

# TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

Procedimento Esecutivo n° 96/2023

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona Delle Site**

## 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:



Vista d'insieme del fabbricato da via B. Cairoli n° 14 – lato Nord/Ovest

Trattasi di una porzione di fabbricato di cortina con destinazione residenziale situato nel territorio del comune di Cameri (NO), in toponomastica al civico n° 14 di via Benedetto Cairoli, che si sviluppa su due piani fuori terra con annesso sottotetto al terzo piano, e pertinenze ad uso autorimessa e ripostiglio dislocati in un basso fabbricato costituenti un corpo edificato ed antistante al principale: le unità accedono dall'androne comune, utilizzato anche da terzi. -----

Lo stabile non risulta essere costituito in condominio. -----

Gli immobili in oggetto, collocati nella zona approssimativamente centrale del paese, a prevalente connotazione residenziale e con la presenza di comuni attività commerciali di quartiere, servizi pubblici e privati, che, per le dimensioni del Comune, sono facilmente raggiungibili ed utilizzabili, si presentano in buone condizioni manutentive. -----

L'area su cui insiste la porzione del fabbricato principale è così identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cameri: -----

✓ foglio n° 64, particella n° 122, di mq. 220, "Ente urbano", senza redditi. -----

L'area su cui insiste il basso fabbricato dove trovano collocazione le citate pertinenze è così identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cameri: -----

✓ foglio n° 64, particella n° 125, di mq. 41, "Ente urbano", senza redditi. -----

Mentre le unità immobiliari pignorate ed oggetto di procedura esecutiva sono così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n° 64: -----



- ✓ **particella n° 122, subalterno n° 1 e n° 559 subalterno n° 1**, categoria A/3, classe n° 2, consistenza vani 11, superficie mq. 272, superficie escluse le aree scoperte mq. 255, piano T-1-2, via Cairoli n° 14, rendita catastale €. 568,10; -----
- ✓ **particella n° 125**, categoria C/6, classe n° 3, consistenza mq. 26, superficie mq. 26, piano T, via Cairoli n° 14, rendita catastale €. 98,02. -----

Le unità immobiliari sono raggiungibili dalla corte scoperta, con accesso dall'androne, prospiciente via Cairoli. -----

Coerenze: -----

- dell'area su cui sorge il fabbricato principale, in mappa al n° 122, da Nord, in senso orario: strada via Cairoli, particelle n° 121, 555, 133, 554, 553, 135, 136, 123, 124 e 109; -----
- dell'area su cui sorge il basso fabbricato dove trovano collocazione le pertinenze, in mappa al n° 125, da Nord, in senso orario: particelle n° 123, 672, 140 e 128; -----
- **abitazione, subalterno n° 1, particella n° 122**, sui tre piani, da Nord in senso orario: strada via Cairoli, particella n° 121, area cortilizia scoperta, altra unità immobiliare, particella n° 109; -----
- **ripostiglio, subalterno n° 1, particella n° 559**, da Nord in senso orario: unità immobiliare ad uso autorimessa, particella n° 140 e 128 [area cortilizia]; -----
- **autorimessa, particella n° 125**, da Nord in senso orario: particella n° 123 [area cortilizia], n° 672, ripostiglio sub. 1, particella n° 128 [area cortilizia]. -----

### 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 tecnica edilizia ed urbanistica relative ai fabbricati ed alle unità immobiliari, che si è potuto reperire presso l'ufficio tecnico comunale. -----

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

si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento in termini di indirizzo, di piani e dati censuari. -----

Si precisa che le unità immobiliari di cui ai subalterni n° 2 e 8 della particella n° 1173 del foglio n° 18, risultano oggi ubicate in toponomastica al civico n° 39 di via Modurè. -----

Si precisa che le unità immobiliari di cui ai subalterni n° 15, 20, 24 e 29 della particella n° 1173 del foglio n° 18, risultano oggi ubicate in toponomastica al civico n° 37 di via Modurè. -----

Si dichiara, comunque, che tutte le unità oggetto di pignoramento, risultano univocamente individuabili e raffigurate negli atti censuari in banca dati. -----

