

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

**Esecuzione Forzata**

**contro**

**FASCICOLI RIUNITI**  
**N.° Gen. Rep. 117/2022 e 190/2022**

**Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Veronica Zanin**

**Custode Giudiziario :**

**ELABORATO PERITALE**

**Lotto 5**

***Perito : Arch. Enrico Brandoni***

***iscritto all'Albo degli Architetti delle province di Novara e VCO al n.° 851***  
***iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n.° 411***

***CELL. 3920511685***

***mail: [enicobrandoni64@gmail.com](mailto:enicobrandoni64@gmail.com)***

***PEC : [enrico.brandoni@archiworldpec.it](mailto:enrico.brandoni@archiworldpec.it)***

**AUTORIMESSA al piano interrato**  
**Via Papa Giovanni Paolo II n.° 11, CERANO (NO)**  
**Lotto 5**



**Unita' immobiliare al piano interrato (basculante centrale).**

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

A Quota di 1000/1000 di piena proprieta' di autorimessa al piano interrato, facente parte della palazzina E.

L'unita' immobiliare, e' ubicata al piano interrato, di piccolo complesso immobiliare denominato "Condominio Ticino" (o "Residenza di Via Ticino"). Il corpo di fabbrica che ospita l'autorimessa, si trova di fronte alla palazzina C. L'accesso carraio alla corte comune, pavimentata in autobloccante cementizio di colore rosso, avviene da Via Papa Giovanni Paolo II, al civico 9, attraverso un cancello metallico, dotato di automazione attivata con telecomando.

La struttura portante dell'autorimessa e' in cemento armato a vista. La porta di accesso e' una basculante metallica, smaltata di colore verde.

Il pavimento dell'autorimessa e' in battuto di cemento.

**L' autorimessa**, risulta avere una **superficie utile netta** pari a **17,11 mq** e una **superficie lorda** di circa **18,72 mq**.

Catastalmente il bene pignorato risulta cosi' censito :

**Catasto Fabbricati del Comune di Cerano (NO):**

- Foglio **3**, particella **976**, sub. **2**, Categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II n. 11, Piano S1, Superficie catastale 18 mq .Rendita Catastale Euro 48,29  
Ultimo atto di aggiornamento : COSTITUZIONE del 30/01/2019 Pratica n. NO0004478 in atti dal 31/01/2019, COSTITUZIONE (n. 76.1/2019). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2020, Pratica n. NO0003778 in atti dal 31/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 828.1/2020) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di Cerano (NO) Foglio **3** Particella **976**

**Coerenze dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerano,al Fg. 3 particella 976 sub.2 :**

**Nord-Est:** corsello box mapp. 974;**Sud-Est:** autorimessa di cui al Fg. 3 mapp. 976 sub.1; **Sud-Ovest:** mappale 975; **Nord-Ovest:** autorimessa di cui al Fg.3 mapp. 976 sub.3.

**L'unita' immobiliare pignorata**, sopra indicata, risulta essere intestata ai seguenti soggetto giuridico:  
**Per la quota di 1000/1000 di piena proprieta' :**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	Zona semi-periferica del Comune di Cerano, a soli 700 m dalla piazza del Municipio.La zona e' caratterizzata dalla presenza di tessuto urbano, alternato a campi coltivati e zone verdi.
Punti di interesse della zona:	La Chiesa parrocchiale della Nativita' di Maria Vergine e' stata consacrata nel 1488 ed edificata, con tutta probabilita', nel corso del XV Secolo. La chiesa subì successivamente una vera rivoluzione architettonica: nel Seicento fu edificata la cupola ed elevato il campanile, mentre nella seconda metà dell'Ottocento venne notevolmente ampliata e si eresse la nuova facciata, le cui forme complesse rimandano a certo stile neorinascimentale. Vi e' un comodo parcheggio pubblico in Piazza San Gervasio nei pressi delle scuole elementari.
Caratteristiche zone limitrofe:	Le zone limitrofe, verso il nucleo antico del territorio comunale, sono caratterizzate dalla presenza di tessuto residenziale intensivo e da varie attivita' commerciali.
Distanze dai principali servizi pubblici :	Municipio (0,7 Km) ,Fermata Bus extraurbani (0,4 Km) Svincolo Strada Provinciale 4-Ovest Ticino (0,75 km),Stazione FFSS Trecate, (4,3 km), Autostrada A4,Novara Est (13,7 Km) ,Aeroporto Milano Malpensa (31,6 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'unita' immobiliare **risulta libera "da persone"**.

Per l'unita' immobiliare oggetto di stima, non risulta attivo alcun contratto di locazione opponibile alla procedura,ne' alcun contratto di comodato.

