

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

**Esecuzione Forzata**

**contro**

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

**Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa SIMONA DELLE SITE**  
**Custode Giudiziario : Istituto Vendite Giudiziarie**

**ELABORATO PERITALE**  
**Lotto 8**

*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*  
*C.F. BRNNRC64H01B019Q- P.Iva 01656380035*  
*con studio in Borgomanero (Novara) Via della Ciocca, n.° 57*  
*telefono: 0322 340248*  
*mail: [enricobrandoni64@gmail.com](mailto:enricobrandoni64@gmail.com)*  
*PEC : [enrico.brandoni@archiworldpec.it](mailto:enrico.brandoni@archiworldpec.it)*

**Porzione di Edificio E**  
**Via Don Guanella nn.° 16-18-20 CERANO (NO)**  
**Lotto 8**



**Porzione di Edificio E**

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

A Quota di 1000/1000 di piena proprieta' di porzione dell' Edificio E, non ancora ultimata, composto da 13 unita' immobiliari, 12 autorimesse , 18 cantine e tre vani scala, di cui uno dotato di ascensore.

La porzione dell' edificio E oggetto di stima, si trova nello stato “rustico” ,con l'involucro edilizio pressochè ultimato, privo di serramenti interni ed esterni, delle finiture (piastrelle, rivestimenti,intonaco al civile,bagni)e dell'impiantistica generale. L'edificio E fa parte del complesso immobiliare denominato “Condominio Ticino” (o “Residenza di Via Ticino”). I corpi di fabbrica posti agli estremi dell'edificio E, sono stati completati in data 14/12/2012 prot.12926 e in data 24/09/2013 prot.8965 e non sono oggetto di stima. La porzione di Edificio E, descritta nell'elaborato peritale, deve essere oggetto di completamento lavori. Viene preso come riferimento l'ultimo progetto presentato presso il Comune di Cerano con Scia prot..n.° 3137 del 21/03/2019.

**La porzione di Edificio E, presenta questi parametri edilizi : Volume 3.527,07 mc; Superficie lorda pari a 2.291,25 mq e Superficie Commerciale pari a 2.262,21 mq.**

Catastalmente il bene pignorato risulta cosi' censito :

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

- Foglio 3, particella 974, da sub. 1, a sub.43. Cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)

**Particella corrispondente al catasto terreni:** Comune di Cerano (NO) Foglio 3 Particella 974

**Coerenze della porzione di fabbricato E, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerano,al G. 3 particella 974 :**

**Est:** mapo. 975 ; **Sud :** mapo. 971; **Ovest:** Via Don Guanella; **Nord:** Via Don Guanella.

**La porzione immobiliare oggetto di stima, identificata nella presente perizia come LOTTO 8, risulta essere intestata al seguente soggetto giuridico:**

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

## 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 Natività' di Maria Vergine e' stata consacrata nel 1488 ed edificata, con tutta probabilità, 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 neo rinascimentale. 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 attività' 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 Recate, (4,3 km), Autostrada A4,Novara Est (13,7 Km) ,Aeroporto Milano Malpensa (31,6 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio immobiliare **risulta libero “da persone”**.

Per il lotto 8 , 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 GASPARRO FRANCESCA Sede CORSICO (MI) trascritto il 13/12/2010 ai n. 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 DI 385/1993, iscritta in data 18/01/2008 ai n. 203/1164, a favore di

contro

Notaio BALDI GIOVANNI di Recate (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 DI 385/1993, iscritta in data 31/05/2010 ai n. 1807/8583, a favore di

contro

Notaio GASPARRO FRANCESCA 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 Uffa. Giuda. Tribunale di Busto Arsiz (VA), in data 14/06/2022 per. 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 Uffa. Giuda. Tribunale di Busto Arsiz (VA), in data 27/10/2022 per. 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 del compendio 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 del compendio immobiliare oggetto di stima, risulta conforme , dal punto di vista catastale, all'elaborato planimetrico ed all'elenco subalterni depositati presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Territorio di Novara.