Si ravvisa un disallineamento fra la mappa Terreni ed Urbana: la particella identifica in catasto terreni col n° 125 è rappresentata in catasto urbano coi nn. 125 e 559. -----

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

tutte le unità immobiliari, oggetto di procedimento esecutivo, risultano pignorate per le seguenti quote di comproprietà indivisa, in capo agli esecutati: -----

- ✓ [REDACTED], per la quota di 1/2; -----



✓ [REDACTED], per la restante quota di ½. -----  
Gli immobili oggetto di procedimento esecutivo risultano quindi pignorati per l'intero in capo agli esecutati: si procede quindi ad una stima dell'intera proprietà. -----

## 2. Descrizione sommaria

**ABITAZIONE, AUTORIMESSA E RIPOSTIGLI  
COMUNE DI CAMERI (NO) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 14  
Foglio n° 64, particella n° 122 sub. 1 e 559 sub. 1, e particella n° 125**

L'abitazione risulta parzialmente ammobiliata ed arredata, dei quali si omette la valutazione [vedasi la relativa documentazione fotografica].-----

Al momento del sopralluogo, esperito dal sottoscritto in data 20/11/2023, alla presenza dei signori esecutati, che ha agevolato tali attività, dal funzionario I.V.G. e dall'agente immobiliare delegato, signor [REDACTED], le unità immobiliari **risultano parzialmente difformi** dal relativo titolo edilizio e dai documenti depositati di raffigurazione catastale, che si allegano alla presente relazione.-----

### **Stato di utilizzo:**

Le unità immobiliari, alla data del sopralluogo, risultavano libere ed inutilizzate. -----  
Si allegano i Certificati Storici di Residenza resi dal comune di Cameri in data 30/10/2023. -----  
Si allega la dichiarazione resa dall'Ufficio Territoriale di Borgomanero dell'Agenzia Delle Entrate. --

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

**2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 09/01/2024 i vincoli insistenti sul bene risultano essere quelli in atti come da documentazione allegata.** -----

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

**2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna.** -----

**2.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.** -----

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

Si segnala:

**2.2.1. Trascrizioni: vedasi punto 2.2.3 - pignoramenti**

### **2.2.2. Iscrizioni:**

✚ **ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Novara in data 14/12/2005 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro i signori [REDACTED]

[REDACTED], per la restante quota indivisa di ½, con atto notaio Auteri Fabio in Novara (NO) del 12/12/2005, repertorio n°



18.307/6145, iscritta nel registro generale al n° 26.186 e nel registro particolare al n° 6.445: importo capitale € **140.000,00** – importo ipoteca € **350.000,00**.

- ✓ FABBRICATI - foglio n° 64, particella n° 122, subalterno n° 1, graffato con la particella n° 559, subalterno n° 1; -----
- ✓ FABBRICATI - foglio n° 64, particella n° 125; -----
- ✓ TERRENI - foglio n° 64, particella n° 122, Ente Urbano; -----
- ✓ TERRENI - foglio n° 64, particella n° 125, Ente Urbano. -----

Sono presenti ulteriori informazioni nella sezione “D” della nota di iscrizione. -----

### 2.2.3. Pignoramenti:

✚ atto esecutivo giudiziario del 20/06/2023, emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, repertorio n° 1832, trascritto nel registro generale al n° 10453 e nel registro particolare al n° 7831 in data **29/06/2023 a favore** [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la restante quota

indivisa di ½, derivante da verbale di pignoramento di immobili situati in Comune di Cameri (NO) e più precisamente: -----

- ✚ FABBRICATI - foglio n° 64, particella n° 122, subalterno n° 1, graffato con la particella n° 559, subalterno n° 1; -----
- ✚ FABBRICATI - foglio n° 64, particella n° 125; -----
- ✚ TERRENI - foglio n° 64, particella n° 122, Ente Urbano; -----
- ✚ TERRENI - foglio n° 64, particella n° 125, Ente Urbano. -----

Non sono presenti ulteriori informazioni nella sezione “D” della nota di trascrizione. -----

