

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare N. 112 / 2023



**Contro**



**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa FRANCESCA IAQUINTA**

**ELABORATO PERITALE**

Esperto incaricato: **Architetto Marcello Prone**  
Iscritto all'Ordine Architetti delle Province di Novara e V.C.O. al n. 1189  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 186  
C.F. : PRN MCL 60T02 I819V

Con studio in via Selvigia 7/a, 28040 Varallo Pombia, (NO)  
Tel. 0321 – 496960  
e-mail: [archello@libero.it](mailto:archello@libero.it)  
pec: [marcello.prone@archiworldpec.it](mailto:marcello.prone@archiworldpec.it)

## 1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE in POMBIA – Via Gramsci n° 21  
 QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di VILLA A DUE PIANI FUORI TERRA  
 CON POSTO AUTO SCOPERTO



Vista ingresso da cortile interno



Vista ingresso da Via Gramsci 21

Quota di 1/1 di piena proprietà di villa residenziale, porzione indipendente di villa bifamiliare, a 2 piano fuori terra con autorimessa utilizzata quale cucina e posto auto scoperto, libera su 3 lati con cortile circostante recintato, posto in zona periferica del comune di Pombia (NO), con accesso pedonale e carraio al civico 21 attraverso strada di compenetrazione posta su Via Antonio Gramsci.

Identificati al NCEU del Comune di Pombia, come segue:

- Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] – cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq. 12 – Sup. Cat. mq. 12 - Rend. € 22,93 –  
 Via Gramsci snc – P.T.;
- Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] – cat. A/2 - cl. 2 - cons. 3,5 vani – Sup. Cat. mq. 72 - Rend. € 298,25 –  
 Via Gramsci snc – P.T-1.;
- Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] – cat. C/6 - cl. 2 - cons. mq. 13 – Sup. Cat. mq. 16 - Rend. € 29,54 –  
 Via Gramsci snc – P.T.;

Ed al N.C.T. del Comune di Pombia, come segue:

- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - Ente Urbano- Sup. Ha 00.05.50 – partita 0000001

Intestazione: - [redacted], nata [redacted] il [redacted] – C.F.  
 - [redacted] - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni  
 - [redacted], nato a [redacted] il [redacted] – C.F.  
 - [redacted] - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

Coerenze al NCEU – posto auto fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] in contorno da Nord: posto auto scoperto sub. [REDACTED] cortile privato sub. [REDACTED] area comune sub. [REDACTED].

Coerenze al NCEU – villetta con cortile privato fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] in contorno da Nord: area comune sub. [REDACTED] e posto auto scoperto sub. [REDACTED], mapp. [REDACTED], cortile sub. [REDACTED], Garage sub. [REDACTED], area comune sub. [REDACTED].

Coerenze al NCEU – posto auto fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] in contorno da Nord: villetta e cortile sub. [REDACTED], villetta sub. [REDACTED], cortile privato sub. [REDACTED], autorimessa sub. [REDACTED], area comune sub. [REDACTED].

Il tutto come desunto da elaborato planimetrico.

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED]: a Nord Via Antonio Gramsci, ad Est mapp. [REDACTED], a Sud mapp. [REDACTED] - ad Ovest mapp. [REDACTED]

La villa residenziale si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:

Abitazione (autorizzata) di mq. 46,00 di S.U., Autorimessa utilizzata come cucina mq. 12,75 di S.N.R., Soffitta utilizzata quale camera mq. 12,75 di S.N.R., Balcone mq. 4,30 di S.N.R., Porticato e locale caldaia mq. 4,80 di S.N.R., per una superficie lorda totale di abitazione (autorizzata) di mq. 57,65 e di superfici non abitabili e non autorizzabili di mq. 29,76;

Inoltre posto auto scoperto di mq. 12,50 SNR e corte interna di mq. 137 netti rimanenti.

#### 1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificazione notarile [REDACTED] del [REDACTED]

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

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

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria, la divisibilità del bene.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona periferica del comune di Pombia (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbale di sopralluogo – Certificati di residenza e stato di famiglia- All. A)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data [REDACTED] alla presenza del Custode [REDACTED] per [REDACTED] e [REDACTED], tel. [REDACTED], occupante l'immobile assieme ai propri figli [REDACTED].

