
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
XXX
contro
XXX

N. Gen. Rep. **10/2023**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Belletti
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 2153/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. BLL NCL 81E22 F205Z

con studio in Galliate (NO) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: nicola.belletti@314studio.it

Beni in Novara (NO) – Corso Trieste n. 50

Lotto 001 ABITAZIONE CON CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Novara (NO) in Corso Trieste n. 50 e censito al C.F. al fg. 77 part. 66 sub. 15.

Si tratta di un appartamento collocato al piano secondo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Corso Trieste 50", ubicato nel quartiere Sant'Agabio del Comune di Novara, zona periferica.

L'immobile è accessibile dal vano scala raggiungibile dall'ingresso pedonale e carraio posto al civico 50. Tale ingresso è raggiungibile direttamente dalla pubblica via.

L'appartamento è costituito da: cucina (c.a. 7,00 mq), disimpegno (c.a. 4,80 mq), soggiorno (c.a. 17,20 mq), camera 1 (c.a. 17,30 mq), camera 2 (c.a. 10,20 mq) e bagno (c.a. 5,20 mq), per un totale di circa 61,70 mq calpestabili e circa 77,00 mq lordi.

È inoltre presente un balcone su lato strada di c.a. 2,50 mq e uno su lato cortile di c.a. 9,90 mq, nel quale si trova anche un piccolo locale caldaia esterno di c.a. 0,70 mq.

Al piano seminterrato, collegato direttamente dalla scala condominiale, è presente un locale ad uso cantina di c.a. 2,10 mq calpestabili e c.a. 2,70 mq lordi.

I locali dell'appartamento presentano un'altezza interna di circa 2,95 m, mentre il locale cantina presenta un'altezza interna di 2,15 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato in XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 77 mappale 66 sub. 15, categoria A/3, piano S1-2, rendita € 387,34.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: spazio su strada (Corso Trieste); u.i. di altrui proprietà e vano scala comune; spazio su area cortilizia comune e vano scala comune; mappale 64.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero del diritto di proprietà.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla documentazione fornita non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO/CANTINA

Caratteristiche zona: periferica, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto risultano allo stato attuale non abitati e occupati esclusivamente da mobilio. Si precisa tuttavia che risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate un contratto di locazione con decorrenza dal 01/06/2013 al 31/12/2027.

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: Nessuno*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Bucolo Renato del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data [REDACTED] al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di XXX con sede in XXX C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in XXX, per capitale di € 110.000,00 oltre ad interessi a spese per una somma complessiva di € 198.000,00, durata 30 anni, a carico di XXX nato in XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 77 Particella 66 Subalterno 15.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Off. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Lodi del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data [REDACTED] al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, a carico di XXX nato in XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 77 Particella 66 Subalterno 15.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per quanto riguarda l'appartamento si rilevano alcune difformità rispetto a quanto concesso ed in particolare:

- Differente dimensione delle aperture esterne;
- Lieve differenza nella distribuzione interna;
- Chiusura del balcone verso cortile con finestre costituendo pertanto una veranda;
- Lieve differenza nell'altezza interna dei locali.

Si precisa che la planimetria (pianta piano tipo) allegata alla concessione presenta una diversa collocazione dei balconi su fronte strada, nonché delle aperture esterne; tuttavia dai prospetti presenti se ne riscontra comunque la corretta collocazione.

In riferimento alla cantina si riscontra invece una differente altezza interna.

Le difformità di cui sopra risultano regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria a carico del futuro aggiudicatario del lotto, con eccezione della differente dimensione dell'apertura esterna del locale soggiorno, in quanto non garantisce il rispetto dei rapporti aeroilluminanti del locale stesso: in tal caso occorrerà pertanto procedere alla riduzione della superficie utile del locale soggiorno con realizzazione di locale ripostiglio con una superficie di almeno 6 mq circa; inoltre non risulta regolarizzabile la veranda realizzata sul balcone verso cortile interno.

I costi stimati per la regolarizzazione si stimano in:

- € 3.000,00 per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria comprensivi di spese tecniche ed oblazione comunale;
- € 3.000,00 per opere edili di riduzione locale soggiorno ai fini del rispetto del rapporto aeroilluminante con realizzazione di parete in cartongesso e porta di accesso al nuovo locale ripostiglio, e per la rimozione e smaltimento delle vetrate della veranda.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda il presente lotto di vendita si riscontra la conformità catastale con l'eccezione dell'indicazione dell'altezza interna dei locali. Ad ogni modo, si renderà necessario l'aggiornamento catastale a seguito della formazione del locale ripostiglio come specificato al punto precedente.

A seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia sarà perciò necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali con un costo stimato in € 1000,00 comprensivo di tributi catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	€ 640,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		€ 1959,67

Ulteriori avvertenze / informazioni:
Millesimi di proprietà: 79,04 in riferimento al condominio
Amministratore: XXX – XXX – Tel. XXX

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili di cui alla presente perizia risultano attualmente intestati a:
XXX nato in XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne alla proprietà attuale di cui al punto 6.1 mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Bucolo Renato del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da XXX nata a XXX (XXX) in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Novara di cui alla procedura.

