

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare

ORGANA SPV S.R.L.

contro

[REDACTED]

RGE n. 200/2024

Giudice Esecuzione: Dott.sa INCARDONA ROSSELLA

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 27
C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036
con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15
telefono: 0321/032216
cellulare: 3408665472
email: studiomazzeri@libero.it
P.E.C.: caterina.mazzeri@ingpec.eu*



Gli immobili della presente procedura esecutiva formano un unico lotto di vendita e sono formati da un appartamento posto al primo piano senza ascensore e da una cantina al piano seminterrato in una palazzina a Novara in via Ettore Bossi n. 8.

Immobili in Novara, via E. Bossi n. 8
Lotto 1/1
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON CANTINA AL
PIANO SEMINTERRATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.		Comune di Novara Via E. Bossi n. 8. N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]. Abitazione di tipo economico posta al piano primo senza ascensore. Vista esterna: Prospetto nord/ovest su cortile interno.
----	--	--

I beni immobili della presente procedura fanno parte di un condominio di 3 piani fuori terra posto in Novara, quartiere Sant'Agabio in via E. Bossi n. 8. L'unità immobiliare è formata da un appartamento posto al piano primo senza ascensore e dalla relativa cantina di piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED].

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n. [REDACTED] prot. Generale n. [REDACTED], prot. Speciale n. 777/51 del [REDACTED] intestata a Istituto Nazionale della Previdenza Sociale.

Era presente l'Abitabilità del 25/06/1953.

L'unità immobiliare del presente lotto di vendita è così censita al N.C. Edilizio Urbano del comune di Novara:

- A) Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 3, abitazione economica, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 88 mq; rendita 387,34 €, via Ettore Bossi n. 8, piano primo e seminterrato.

Si precisa che non c'è allineamento tra la mappa catastale ai terreni e la mappa catastale all'urbano e pertanto il fabbricato in oggetto è censito alla mappa dei terreni al foglio [REDACTED] particella 365.

Coerenze della particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] al catasto Terreni partendo da nord: via Ettore Bossi, particella 517, 518, 519, 1045, 367.

A) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SENZA ASCENSORE E CANTINA AL PIANO
SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 3.



Trattasi di appartamento in scarse condizioni di manutenzione, posto al piano primo senza ascensore in un condominio costruito negli anni 1952/1953.

Dalla strada si accede al cortile condominiale ed all'ingresso posto ad ovest.

Dalla scala di accesso condominiale priva di ascensore si entra alla zona ingresso/disimpegno dell'appartamento. Da questo disimpegno si accede alla cucina, al soggiorno e al bagno sulla destra, ad una camera sulla sinistra e un'altra sul fronte. Da quest'ultima camera e dal soggiorno si accede a due balconi di ridotte dimensioni.

L'immobile è stato costruito nel 1952 e la situazione sul posto è conforme alla pratica edilizia tranne per la chiusura di una porta che collegava la cucina con il soggiorno.

L'altra difformità riguarda la finestra della cantina che è stata eseguita leggermente spostata e di dimensioni leggermente diverse.

Nella planimetria catastale ci sono delle piccole difformità nello spessore dei muri, nella posizione di alcune tramezze e nella posizione della porta della camera sulla sinistra.

Queste difformità potranno essere sistemate con la presentazione di una SCIA o una CILA in sanatoria, con il pagamento della relativa sanzione e il rifacimento della planimetria catastale.

Nelle due camere e nel soggiorno è presente il parquet, mentre nel disimpegno, in cucina e nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica datata.

I serramenti sono in pvc recenti con vetro doppio e tapparelle in plastica.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori e della vasca.

L'impianto elettrico ed idrico sono datati.

L'impianto termico ha la caldaia autonoma posta in cucina ma completamente rotta.

Le porte interne sono in legno e vetro datate.

I balconi hanno pavimenti tipo klincher e ringhiere in muratura, vetro e ferro in scarse condizioni di manutenzione.

Le pareti esterne dell'edificio hanno finitura ad intonaco in scarse condizioni di manutenzione.

Attualmente è in corso il rifacimento del manto di copertura del tetto in quanto sono presenti perdite diffuse sulla gronda.

