
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. 78/2020

Giudice dr.ssa Francesca Iaquina

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO

Tecnico incaricato: _____
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di _____
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di _____
Codice fiscale _____ *- Partita I.V.A.* _____
con studio in _____ *Via* _____
Telefono: _____
Cellulare: _____
e-mail: _____
p.e.c.: _____

Bene in Comune di Varallo Pombia – Via Ticino n. 38

Terreno pianeggiante di forma rettangolare, adibito ad ingresso pedonale e carraio dei fabbricati a schiera presenti.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:



Terreno pianeggiante di forma rettangolare, adibito ad ingresso pedonale e carraio dei fabbricati a schiera presenti.

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di VARALLO POMBIA come segue:

Foglio 9, mappale 1128 (già mappale 336): seminativo di classe 2, are 02 ca 50, R.D. € 1,55, R.A. € 1,74.

Coerenze in contorno con riferimento alle risultanze di mappa terreni: mappali 1127, 1142, 1143, 1144, 1132, 1188, 1168, 1167 e 1120.

(documentazione urbanistica e catastale allegato "A")

Intestazione dell'unità immobiliare in capo agli esecutati:

- ██████████(cognome) ██████████(nome), ██████████ il giorno ██████████ residente a ██████████
██████████ in via ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/10 indiviso di piena proprietà
in regime di comunione dei beni.

- ██████████(cognome) ██████████(nome), ██████████ il giorno ██████████ residente a ██████████ in via
██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/10 indiviso di piena proprietà in regime di
comunione dei beni.

DESCRIZIONE BENI

Terreno pianeggiante di forma rettangolare, adibito ad ingresso pedonale e carraio dei fabbricati a schiera presenti.

La vendita finale si consiglia in un **UNICO LOTTO** con quanto già periziato per il procedimento n. 78/2018.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1. Si verifica la completezza della documentazione in atti

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

1.2. Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3. L'unità immobiliare oggetto della presente stima è pignorata per la quota di 2/10 (due decimi) totali di piena proprietà.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

2.

L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Varallo Pombia città di circa 5.004 abitanti, in provincia di Novara, collocato a 300 m.s.l.m. di altitudine.

Caratteristiche zona: - semicentrale, residenziale
 - la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone - residenziale
limitrofe:

3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 26 Ottobre 2018 alla presenza dell'esecutato [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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 luglio 2020 ai numeri 8407/5971

a favore di:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]
per la quota di 2/10 indivisi,

a carico di:

- [REDACTED] [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] il giorno [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]

per la quota di 1/10 indiviso ciascuno,

in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 30 giugno 2020, Rep. n. 1107.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 28 gennaio 2021.

(documentazione ipotecaria allegato "B")

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **non rilevante**

4.3.2. Conformità catastale: **non rilevante**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risulta costituito alcun condominio

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:	€ 0,00
5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa:	€ 0,00
5.4 Altre spese	€ 0,00
5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta	
Ulteriori avvertenze: //	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 1) [redacted] [redacted] il giorno [redacted] codice fiscale [redacted] per 1/10 indiviso di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- 2) [redacted] [redacted] il giorno [redacted] codice fiscale [redacted] per 1/10 indiviso di piena proprietà in regime di comunione dei beni, in forza di atto di acquisto, fattone dalla [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] a rogito notaio [redacted] di [redacted] in data 19 aprile 2005, Rep. n. 178626/21304, trascritto presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 aprile 2005 ai numeri 8623/4670. Al momento dell'acquisto i signori [redacted] risultavano [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

Alla [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] per edificazione diretta su area acquistata dai signori:
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con atto a rogito notaio [redacted] di [redacted] in data 29 gennaio 2004, Rep. n. 45/31, trascritto a Novara in data 6 febbraio 2004 ai numeri 2316/1297.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie: **nessuna**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione degli immobili. E' stata effettuata inoltre un'indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili simili che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Varallo Pombia, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, primo semestre 2020.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari.

- 8.3. Valutazione immobili**
Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata
si ritiene congruo attribuire un valore di €/mq. 20,00

Immobile

	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno mappale 1128	mq. 250	€/mq 20,00	€ 5.000,00
5.000,00 x 2/10 = € 1.000,00			

Valore stimato totale € 1.000,00

- 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

li 28/01/2021

Il perito

Allegati:

- A) *documentazione urbanistica e catastale*
- B) *documentazione ipotecaria*