#### 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 *Altri vincoli ed oneri giuridici:* atto unilaterale d'obbligo edilizio del 30.11.2010 Numero di repertorio 20303/13826 Notaio  
Sede CORSICO (MI) trascritto il 13/12/2010 ai nn. 19059/12151 a favore di COMUNE DI CERANO, contro

avente ad oggetto gli immobili Cerano Foglio 3 Particella 879 Particella 884 Particella 885 Particella 889 Particella 890

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

###### 4.2.1 *Iscrizioni:*

4.2.1.1 **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo erogato ai sensi del Dlgs 385/1993, iscritta in data 18/01/2008 ai nn. 203/1164, a favore di **Banca Popolare di Novara Spa**, con sede a Novara (NO), C.F. 01848410039

contro

Notaio

di Trecate (NO); Atto Notarile Pubblico del 16/01/2008, Repertorio 116536/25916

Capitale : 3.000.000 euro; Importo totale ipoteca :6.000.000 euro.

Durata : 10 anni. Unita' negoziale 1 : per la quota pari all'intero della piena proprietà.

4.2.1.2 **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo erogato ai sensi del Dlgs 385/1993, iscritta in data 31/05/2010 ai nn. 1807/8583,

contro

Notaio

di Corsico (MI); Atto Notarile Pubblico del 24/05/2010, Repertorio 19596/13318

Capitale : 3.400.000 euro; Importo totale ipoteca :6.800.000 euro.

Durata : 10 anni. Unita' negoziale 1 : per la quota pari all'intero della piena proprietà.

###### 4.2.2 *Pignoramenti:*

4.2.2.1 **Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO emesso da Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio (VA), in data 14/06/2022 rep. 4155, trascritto in data 13/07/2022 ai numeri 8590/11653 a favore di

contro

Unita' negoziale 1 : per la quota pari all'intero della piena proprietà.

4.2.2.2 **Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO emesso da Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio (VA), in data 27/10/2022 rep. 7143, trascritto in data 23/11/2022 ai numeri 13659/18539 a favore di

contro

Unita' negoziale 1 : per la quota pari all'intero della piena proprietà.

4.2.3 *Altri vincoli e oneri giuridici:* Nessuno

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale, riguardante l' unita' immobiliare pignorata.**

**4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

Lo stato dei luoghi dell' unita' immobiliare oggetto di stima, risulta conforme , dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ai titoli abilitativi che risultano depositati presso il Comune di Cerano.

**4.3.2 Conformità catastale:**

Lo stato dei luoghi dell' unita' immobiliare oggetto di stima, risulta conforme , dal punto di vista catastale, alla scheda depositata presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Territorio di Novara.

**5. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:**

- 5.1 L' unita' immobiliare ha un'adeguato spazio di manovra antistante.
- 5.2 Attualmente l'autorimessa sub.2, non risulta gravata da spese condominiali, in quanto la palazzina E, della quale e' parte, non risulta ultimata.
- 5.3 **Non vi sono spese condominiali arretrate gravanti sull'autorimessa sub.2**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari del bene oggetto di stima:**

**6.1.1 Il bene oggetto di stima risulta attualmente di piena proprieta' del seguente soggetto:**

**Per la quota di 1000/1000 di piena proprieta' :**

**,in forza di costruzione diretta su terreni acquistati con atto di compravendita del 19/09/2007 Numero di repertorio 116145/25635 Notaio**

**Sede TRECATE (NO) trascritto il 25/09/2007 nn. 20656/12314.**

**6.2 Precedenti proprietari, dei terreni oggetto di edificazione dei beni stimati:**

**Cerano Foglio 3 Particella 797**

**6.2.1**

**Cerano Foglio 3 Particella 789 Particella 791**

---

6.2.2

**Cerano Foglio 3 Particella 788**

6.2.3

**Cerano Foglio 3 Particella 794**

6.2.4

**Cerano Foglio 3 Particella 798 ex 204 Particella 806 ex 452**

6.2.5

*La continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art.2650 del Codice Civile e correlati ,è rispettata.*

**7. Dall'accesso agli atti amministrativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerano, sono emerse le seguenti PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire n.° 078/07 del 10/12/2007

Permesso di costruire n.° 48/10 del 14/04/2011

Scia prot. 8762 del 18/09/2013. (riguardante la palazzina E (mapp. 974 e 975)

Dichiarazione di ultimazione lavori in data 23/09/2013 presentata in data 24/09/2013 prot. 8975.

