

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

Villetta a schiera su due piani, catastalmente composta da cucina/soggiorno, due camere, bagno, portico ed autorimessa singola al piano terra (primo fuori terra) e sottotetto al piano primo (secondo fuori terra), con pertinente area cortilizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Vista Prospetto Ovest



Vista Prospetto Nord

Villetta a schiera su due piani, catastalmente composta da cucina/soggiorno, due camere, bagno, portico ed autorimessa singola al piano terra (primo fuori terra) e sottotetto al piano primo (secondo fuori terra), con pertinente area cortilizia.

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

Foglio 9, mappale 1142, sub. 1: Bene comune non censibile ai sub. 2 e 3 del mappale 1142 – corte;

Foglio 9, mappale 1142, sub. 2: via Ticino, piano T-1, categoria A/7, classe 1, di 5,5 vani, R.C. € 497,09;

Foglio 9, mappale 1142, sub. 3: via Ticino, piano T, categoria C/6, classe 3, di mq. 14, R.C. € 61,46.

Il tutto censito al Catasto Terreni al Foglio 9, mappale 1142 (già mappale 1129, a sua volta già mappale 336), quale ente urbano di 3 are e 57 ca.

Coerenze in contorno con riferimento alle risultanze di mappa terreni: mappali 1124, 1143, 1128, 1127, 1133 e 1125.

Si segnala che [redacted] risultano altresì proprietari, per la quota di 1/10 (un decimo) indiviso di piena proprietà ciascuno, della strada di accesso alle villette distinta al Foglio 9, mappale 1128 non oggetto di pignoramento.

(documentazione catastale allegato "A")

Intestazione delle unità immobiliari:

- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), [redacted] il giorno [redacted] residente a [redacted] in via [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), [redacted] il giorno [redacted] residente a [redacted] in via [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.



DESCRIZIONE BENI

Villetta a schiera catastalmente composta da cucina/soggiorno, due camere, bagno e portico al piano terra (primo fuori terra), sottotetto al piano primo (secondo fuori terra), il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 133,00. Al piano terra è presente l'autorimessa per una superficie lorda complessiva di circa mq. 16,00. L'immobile si presenta in buone condizioni.

La vendita finale si consiglia in un **UNICO LOTTO**.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

- 1.1. Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero:
- Istanza di vendita promossa da [REDACTED] in data 5 dicembre 2017;
 - atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione.

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 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/04/2018 ai numeri 5446/3929 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED] dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 8 marzo 2018, Rep. n. 856.

Pignoramento per intero o pro-quota

- 1.3. Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono pignorate per intero.

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]

E' stato rilevato quanto segue:

= non sono stati reperiti contratti di locazione;

= l'unità immobiliare risulta essere occupata dagli esecutati [REDACTED] ed interamente ammobiliata.

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:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio per la cessione di aree da adibire a parcheggio sottoscritto dalla società [REDACTED] (dante causa dei signori [REDACTED]) con il Comune di Varallo Pombia con atto autenticato dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 19 febbraio 2004, Rep. n. 54, trascritto a Novara in data 16 marzo 2004 ai numeri 5406/3182.

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

4.2.1. Iscrizioni:

= **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 maggio 2005 ai numeri 11643/2560 per Euro 375.092,00

a favore di:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

a carico di:

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

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

a garanzia del mutuo di Euro [REDACTED] della durata di anni [REDACTED] concesso con atto a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 26 maggio 2005, Rep. n. 179402/21520.



Pignoramenti:

4.2.2. = **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 aprile 2018 ai numeri 5446/3929

a favore di:

- [REDACTED] con sede [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

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

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

in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 8 marzo 2018, Rep. n. 856.

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 07/11/2018

(documentazione ipotecaria allegato "B")



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Le unità immobiliari sono individuate nel P.R.G.C. del Comune di Varallo Pombia in "Aree residenziali esistenti di tipo B" di cui all' art. 35 N.T.A.

Dal confronto dei rilievi effettuati con gli elaborati grafici reperiti in comune, si rilevano delle difformità che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Nel dettaglio le differenze consistono nella suddivisione con tramezzatura in mattoni del sottotetto, con ricavo di due camere da letto e bagno. Al piano terra è stata ricavata una cucina abitabile al posto della camera da letto matrimoniale, con chiusura della porta verso il disimpegno e apertura di un arco verso il soggiorno.

