

**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 7**

***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***

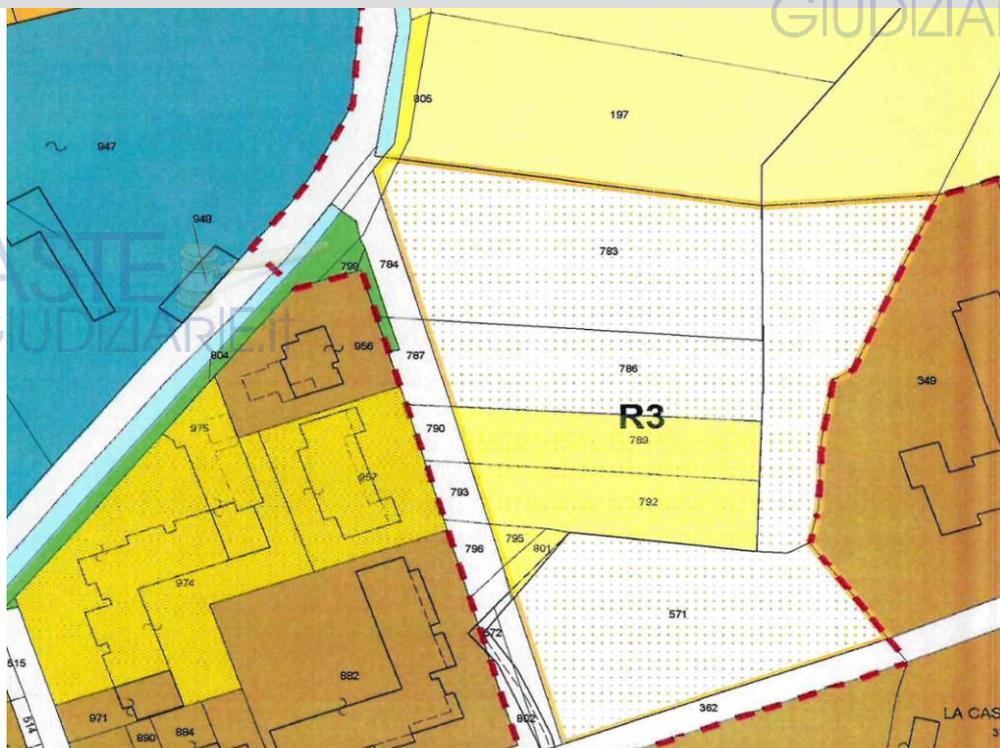
**CELL. 3920511685**

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

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



**LOTTE DI TERRENO**  
**Via Papa Giovanni Paolo II ,CERANO (NO)**  
**Lotto 7**



**Estratto di PRGC**

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

A Quota di 1000/1000 di piena proprieta' dei seguenti lotti di terreno : Fig. 3 particelle 789,792, 795, 801,805.

I lotti di terreno di cui al Fig. 3 particelle 789,792,795,801 sono attualmente edificabili in quanto inseriti in un Sue che potra' in futuro essere attivato, o coinvolgendo i proprietari dei lotti facenti parte del comparto, o acquisendo la proprieta' dei lotti medesimi.

Il lotto di cui al Fig. 3 mappale 805 e' in parte inserito nel comparto soggetto a Sue ,ed in parte Ambito agrario di salvaguardia e raccordo.

I lotti di cui alle particelle 789,792,795,801,sono attualmente pianeggianti sistemati a prato ed in parte piantumati o con presenza di arbusti

Il lotto di cui alla particella 805 e' invece in gran parte boscato.

Tutti i lotti sono accessibili da Via Papa Giovanni Paolo II e si trovano di fronte al complesso immobiliare "Condominio Ticino".

Catastalmente i beni pignorati risultano cosi' censiti :

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

Foglio 3, particella 789, Superficie : 1025 mq .Redditi : dominicale 10,59 euro; agrario 4,50 euro.  
Particella con qualita' RISAIA di classe U.

Foglio 3, particella 792, Superficie : 1025 mq .Redditi : dominicale 9,00 euro; agrario 4,50 euro.  
Particella con qualita' PRATO IRRIGUO di classe 3.