Il piano regolatore comunale vigente e' il seguente:

**la Variante Generale di P.R.G.C. e adeguamento al P.T.R. Ovest Ticino, approvata con D.G.R. n° 30-1042 del 10/10/2005, (B.U.R. n° 42 del 20/10/2005), successivamente modificato con:**

**Variante Strutturale approvata con DCC n. 3 del 28/02/2012; - Varianti Parziali approvate con DCC n. 9 del 20/04/2006, n. 1 del 24/01/2007, n. 7 del 17/03/2008, n. 4 del 29/01/2013, e n. 37 del 24/10/2014; - Modifiche ex comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. approvate con DCC n. 11 del 10/05/2006 e n. 6 del 17/03/2008; e integrato con: - Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale, approvato con DCC n. 2 del 28/02/2012; - Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 3 della L.R. 19/99, approvato con DCC n. 22 del 25/09/2018; - Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, adottati con DCC n. 21 del 26/11/2020 .**

**Il Progetto Preliminare della Variante Generale al PRGC è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29/09/2020**

**Delibera di approvazione del progetto definitivo di variante generale al PRGC :**

**DELIBERAZIONE C. C. n. 4 del 24/02/2022**

AZZONAMENTO DI PRGC

L'immobile risulta azionato nello Strumento Urbanistico Vigente come "AREE DEL TESSUTO INSEDIATIVO RESIDENZIALE (R)"CLASSE DI AZZONAMENTO 0,6. Art. 19 delle NTA.

### **Descrizione dell'Unità Immobiliare pignorata.**

**L'unita' immobiliare e' costituita da:**

**piena proprieta' di autorimessa al piano interrato, facente parte della palazzina E .**

L'unita' immobiliare, e' ubicata al piano interrato, di piccolo complesso immobiliare denominato "Condominio Ticino" (o "Residenza di Via Ticino"). Il corpo di fabbrica che ospita l'autorimessa si trova di fronte alla palazzina C. L'accesso carraio alla corte comune, pavimentata in autobloccante cementizio di colore rosso, avviene da Via Papa Giovanni Paolo II, al civico 9, attraverso un cancello metallico, dotato di automazione attivata con telecomando.

La struttura portante e' in cemento armato a vista. La porta di accesso e' una basculante metallica, smaltata di colore verde.

Il pavimento dell'autorimessa e' in battuto di cemento.

**La superficie commerciale dell'unita' immobiliare e' pari a 18,72 mq.**

**L'altezza media dell'unita' immobiliare al piano interrato e' di 240 cm.**

**TABELLA RIEPILOGATIVA delle SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>Destinazione dell'unita' immobiliare</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup.lorda Valore reale mq</b>	<b>Coefficienti di omogeneizzazione</b>	<b>Sup.commerciale Valore equivalente mq</b>
<b>Autorimessa sub.2</b>	Sup. lorda	18,72	1	18,72
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>18,72 mq</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di Stima:**

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valori Omi Agenzia Entrate, Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari.

**8.3 Valutazione corpi :**

1- Autorimessa

**Stima analitica**

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

**Note:**

*Nella valutazione del lotto immobiliare, si e' tenuto conto dell'accessibilita' , dello stato di manutenzione generale, dello spazio di manovra antistante, e della presenza e qualita' delle parti comuni del complesso immobiliare, tra le quali vi e' un'ampia zona verde attrezzata al centro della corte interna.*



**TABELLA di VALUTAZIONE**

Il calcolo del valore e' gia' ridotto del 20% , quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

<b>n.° d'ordine</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore commerciale</b>
<b>1</b>	<b><u>Autorimessa</u></b>	<b>18,72 mq</b>	<b>670,00</b>	<b>€ 12.542,40</b>
		<b>Valore commerciale complessivo</b>		<b>€ 12.542,40</b>

-Valore corpo	<b>€ 12.542,40</b>
-Valore complessivo intero	<b>€ 12.542,40</b>
-Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000)	<b>€ 12.542,40</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

8.4.1	Riduzione del valore per le condizioni attuali di manutenzione dello stato dei luoghi, e lo stato d' uso.	<b>-€ 542,40</b>
<b>8.4.2</b>	<b>Regolarizzazioni urbanistico-edilizie (di cui al punto 4.3.1.)</b>	<b>0,00</b>
<b>8.4.3</b>	<b>Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.)</b>	<b>0,00</b>
<b>8.4.4</b>	<b>Oneri condominiali di cui al punto 5.3 (a dedurre)</b>	<b>0</b>
<b>8.4.5</b>	<b>Oneri notarili e compensi provvigionali a mediatori, a carico dell'acquirente:</b>	<b>nessuno</b>
8.4.6	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:**

L' unita' immobiliare, oggetto di stima, e' stata puntualmente analizzata dal punto di vista tecnico e dal punto di vista commerciale.

Ai fini di una migliore commercializzazione, si propone di porre in vendita il lotto immobiliare, cosi' come articolato e descritto.

**8.5 Prezzo a base d'asta del Lotto 5:**

8.5.1 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova. **€ 12.000,00**

**Borgomanero li 31/07/2023**

**Il Perito  
Arch. Enrico Brandoni**

(documento firmato digitalmente)