In tutto l'edificio le finiture sono datate, con scale in marmo e ringhiera in muratura.

Con l'appartamento è censita la cantina al piano seminterrato che ha intonaco alle pareti e un punto luce centrale.

Per l'intero edificio è presente l'Agibilità del 25/06/1953.

Attualmente l'immobile è disabitato.

L'unità immobiliare al subalterno 3 ha una superficie commerciale pari a circa 92,20 mq di cui circa 86,82 mq di appartamento, 8,07 mq di balconi e 6,73 mq di cantina, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'appartamento al piano terzo è di circa 69,90 mq, mentre quella della cantina è di circa 5,33 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Novara:

- Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 3, abitazione economica, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 88 mq; rendita 387,34 €, via Ettore Bossi n. 8, piano primo e seminterrato.;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nata ad [REDACTED], C.F.: [REDACTED];

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo ed alla presente relazione verrà allegata la scheda catastale dell'unità immobiliare al foglio 77, particella 509, subalterno 3.

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

1.2 C'è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.



Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SENZA ASCENSORE E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO.

Caratteristiche zona: Zona semi periferica del comune di Novara, quartiere Sant'Agabio.
La zona ha parcheggi sufficienti ed è prossima a tutti i servizi. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali e industriali.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile al precedente punto A) è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- i. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna.**
- ii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**
- iii. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- iv. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno.**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 06/07/2016 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/06/2016, repertorio n. [REDACTED] del notaio dott. Buccolo Renato di Novara, a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino (To), C.F.: 00799960158, contro il sig. [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
Capitale 44.000,00 €, importo totale 88.000,00 €, durata 30 anni.

4.2.2 Pignoramenti

- Trascrizione nn. 14186/18565 del 10/12/2024 in forza di provvedimento emesso da UNEP del Tribunale di Novara in data 15/11/2024, C.F.: 80011590033, rep. 4062, a favore di Organa spv s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.: 05277610266, contro il sig. [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

4.2.5 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: **Nessuna.**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Appartamento al piano primo.

La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme alla situazione urbanistica/edilizia riportata nella Licenza di Costruire n. [REDACTED] prot. Gen. n. [REDACTED] prot. Spec. n. 777/51 del 7/03/1952, tranne per la chiusura di una porta che conduce dalla cucina al soggiorno e la posizione della finestra nella cantina.



Tali difformità possono essere sistemate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria e con il pagamento della sanzione minima pari a 1.000,00 €.

I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così quantificati.

- Costi di ripristino	€	0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (sanzione minima CILA)	€	1.000,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	80,00
- Spese Tecniche comprensive di cassa e IVA	€	2.300,00
- Oneri totali:	€	3.380,00

4.3.2 Conformità catastale:

Nella planimetria catastale ci sono delle difformità nella posizione di due porte, nel posizionamento di alcune tramezze e nello spessore dei muri.

Dovrà essere rifatta la planimetria catastale per "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA", e separata la planimetria catastale della cantina dall'appartamento.

I costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€	140,00
- Spese tecniche comprensive di cassa e IVA:	€	1.150,00
- Oneri totali:	€	1.290,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	≈ 1.203,33 €
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora corrisposte:	= 5.815,27 €
Spese scadute ed insolute alla data della perizia (totale delle voci precedenti):	≈ 7.018,60 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a. Attuali proprietari:

- Dal **29/06/2016** ad **oggi** gli immobili sono di piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED], che li ha ricevuti per ATTO DI COMPRAVENDITA, repertorio n. [REDACTED] del 29/06/2016 del Notaio Buccolo Renato di Novara, trascritto a Novara il 05/07/2016 ai nn. [REDACTED], dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

b. Precedenti proprietari:

- Dal **23/11/2015** al **29/06/2016** gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra [REDACTED], nata a Novara, il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], che li ha acquistati dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED], con atto vendita con riserva di proprietà del notaio dott. Buccolo Renato di Novara, in data 23/11/2015, repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara il 26/11/2015 ai nn. [REDACTED].
- Dal **12/08/2011** al **23/11/2015** gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED], C.F.: [REDACTED], a cui pervennero per riunione di usufrutto della sig.ra [REDACTED] nata a Conegliano (TV) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduta in data 12/08/2011.
- Dal **02/07/1973 (data antecedente al ventennio)** al **12/08/2011** gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/2 e per l'ulteriore quota di 1/2 di nuda



proprietà del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], e per la quota di 1/2 di usufrutto della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] nata a Conegliano (TV) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il condominio è stato costruito con le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di Costruire n. [REDACTED] prot. Generale [REDACTED], prot. Speciale n. [REDACTED] del 07/03/1952** per "costruire uno stabile di n. 3 piani fuori terra, cantinato, composto di 24 vani oltre scala e servizi, su terreno posto in S. Agabio, via Falcone, intestata a Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (INPS).
- **Abitabilità del 25/06/1953 prot. N. 23236.**

Destinazione urbanistica:

L'area su cui sorge il condominio, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Novara è "Tessuto Urbano Esistente 2 – Art. 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5, art. 26.2".

Destinazione	Parametro	Valore reale - potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
A) Abitazione economica al piano primo - foglio 77 particella 509, subalterno 3.	Sup. reale lorda			
	Appartamento	86,82	1,00	86,82
	Balconi	8,07	0,50	4,035
	Cantina	6,73	0,20	1,346
TOTALE APPARTAMENTO PUNTO A)		101,62		92,20
	Sup. reale lorda A)	101,62		92,20

**A- APPARTAMENTO AL PIANO PIANO PRIMO SENZA ASCENSORE E
CANTINA AL PIANO SEMIINTERRATO - FOGLIO 77, PARTICELLA
509, SUBALTERNO 3 DI CUI AL PUNTO A).**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: Struttura in cemento armato e muratura; condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: cemento e tegole; condizioni: sufficienti.
<i>Solai</i>	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: sufficienti.
<i>Scale interne condominiali:</i>	Tipologia: scala condominiale di accesso ai piani; struttura: cemento armato, marmo e graniglia; condizioni: sufficienti.
<i>Balconi e terrazzi esterni:</i>	Materiali: pavimenti in ceramica tipo klincher, parapetti in muratura, ferro e vetro; condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	Finestre - tipologia: a battente; materiale: pvc con vetro doppio; condizioni: discrete. Porta di ingresso a battente; condizioni: sufficienti; materiale: legno.
-------------------------	--



Infissi interni: Porte interne - materiale: legno e vetro; condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: Tipologia: a falde; materiale: cemento e tegole; condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: Materiale: Intonaco; condizioni: scarse.
Pavimentazione esterna: Pavimentazione cortile - materiale: ghiaia; condizioni: scarse.
Pavimentazione interna: Materiale: ceramica e parquet; condizioni: sufficienti.
Plafoni: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Bagno - materiale: intonaco e piastrelle; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna: Tipologia: antenna; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Gas: Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Elettrico: Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Idrico: Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Termico: Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a gas metano con caldaia posta in cucina completamente rotta; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Condizionamento: Non presente.
Ascensore: Non presente.
Fotovoltaico: Non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1 Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara (Fascia/zona: Periferica/Parte del quartiere S. Agabio, viale Curtatone e località Pernate, codice zona D7, Microzona 7); Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale)
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
- valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale:1



Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]
A) Abitazione economica al piano primo - foglio 77 particella 509, subalterno 3.	92,20	€/mq 750,00	€ 69.150,00
TOTALE LOTTO 1			€ 69.150,00

- Valore di mercato complessivo intero:	€ 69.150,00
- Valore di mercato complessivo con quote di proprietà:	€ 69.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
LOTTO 1	Immobili TOTALI	101,62 mq	€ 69.150,00	€ 69.150,00
TOTALE				69.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 13.830,00
TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA	€ 13.830,00

Costi di ripristino della situazione concessa:	€ 0,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali	€ 1.220,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.450,00
TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE	€ 4.670,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato 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:	€ 69.150,00
---	--------------------

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 55.320,00
---	--------------------

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:	€ 64.480,00
--	--------------------

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:	€ 50.650,00
---	--------------------

Il perito
Ing. Caterina Mazzeri