## 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 di assegnazione casa coniugale: Nessuna;
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ===
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ===

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero Certificazione Notarile [REDACTED] del [REDACTED], risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. B).

#### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria derivante da contratto di mutuo notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], rinnovata con ipoteca volontaria Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto a [REDACTED] contro [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione sui beni siti nel comune di Pombia (NO), di cui al fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] subb. [REDACTED]

Ipoteca Legale derivante in virtù di Ruolo e avviso di addebito esecutivo n. [REDACTED] del [REDACTED] trascritto all'Agencia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede [REDACTED], domiciliato in [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni contro [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] sui beni siti nel comune di Pombia (NO), di cui al fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] subb. [REDACTED]

#### 4.2.2 Pignoramento:

Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] del [REDACTED] - Ufficio Giudiziale Tribunale di [REDACTED], Trascritto all'Agencia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 piena proprietà contro [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] e [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione sui beni siti nel comune di Pombia (NO), di cui al fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] subb. [REDACTED]

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agencia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di [REDACTED] in data [REDACTED] sino al [REDACTED] per gli immobili pignorati dalla data della relazione notarile in poi non risultano iscritte altre formalità.

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data [REDACTED] risulta intervenuta il [REDACTED] l'Agencia delle Entrate-Riscossione

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

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. C)

A seguito di accertamento in data 12/12/2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pombia, è emerso che sono stati rilasciati i seguenti atti:

Conc. Edilizia n.44/98 del 10.11.1998 per la costruzione di casa singola ed 1 binata **fabbr. A.**

Conc. Edilizia n.01/00 del 28.01.2000 per la costruzione di casa singola ed 1 binata **fabbr. A**

Comunicazione inizio lavori del 28.01.2000 Prot.450

Autorizzazione 65/98 per accesso carraio su via Gramsci

Richiesta di concessione edilizia pratica 43/00 del 09/08/2000

Dalla comparazione delle tavole allegate alla concessione edilizia 01/00, alla domanda di concessione 43/00 ed allo stato rilevato, **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia per**



Il tutto come desunto da elaborato planimetrico.

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED]: a Nord Antonio Gramsci, ad Est mapp. [REDACTED], a Sud mapp. [REDACTED] - ad Ovest mapp. [REDACTED];

Dalla comparazione delle planimetrie catastali del fabbricato abitativo e della autorimessa con il rilievo eseguito NON è possibile dichiarare la piena conformità catastale in quanto: l'autorimessa è stata integrata all'abitazione quale cucina, la soffitta è utilizzata quale camera da letto, mentre le altezze della copertura del tetto a vista sia nella porzione abitativa che nella soffitta hanno subito un incremento sia al colmo che al timpano. Qualora venga ripristinata la destinazione indicata dalle schede, può essere certificata la conformità catastale.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare non è inserita in un complesso condominiale, pertanto non vi sono spese fisse annue di gestione

5.1. Consuntivo bilancio: **nessuno**

5.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: **nessuna**;

5.3. Spese condominiali scadute ed insolite alla data odierna, relative agli ultimi 2 anni: **nessuna**

5.4. Cause in corso: **nessuna conosciuta**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -  
[REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni siti in Pombia (NO), di cui al Fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] ora [REDACTED] subb. [REDACTED] derivante da atto di compravendita del [REDACTED] notaio [REDACTED] di [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Imm.re di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà

### 6.2 Precedenti proprietari:

Nessuno nel ventennio precedente

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 17 foto allegato E)

### 7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di villa residenziale, porzione indipendente di villa bifamiliare, a 2 piano fuori terra con autorimessa utilizzata quale cucina e posto auto scoperto, libera su 3 lati con cortile circostante recintato, posta in zona periferica del comune di Pombia (NO), con accesso pedonale e carraio al civico 21 attraverso strada di compenetrazione posta su Via Antonio Gramsci.