Foglio 3, particella 795, Superficie : 45 mq .Redditi : dominicale 0,40 euro; agrario 0,20 euro.  
Particella con qualita' PRATO IRRIGUO di classe 3.

Foglio 3, particella 801, Superficie : 90 mq .Redditi : dominicale 0,09 euro; agrario 0,03 euro.  
Particella con qualita' BOSCO MISTO di classe U.

Foglio 3, particella 805, Superficie : 146 mq .Redditi : dominicale 0,11 euro; agrario 0,02 euro.  
Particella con qualita' BOSCO CEDUO di classe 2.

**Coerenze del lotto di terreno di cui al Fg. 3 particella 789:**

**Nord:** particella 786 ;**Est:**Fg. 6 particella 3; **Sud:** particella 792; **Ovest:** particella 790, sulla quale insiste la Via Papa Giovanni Paolo II.

**Coerenze del lotto di terreno di cui al Fg. 3 particella 792:**

**Nord:** particella 789;**Est:**Fg. 6 particella 3; **Sud:** Fg. 6 particella 571;Fg. 3 particelle 795,801; **Ovest:** particella 793, sulla quale insiste la Via Papa Giovanni Paolo II.

**Coerenze del lotto di terreno di cui al Fg. 3 particella 795:**

**Nord:** particella 792;**Est:**particella 801; **Sud:** particella 802; **Ovest:** particella 796, sulla quale insiste la Via Papa Giovanni Paolo II.

**Coerenze del lotto di terreno di cui al Fg. 3 particella 801:**

**Nord:** particella 792;**Est:**Fg. 6,particella 571; **Sud:** Fg. 6,particella 572; **Ovest:** particella 802, e 795.

**Coerenze del lotto di terreno di cui al Fg. 3 particella 805:**

**Nord:** particella 195 ;**Est:**particelle 197 e 783 ; **Sud:**particella 784, sulla quale insiste la Via Papa Giovanni Paolo II. ; **Ovest:** cavo d'acqua.

**I lotti di terreno pignorati, sopra indicati, risultano essere intestati al seguente 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:

I lotti di terreno **risultano liberi “da persone”**.

Per i lotti di terreno oggetto di stima non risultano contratti di locazione o di comodato opponibili alla procedura esecutiva.

## 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: Nessuno*

### 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

contro

Notaio

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



Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Veronica Zanin

Custode Giudiziario :

Perito : Arch.Enrico Brandoni

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, a favore di

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 i terreni oggetto di pignoramento:**

##### 4.3.1 **Conformità urbanistico-edilizia:**

Non vi sono pratiche edilizie presentate presso il Comune di Cerano, per i terreni pignorati. I lotti di terreno non sono occupati da manufatti edilizi.

##### 4.3.2 **Conformità catastale:**

Dal punto di vista catastale i lotti di terreno risultano correttamente intestati al soggetto esecutato.

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

5.1 I lotti di terreno di cui al Fg. 3 particelle 789,792,795,801 e una porzione della particella 805 fanno parte di un comparto edificatorio soggetto a SUE.

5.2 I lotti di terreno sono accessibili da Via Papa Giovanni Paolo II.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari dei lotti di terreno oggetto di stima:**



**6.1.1 I lotti di terreno ,oggetto di stima, risultano attualmente di piena proprieta' del seguente soggetto:**

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

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 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. Accesso agli atti amministrativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerano:**

Per i terreni oggetto di stima, non sono emerse pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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.**

7



Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Veronica Zanin

Custode Giudiziario :

Perito : Arch.Enrico Brandoni

- **Criteria 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**

Le particelle 789,792,795,801 ed una porzione della particella 805, risultano azionate nello Strumento Urbanistico Vigente come "COMPARTO DI COMPLETAMENTO (SUE/PdCC) R3" ART.19 delle NTA.

La restante porzione della particella 805, risulta azionata nello Strumento Urbanistico Vigente come "AMBITO AGRARIO DI SALVAGUARDIA E RACCORDO (E2)" ART.26 e 28 delle NTA.