**2.2.4. Altre trascrizioni / limitazioni d’uso:** fascia di rispetto risorse idriche (DPR 236/1998) ridefinita con DGR n° 37-42887 del 06/02/1995 – Fascia di rispetto secondaria (C). -----

## 2.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

### 2.3.1. Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

le unità immobiliari ad uso residenziale, sono stati oggetto di rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi, che si sono potuti reperire:-----

1. Concessione Edilizia in data 11/12/1979 per i “Lavori di sistemazione e risanamento igienico di fabbricato esistente” in via Cairoli n° 14, rilasciata ai signori [REDACTED]; -----
2. autorizzazione all’abitabilità rilasciata in data 27/10/1981; -----
3. comunicazione del 27/01/1993, protocollo n° 741, ex Art. 26, Legge 47/1985 per la realizzazione di opere interne minori al primo piano del fabbricato in Cameri (NO), via Cairoli n° 14, committenti signori [REDACTED]; -----



4. Concessione Edilizia n° 98/97 rilasciata in data 08/09/1997 per i lavori di "Ristrutturazione di scala esterna" in via B. Cairoli n° 14, rilasciata ai signori [REDACTED]; -----
5. D.I.A. n° 39/2000 del 03/05/2000 per la realizzazione di talune modifiche interne al piano terreno dell'immobile in via Cairoli, committenti signori [REDACTED]; -----
6. Autorizzazione Edilizia n° 134/2001 rilasciata in data 09/08/2001 e DIA n° 9DA/2001 del 09/08/2001 per i lavori di "Demolizione di bassi fabbricati e lavori di sistemazione dell'area cortilizia di pertinenza", dell'immobile in via B. Cairoli n° 14, committenti signori [REDACTED]; -----
7. D.I.A. n° 105/2006 del 25/09/2006 per i lavori di "Eliminazione di un bagno al piano primo, modifica delle disposizioni interne al piano terra onde ricavare un bagno più ampio ed una migliore distribuzione degli spazi interni, sostituzione pavimenti e rivestimenti al piano terra, adeguamento impianto elettrico", committenti signori [REDACTED]; -----

Dagli accertamenti e rilievi effettuati in sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha verificato che **le unità immobiliari non risultano conformi** sotto il profilo edilizio, avendo riscontrato talune modifiche distributive interne non coerenti con gli elaborati documentali a corredo dei citati titoli, comunicazione e Denunce edilizie. -----

Sotto l'aspetto **urbanistico**, le unità immobiliari in parola, risultano **conformi** alle destinazioni dello Strumento Urbanistico vigente in Comune di Cameri (NO). -----

A livello urbanistico l'area è zonizzata per usi residenziali, situata nel tessuto urbano esistente, normata dall'Art. 3 delle NTA del PRG "RESIDENZA – Area centrale storica" [vedasi l'estratto del P.R.G. e delle N.T.A.]. L'area è sottoposta a fascia di rispetto C, per risorse idriche. -----

### **2.3.2. Accertamento di conformità catastale:**

il sottoscritto e sperto estimatore ha provveduto a verificare le r isultanze agli atti presso l'Ufficio delle Entrate, Servizi Atti Catastali, appurandone **la parziale irregolarità catastale** delle unità immobiliari in parola. -----

### **2.3.3. Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:**

Per le succitate modifiche interne dei locali riscontrate, occorrerà procedere alla presentazione dell'Accertamento di Conformità, ex Art. 37, D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e ss.mm.ii., per le modifiche realizzate in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività. -----

Per le modifiche relative alla rappresentazione grafica legata alla scheda catastale depositata in atti, occorrerà provvedere alla presentazione di una nuova Denuncia di Variazione. -----

## **3 Altre informazioni per l'acquirente.**

Come indicato nelle premesse il fabbricato non è costituito in condominio: **si omette quindi l'indicazione delle relative spese e cause.** -----



**3.1. Spese fisse annue di gestione degli immobili**

**3.2 Spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia**

**3.2. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia**

**3.3. Altre spese eventuali comuni/condominiali**

**3.4. Cause in corso**

**4 Attuali e precedenti proprietari**

**4.1. Precedenti proprietari nel ventennio:**

- ✓ ai signori [REDACTED], per la quota di comproprietà indivisa di  $\frac{1}{2}$ , e [REDACTED], per la restante quota di comproprietà indivisa di  $\frac{1}{2}$ , ed insieme per l'intero, le unità immobiliari oggetto di procedura pervennero in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Di Mauro in Galliate (NO) del 03/04/2000, repertorio n° 6.691, trascritto presso l'Ufficio del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 05/04/2000 ai nn. 5.149/3.242, **da potere dei signori** [REDACTED], per la restante quota di  $\frac{1}{2}$ .