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

- 5.1 La porzione dell'edificio E ha adeguato spazio di manovra carraio antistante l'area occupata dalle autorimesse. .
- 5.2 Attualmente non vi sono spese condominiali, in quanto la porzione di edificio E, non risulta ultimata.
- 5.3 Il compendio immobiliare ha accesso carraio da Via Papa Giovanni Paolo II, ed accesso pedonale da Via Don Guanella ai n.° 16-18 e 20.

#### **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 proprietà' del seguente soggetto:**

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

**in forza di costruzione diretta su terreni acquistati con**

atto di compravendita del 19/09/2007 Numero di repertorio 116145/25635 Notaio BALDI GIOVANNI  
Sede TRECATE (NO) trascritto il 25/09/2007 n. 20656/12314.

##### **6.2 Precedenti proprietari, dei beni oggetto di stima:**

**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 pro. n.° 8762 del 18/09/2013. (riguardante la palazzina E (mapo. 974 e 975)

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

Scia pro. n.° 3137 del 21/03/2019

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 della porzione di Edificio E oggetto di stima.**

La porzione dell' Edificio E, non ancora ultimata, risulta composta da 13 unita' immobiliari, 12 autorimesse e 18 cantine

La porzione dell' edificio E oggetto di stima si trova nello stato "rustico" ,con l'involucro edilizio pressoché' ultimato, e privo di serramenti interni ed esterni, delle finiture (piastrelle, rivestimenti, bagni) e dell'impiantistica generale. L'edificio E fa parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Ticino" (o "Residenza di Via Ticino").

La porzione di Edificio E ,oggetto di stima, deve essere oggetto di completamento lavori.

Viene preso come riferimento l'ultimo progetto presentato presso il Comune di Cerano con Scia prot..n.° 3137 del 21/03/2019, ad oggi considerato scaduto.

Per il completamento delle opere si dovra' corrispondere una quota di CUC, stimata in circa 8230 euro.

L'edificio si articola su tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato costituito da locali accessori quali cantine,corridoi,vani scala ed autorimesse.

La porzione di Edificio E,ha i seguenti parametri edilizi: **Volume 3.527,07 mc; Superficie lorda pari a 2.291,25 mq e Superficie Commerciale pari a 2.262,21 mq.** La superficie complessiva del lotto di terreno sul quale sorge la porzione di edificio (censita al catasto terreni del comune di Cerano al Fg. 3 particella 974) e' pari a 3840 mq.

**L'altezza media “al finito” delle unita' immobiliari ai piani terra e primo e' prevista a 270 cm**

**L'altezza media “al finito” delle unita' immobiliari al piano interrato e' prevista a 240 cm.**

**E' prevista l'installazione di impianti di riscaldamento autonomi, alimentati con il supporto dei pannelli fotovoltaici installati sulle falde di copertura.**

**TABELLA RIEPILOGATIVA della SUPERFICIE COMMERCIALE**

<b>Destinazione dell'unita' immobiliare</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie Valore reale mq</b>	<b>Coefficiente di omogeneizzazione</b>	<b>Superficie commerciale Valore equivalente mq</b>
<b>Porzione di Edificio E</b>	Superficie lorda	2291,25	0,9873	2262,21
		<b>Superficie commerciale</b>		<b>2262,21 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-Superficie della porzione di Edificio E

**Stima analitica**

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

**Note:**

*Nella valutazione del lotto immobiliare, si e' tenuto conto della struttura "al rustico", 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>Porzione di Edificio E</u></b>	<b>2262,21 mq</b>	<b>300</b>	<b>€ 678.663,00</b>
		<b>Valore commerciale complessivo</b>		<b>€ 678.663,00</b>

-Valore corpo	<b>€ 678.663,00</b>
-Valore complessivo intero	<b>€ 678.663,00</b>
-Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000)	<b>€ 678.663,00</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>-€ 20.663,00</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>8.4.5</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:**

Il lotto 8, oggetto di stima, e' stato puntualmente analizzato 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 8:**

8.5.1	Valore dell'immobile ,al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova.	<b>€ 658.000,00</b>
-------	--	---------------------

**Borgomanero li 28/01/2024**

**Il Perito  
Arch. Enrico Brandoni**

(documento firmato digitalmente)