### 7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente il bene esecutato è inserito nel vigente PRG in “Aree residenziali Esistenti di tipo B” di cui all’art. 35 delle N.T.A.

### Caratteristiche descrittive dei fabbricati

#### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Murature portanti in laterizio intonacate al civile- condizioni: buone
Solai:	in latero-cemento - condizioni: buone
Scala:	in C.A. rivestita con pedate in legno - condizioni buone
Copertura:	con struttura portante lignea a vista coibentata, tegole in cotto “portoghesi”, canali e pluviali in lastra di rame- condizioni: buone

#### Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	in legno color naturale con vetrocamera- condizioni: buone;
Infissi interni	In legno tamburato a battente - condizioni: buone
Pavimentazione interna	Parte in piastrelle di monocottura al P.T. e parti in parquet al P.1°. – condizioni: buone
Rivestimenti cucina	===
Rivestimenti bagno	in piastrelle di monocottura- condizioni: buone
Rivestimenti e rifiniture	Con intonaco al civile interno tinteggiato su pareti; Legname laccato bianco internamente e color naturale all’esterno - condizioni: buone

#### Impianti:

Riscaldamento	Sottotraccia con caldaia murale a metano e radiatori in alluminio - condizioni: buone
Elettrico	Sottotraccia con prese e interruttori di normale fattura - condizioni: buone
Idrico	Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura -
Bagni	n. 2 - Completi di lavabo, water bidet, doccia, vasca da bagno e attacco lavatrice - condizioni: buone:
Generici	Citofonico

Non è possibile risalire alle certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell’immobile Esecutato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione periferica, accessibilità, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, materiali e rifiniture di qualità media utilizzati per l'edificazione, il buono stato complessivo e delle condizioni interne e medie esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale risulta quindi definito in Euro 1.200,00/mqe.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Pombia, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

### 8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico effettuato nel giorno del sopralluogo riportate poi nelle tavole grafiche allegate.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Mq. Effettivi</i>	<i>Coeff. Equivalente</i>	<i>Sup. Equivalente</i>
<i>Abitazione P. T/P. 1° autoriz.</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>57,65</i>	<i>1,00</i>	<i>57,65</i>
<i>Autorimessa/Soffitta</i>	<i>SNR Lorda</i>	<i>29,76</i>	<i>0,80</i>	<i>23,81</i>
<i>Porticato e loc. caldaia</i>	<i>Sup. SNR</i>	<i>4,80</i>	<i>0,50</i>	<i>2,40</i>
<i>Balcone</i>	<i>Sup. SNR</i>	<i>4,30</i>	<i>0,25</i>	<i>1,07</i>
<i>Posto Auto</i>	<i>Sup. SNR</i>	<i>12,50</i>	<i>0,50</i>	<i>6,25</i>
<i>Terreno Pertinenziale</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>137,00</i>	<i>0,03</i>	<i>4,11</i>
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>	<i>Arrotondato per difetto</i>			<b>Mq. 95,00</b>

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore complessivo di mercato</b>
Abitazione-posto auto- cortile pertinenziale	mq. 95,00	€ 114.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

##### LOTTO UNICO

##### Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Riduzione del 20% circa quale incidenza negativa per vendita coattiva	€ 22..800,00
Spesa per rimessa in pristino e demolizione tettoia	€ 1.200,00

##### 8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

##### 8.5 Prezzo degli immobili per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trovano e della quota del 20% quale incidenza negativa di vendita coattiva:

(diconsinovantamilaeuro) **€ 90.000,00**

##### Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegate alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie Comunali / Regionali, in assenza di progetto verificato dall'Ente preposto;
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.

Varallo Pombia, li 07.03.2024

Il Perito incaricato  
Arch. Marcello Prone

Elenco Allegati :

- A – Verbale di sopralluogo e Certificato di residenza e Stato di famiglia;
- B – Visure ipotecarie Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Imm.re di Novara;
- C – Documentazione Comunale;
- D – Documentazione Catastale;
- E – Planimetrie con punti di vista fotografici e Documentazione fotografica con 17 foto;