Secondo quanto emerso da colloquio verbale con l'Ufficio Tecnico del Comune di Varallo Pombia, in riferimento al capo II art. 33 delle N.T.A. alla voce "Sottotetti", la sanatoria potrà essere realizzata in due differenti modalità:

- con regolarizzazione della tramezzatura esistente, chiudendo le aperture dei locali adibiti a camera e creando due grossi ripostigli al piano sottotetto;
- demolendo le tramezzature delle presunte camere, creando un unico locale.

Entrambe le soluzioni prevederebbero di portare l'altezza minima interna a ml 2,00 e che la superficie complessiva dei nuovi locali pertinenziali, sia pari o inferiore al 50% della superficie esistente dell'alloggio.

In entrambi i casi vi sarebbe il recupero del bagno nel sottotetto.

Nel caso non si ripristini la camera matrimoniale al piano terra, rimarrà un'unica camera da letto singola abitabile.

- Oneri indicativi stimati per sanatoria, Art.36 D.P.R. 380/01, € 1.000,00
 - Oneri, OO.UU. contributi comunali diritti di segreteria, bolli etc. stimati € 250,00
 - Spese tecniche per la regolarizzazione amministrativa delle difformità edilizie rilevate, € 2.000,00
 - Lavori da eseguire per sanare stimati in € 2.000,00
- Totale oneri stimati € 5.250,00**

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione finale.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastali al sub 2 non rappresenta lo stato dei luoghi, secondo quanto rilevato. Nel concreto le differenze incidono sulla consistenza dell'unità e le variazioni dovranno essere aggiornate dopo la sanatoria sopra descritta.

- Onorari e spese per variazioni catastali urbano stimati € 700,00
- Diritti catastali per presentazione planimetrie stimati € 50,00

Totale oneri stimati € 750,00

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione finale.

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] nata [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- 2) [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, in forza di atto di acquisto, fattone dalla ditta [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 ditta [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] per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, 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:

- Permesso Di Costruire n. 2004 - 025 del 09/03/2004
- Permesso Di Costruire n. 2004 - 097 del 22/11/2004
- Agibilità n. 2005 - 07 del 12/04/2005

Caratteristiche descrittive

Fondazioni	Tipologia: Fondazioni in C.A.
Strutture verticali	Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in mattoni Condizioni: Buone
Solai	Tipologia: Laterocemento Condizioni: Buone
Scala e ballatoio	Tipologia: Struttura in C.A. rivestimento in marmo Condizioni: Buone



Copertura	Tipologia: Legno a vista con perlinatura Condizioni: Buone
Pavimentazione interna	Tipologia: gres porcellanato Condizioni: Buone
Rivestimenti interni bagni	Tipologia: Piastrelle in ceramica Condizioni: Buone
Infissi esterni	Tipologia: Legno, vetro doppio con persiane in legno Condizioni: Buone
Infissi interni	Tipologia: legno tamburato Condizioni: Buone
Cantina	Pavimenti: Non presente Murature: ----- Porta: ----- Condizioni: -----
Impianto : Idrico	Tipologia: Sottotraccia Condizione: Buone Dichiarazione di conformità: non rilevata
Elettrico	Tipologia: Sottotraccia Condizioni: Buone Dichiarazione di conformità: non rilevata
Termico	Tipologia: Caldaia autonoma a metano Condizioni: Buone Dichiarazione di conformità: non rilevate
Fognario	Tipologia: fossa biologica
Telefonico	Tipologia: Non rilevato Dichiarazione di conformità: non rilevata
Antenna	Tipologia: Presente sulla copertura Dichiarazione di conformità: non rilevata
Certificazione energetica	Non rilevata

(documentazione fotografica allegato "C")

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 2018.



- 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
Valore di mercato ville e villini in zona semicentrale/periferica
Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire all'abitazione il valore di €/mq 1.100,00
e all'autorimessa un valore di €/mq 500,00

ABITAZIONE				
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. lorda	mq. 62,00	1,00	mq. 62,00
Portico	Sup. lorda	mq. 9,00	0,30	mq. 2,70
Sottotetto	Sup. lorda	mq. 62,00	0,30	mq. 18,60
Totale superficie equivalente				mq. 83,30
AUTORIMESSA				
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. lorda	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00
Totale superficie equivalente				mq. 16,00

Immobile			
	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	mq. 83,30	€/mq 1100,00	€ 91.630,00
Autorimessa	mq. 16,00	€/mq 500,00	€ 8.000,00
			€ 99.630,00

- 8.4. Valore stimato totale € 99.630,00**
Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

- 8.5. Prezzo base d'asta del lotto**
Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva
- € 74.904,00**