**4.2. Attuali proprietari:**

Signori: -----

1. [REDACTED], per la quota di comproprietà indivisa di  $\frac{1}{2}$ ; -----
2. [REDACTED], per la restante quota di  $\frac{1}{2}$ . -----

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Fabio Auteri in Novara del 12/12/2005, repertorio n° 18.306/6.144, trascritto presso l'Ufficio del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 14/12/2005 ai nn. 26.185/13.992, **da potere dei signori** [REDACTED], per la restante quota di comproprietà indivisa di  $\frac{1}{2}$ , ed insieme per l'intero. -----



## 5 Descrizione degli immobili.

Relativamente alle pratiche riscontrate ed alla regolarità edilizia del bene, si rimanda alle indicazioni sopra riportate. -----

La destinazione urbanistica dell'immobile [RESIDENZA – Area centrale storica], in cui insistono i fabbricati, è compatibile con la destinazione d'uso in atto e prevista dallo Strumento Urbanistico vigente nel comune di Cameri, così come precisato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente [Art. 3 delle NTA]. -----

Il fabbricato in questione, di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione e le proprie pertinenze, sono edificati su di uno scheletro strutturale presumibilmente in murature di pietra e mattoni con solai in latero-cemento, intonacato e tinteggiato. -----

La copertura è a falde con parte del manto in elementi in cotto e, presumibilmente, parte in lastre di cemento-amianto. -----

La tecnica-strutturale dei manufatti è di tipo tradizionale e da una visione d'insieme dell'edificio, si presenta con connotati strutturali solidi. -----

L'aspetto estetico e delle finiture, sia di facciata che delle parti comuni, appaiono di scarsa manifattura con taluni elementi non strutturali e superfici da mantenere. -----

L'accesso ai vari piani del fabbricato avviene dalla scala interna, pressoché centrale al fabbricato. -----

L'immobile non è dotato di impianto ascensore. -----

Il basso fabbricato dove si trovano ubicate le pertinenze, è edificato su murature in mattoni intonacate, con copertura presumibilmente in lastre di cemento-amianto e, relativamente all'autorimessa, si sviluppa su due piani. -----

L'unità abitativa risulta in buone condizioni generali e di conservazione, comunque funzionali ed adeguate all'insediamento abitativo. L'attuale distribuzione interna **non risulta conforme** a quanto autorizzato negli atti edilizi, in considerazione di talune modifiche distributive, come già in precisato in precedenza. -----

Durante il sopralluogo non si è potuto riscontare e verificare la conformità degli impianti alla relativa normativa in materia. -----

L'abitazione possiede pavimentazioni in monocottura e/o gres, o similare, ed in parte in legno. I serramenti sono in legno verniciato in parte con vetri a lastra semplice ed in parte con vetri tipo termophane, con taluni serramenti in PVC: si annota la parziale presenza delle gelosie/scuri esterni. -----

L'impianto di riscaldamento avviene con radiatori in alluminio, azionato un generatore di tipo ibrido, azionato da una pompa di colore collocata esternamente e da una caldaia a metano situata al piano terreno; la scala interna di congiunzione fra i due piani abitati è in legno. -----

L'intero secondo piano [terzo fuori terra] è completamente al rustico, con copertura a vista, senza serramenti, raggiungibile dalla scala esterna. -----





Il basso fabbricato esterno, antistante l'abitazione, possiede pavimento in cemento, porta carrabile in legno e pedonale metallica: risulterebbe sprovvisto di impianto elettrico. -----  
L'intero primo piano, soprastante l'autorimessa, avente un'altezza esigua, non è raffigurato negli atti catastali. -----