## **Descrizione dei lotti di terreno pignorati**

Quota di 1000/1000 di piena proprieta' dei seguenti lotti di terreno : Fg. 3 particelle 789,792, 795, 801,805.

I lotti di terreno di cui al Fg. 3 particelle 789,792,795,801 sono attualmente edificabili in quanto inseriti in un Sue che potra' in futuro essere attivato, o coinvolgendo i proprietari dei lotti facenti parte del comparto, o acquisendo la proprieta' dei lotti medesimi.

Il lotto di cui al Fg. 3 mappale 805 e' in parte inserito nel comparto soggetto a Sue ,ed in parte in Ambito agrario di salvaguardia e raccordo

I lotti di cui alle particelle 789,792,795,801,sono attualmente pianeggianti sistemati a prato ed in parte piantumati o con presenza di arbusti

Il lotto di cui alla particella 805 e' invece in gran parte boscato.

Tutti i lotti sono accessibili da Via Papa Giovanni Paolo II e si trovano di fronte al complesso immobiliare denominato "Condominio Ticino".

**TABELLA RIEPILOGATIVA delle SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>Identificativi catastali dei lotti di terreno</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Sup.commerciale mq</b>
<b>Fg 3 particella 789</b>	Edificabile soggetto a Sue (R3)-art. 19 NTA	1025
<b>Fg. 3 particella 792</b>	Edificabile soggetto a Sue (R3)-art. 19 NTA	1025
<b>Fg. 3 particella 795</b>	Edificabile soggetto a Sue (R3)-art. 19 NTA	45
<b>Fg. 3 particella 801</b>	Edificabile soggetto a Sue(R3)-art. 19 NTA	90
<b>Fg. 3 particella 805-porzione</b>	Edificabile soggetto a Sue(R3)-art. 19 NTA	25
<b>Fg. 3 particella 805-porzione</b>	Ambito agrario di salvaguardia e raccordo (E2)-art. 26 e art. 28 NTA	121
	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE -Lotti Edificabili soggetti a Sue</b>	<b>2210 mq</b>
	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE -Ambito agrario di salvaguardia e raccordo</b>	<b>121 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 ,portali immobiliari; Valori delle aree edificabili ai fini IMU.

**8.3 Valutazione corpi :**

- 1- Lotti di terreno edificabili soggetti a SUE.
- 2- Lotto di terreno in ambito agrario di salvaguardia e raccordo.

**Stima analitica**

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

**Note:**

*Nella valutazione dei lotti immobiliari, si e' tenuto conto dell'accessibilita' , delle previsioni del PRGC. e del contesto urbano nel quale i lotti di terreno sono inseriti.*

**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.

n.° d'ordine	Terreni	Superficie commerciale mq	Valore unitario (€/mq)
1	Fg 3 particella 789	1025	40
2	Fg. 3 particella 792	1025	40
3	Fg. 3 particella 795	45	40
4	Fg. 3 particella 801	90	40
5	Fg. 3 particella 805-porzione	25	40
6	Fg. 3 particella 805-porzione	101	10
	<b>Valore commerciale terreni edificabili soggetti a Sue</b>	<b>2210 mq * 40 €/mq =</b>	<b>€ 88.400,00</b>
	<b>Valore commerciale terreno in ambito agrario (compreso soprassuolo)</b>	<b>101 mq * 10 €/mq =</b>	<b>€ 1.010,00</b>

-Valore corpo	<b>€ 89.410,00</b>
-Valore complessivo intero	<b>€ 89.410,00</b>
-Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000)	<b>€ 89.410,00</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>-€ 1.410,00</b>
8.4.2	Regolarizzazioni urbanistico-edilizie (di cui al punto 4.3.1.)	<b>0,00</b>
8.4.3	Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.)	<b>0,00</b>
8.4.4	Oneri notarili e compensi provvigionali a mediatori, a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
8.4.5	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:**



Il lotto immobiliare, oggetto di stima, e' stata 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 7:**

8.5.1 Valore del lotto immobiliare, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova.

**€ 88.000,00**

**Borgomanero li 31/07/2023**



**Il Perito  
Arch. Enrico Brandoni**

(documento firmato digitalmente)