A XXX nata a XXX (XXX) in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 77 Particella 443 Subalterno 15, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, ed altro immobile sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Giacalone Nunzia del [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXX nata a XXX (XXX) in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Novara di cui alla procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia p.g. 9046 del 06/12/1934 per la costruzione di casa d'abitazione;
- Licenza Edilizia p.g. 8224 del 27/10/1937 per costruzione ripostiglio;
- Licenza Edilizia p.g. 26541 del 17/10/1951 per sopraelevazione;
- Autorizzazione di Abitabilità p.g. 41195 del 31/01/1963;
- Concessione Edilizia p.g. 4294 del 16/07/1982 per sistemazione fabbricato;
- Concessione Edilizia p.g. 11625 del 03/02/1984 per costruire autorimesse interrato;
- Concessione Edilizia p.g. 132 del 10/07/1984 per variante a C.E. p.g. 4294 del 16/07/1982;
- Concessione Edilizia p.g. 11625-1407 del 10/07/1984 per voltura intestazione C.E. p.g. 11625 del 03/02/1984;
- Concessione Edilizia p.g. 2766 del 17/01/1986 per variante a C.E. p.g. 4294 del 16/07/1982;
- Concessione Edilizia p.g. 2916 del 17/01/1986 per variante a C.E. 11625 del 03/02/1984;
- Autorizzazione di Abitabilità p.g. 2689-86 del 03/03/1987;
- Concessione Edilizia p.g. 7295 del 22/05/1987 per posa di serramenti nel vano scala.

Descrizione **abitazione con cantina**

Fig. 77 part. 66 sub. 15

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Novara (NO) in Corso Trieste n. 50 e censito al C.F. al **fig. 77 part. 66 sub. 15**.

Si tratta di un appartamento collocato al piano secondo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Corso Trieste 50", ubicato nel quartiere Sant'Agabio del Comune di Novara, zona periferica.

L'immobile è accessibile dal vano scala raggiungibile dall'ingresso pedonale e carroio posto al civico 50. Tale ingresso è raggiungibile direttamente dalla pubblica via.

L'appartamento è costituito da: cucina (c.a. 7,00 mq), disimpegno (c.a. 4,80 mq), soggiorno (c.a. 17,20 mq), camera 1 (c.a. 17,30 mq), camera 2 (c.a. 10,20 mq) e bagno (c.a. 5,20 mq), per un totale di circa 61,70 mq calpestabili e circa 77,00 mq lordi.

È inoltre presente un balcone su lato strada di c.a. 2,50 mq e uno su lato cortile di c.a. 9,90 mq, nel quale si trova anche un piccolo locale caldaia esterno di c.a. 0,70 mq.

Al piano seminterrato, collegato direttamente dalla scala condominiale, è presente un locale ad uso cantina di c.a. 2,10 mq calpestabili e c.a. 2,70 mq lordi.

I locali dell'appartamento presentano un'altezza interna di circa 2,95 m, mentre il locale cantina presenta un'altezza interna di 2,15 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato in XXX (XXX) il XXX, a C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 77 mappale 66 sub. 15, categoria A/3, piano S1-2, rendita € 387,34.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: spazio su strada (corso trieste); u.i. di altrui proprietà e vano scala comune; spazio su area cortilizia comune e vano scala comune; mappale 64.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto Urbano esistente 2".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (piano secondo)	Sup. reale lorda	77,00 mq	1,00	77,00 mqe
Balconi e terrazzi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	12,40 mq	0,30	3,72 mqe
Locale caldaia esterno	Sup. reale lorda	0,70 mq	0,25	0,18 mqe
Cantina	Sup. reale lorda	2,70 mq	0,25	0,68 mqe
Totale	Sup. reale lorda	92,80 mq		81,57 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura; condizioni: discrete
<i>Solai:</i>	materiale: laterocemento; condizioni: discrete
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde; condizioni: non verificate
<i>Scale comuni:</i>	tipologia: a rampa; ubicazione: interna/esterna; materiale: marmo; condizioni: discrete; servoscala: assente; ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	materiale: legno; tipologia: anta a battente con vetrocamera; condizioni: sufficienti (porta d'ingresso in legno di tipo blindato, condizioni: discrete)
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno tamburato; tipologia: a battente; condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: scarse
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: discrete
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: discrete
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco/tinteggiatura; condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone

Impianti:

<i>Riscaldamento</i>	autonomo; conformità: non rilevata
<i>Gas:</i>	metano; conformità: non rilevata
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V; conformità: non rilevata
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata

Stato dei luoghi: L'appartamento si colloca al piano secondo di un fabbricato edificato a metà degli anni '30, ed è stato oggetto di vari interventi manutentivi nel corso del tempo. In relazione alla sua vetustà si presenta complessivamente in sufficiente stato di conservazione. Si rilevano distacchi dell'intonaco lungo la facciata verso cortile, infiltrazioni nei soffitti e nella muratura e formazione di muffe lungo la facciata prospiciente il Corso Trieste.

Accessori: Locale cantina posto al piano seminterrato di scarse dimensioni

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2023, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara, fascia periferica, codice di zona D7, microzona catastale 7, tipologia abitazioni di tipo economico, opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione con cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento/cantina fg. 77 part. 66 sub. 15	81,57	mq	650,00 €	53.020,50 €
Totale	81,57	mq		53.020,50 €

- Valore corpo:	€ 53.020,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 53.020,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 53.020,50

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Appartamento/cantina fg. 77 part. 66 sub. 15	81,57	mq	53.020,50 €	1/1=	53.020,50 €
Totale	81,57	mq			53.020,50 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 10.604,10

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura si applica una decurtazione pari al 5% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 2.651,03

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 3.000,00

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di vendita è costituito da un unico immobile, pertanto si costituisce un unico lotto di vendita.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 53.020,50 – 10.604,10 – 2.651,03

= € 39.756,37

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 53.020,50 – 10.604,10 – 2.651,03 – 3.000,00 – 3.000,00 – 1.000,00 = € 32.756,37

in c.t. = € 33.000,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 10/09/2024

Ing. Nicola Belletti