## 6 Valutazione complessiva delle unità.

### 6.1. Criterio di stima.

La stima viene effettuata, in larga massima, in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al comune di Cameri (NO), codice di zona periferica residenziale B1, microzona catastale n° 1, abitazioni civili e box, oltre alla media commerciale di bollettini immobiliari del territorio, per abitazioni stabili di seconda fascia. -----

### 6.2. Fonti di informazione.

Conservatoria dei RR.II., Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Cameri, Agenzia del Territorio, Operatori immobiliari presenti sul territorio, borsino delle quotazioni immobiliari della zona e da una propria esperienza professionale. -----

### 6.3. Valutazione delle superfici.

Le unità abitative, le cantine e le autorimesse, vengono calcolate secondo il criterio previsto per la stima immobiliare commerciale: -----

**ABITAZIONE, AUTORIMESSA E RIPOSTIGLI  
 COMUNE DI CAMERI (NO)  
 VIA BENEDETTO CAIROLI N. 14  
 Foglio n° 64, particella n° 122 sub. 1 e 559 sub. 1, e particella n° 125**

Unità immobiliari in comune di Cameri (NO) - via B. Cairoli, n° 14 -					
Destinazione	Mq.	Coefficiente	Valore unitario €.	quota	valore parziale €.
Abitazione P. T. (S.L.)	103,53	1,00	600,00	1/1	62.118,00
Abitazione 1° P. (S.L.)	103,53	1,00	600,00	1/1	62.118,00
Balconi	28,62	0,25	600,00	1/1	4.293,00
Sottotetto (S.L.)	103,53	0,30	600,00	1/1	18.635,40
Ripostiglio (S.L.)	8,84	0,50	600,00	1/1	2.652,00
Autorimessa (S.L.)	28,61	1,00	500,00	1/1	14.305,00
Ripostiglio Soprastante	28,61	0,40	500,00	1/1	5.722,00
<b>COMPLESSIVAMENTE PER L'INTERA QUOTA</b>				<b>€.</b>	<b>169.843,40</b>
<b>RIDUZIONE EX ART. 16 NOMINA ESPERTO DEL 26/10/2023 – 20%</b>				<b>€.</b>	<b>135.874,40</b>



## 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 dell'oggettiva ed odierna utilizzazione dei medesimi beni, si afferma che le unità immobiliari **sono comodamente divisibili fra loro** e pertanto si propone l'assegnazione in tre lotti con accorpamento fra le varie unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo. -----

**- VALORE COMMERCIALE DEI BENI -**  
**IMPORTO € 135.874,40**

### 6.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Compatibilmente con le considerazioni espone nella presente relazione, dal valore commerciale riscontrato, è necessario apportare alcune decurtazioni. -----

L'impianto manutentivo interno, possiede complessivamente un sufficiente grado di finitura. -----

Alla luce delle considerazioni espone nella stesura della presente relazione, dal valore commerciale periziato, si indicano le seguenti decurtazioni: -----

<b>ABITAZIONE, AUTORIMESSA E RIPOSTIGLI</b> <b>COMUNE DI CAMERI (NO) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 14</b> <b>Foglio n° 64, particella n° 122 sub. 1 e 559 sub. 1, e particella n° 125</b>	
Natura della decurtazione	Importo €.
Contributo pecuniario per la Comunicazione di Inizio attività in relazione alle opere di modifica distributiva interna	1.050,00
Pratiche comunali per l'acquisizione del titolo edilizio	1.000,00
Pratiche catastali: denuncia di variazione	600,00
Adegamenti ed arrotondamenti della stima	224,40
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>2.874,40</b>



**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 le decurtazioni ed adeguamenti	prezzo a base d'asta
<b><u>LOTTO UNICO</u></b> APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E RIPOSTIGLI COMUNE DI CAMERI (NO) VIA B. CAIROLI N. 14 <b><u>Per l'intera quota</u></b>	<b>135.874,40</b>	<b>2.874,40</b>	<b>133.000,00</b>
euro centotrentatremila 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*

**Gozzano (NO) li, 10.Gennaio.2023**

  
