
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX

contro

XXX

XXX

N. Gen. Rep. **55/2024**

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

Perito: Ing. Nicola Belletti



Beni in Novara (NO) – Corso Vittoria n. 12

Lotto 001

ABITAZIONE con soffitta e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Novara (NO) in Corso Vittoria n. 12 e censito al C.F. al fg. 49 part. 54 sub. 43.

L'abitazione collocata al piano primo di un edificio condominiale ed è accessibile da Corso Vittoria raggiungibile dall'ingresso carraio comune.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso (c.a. 1,50 mq), soggiorno (c.a. 20,50 mq), cucina (c.a. 15,00 mq), bagno (c.a. 3,00 mq), camera (c.a. 16,50 mq), ripostigli (c.a. 3,50 mq) e due vani (rispettivamente c.a. 10,50 mq e c.a. 10,00 mq).

Il tutto per un totale di circa 80,50 mq calpestabili e circa 100,00 mq lordi.

È presente un balcone su lato nord-ovest di c.a. 3,50 mq ed un balcone a nord-est di c.a. 7,50 mq, è inoltre presente anche una soffitta di c.a. 23,00 mq netti e c.a. 28,50 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX.

- foglio 49 mappale 54 sub. 43, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, piano P1-3, rendita € 219,49.

Coerenze dell'immobile da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, cortile comune, u.i. di altrui proprietà, Corso Vittoria.



B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **posto auto scoperto** sito in Novara (NO) in Corso Vittoria n. 12 e censito al C.F. al fg. 49 part. 54 sub. 51.

Il posto auto è all'interno di una corte ed è accessibile dall'ingresso carraio comune di Corso Vittoria n. 12.

Il posto auto identificato con il numero 4 ha una superficie di c.a. 12,50 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà

per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;

XXX nata a XXX (XX) il 27/06/1959, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;

- foglio 49 mappale 54 sub. 51, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, piano PT, rendita € 18,59.

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, u.i. di altrui proprietà, cortile comune e u.i. di altrui proprietà.

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 su PCT viene indicato come creditore iscritto anche il XXX con sede in XXX.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE con soffitta e posto auto scoperto

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

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili di cui al presente lotto risultano occupati dagli esecutati, Sig.ri XXX e XXX che risultano ivi residenti.

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:

Iscrizione nn. 667/93 del 17/01/2024, nascente da ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito di Salerno Gabriele con sede in Novara (NO) in data 12/05/2004 rep. N. 38874/8458 a favore di XXX sede XXX (XX) C.F. XXX contro XXX nato il XXX a XXX (XX) C.F. XXX, XXX nata il XXX a XXX (XX) C.F. XXX. Rinnova l'iscrizione nn. 9652/2496 del 13/05/2004

Iscrizione nn. 7186/989 del 23/05/2019, nascente da ipoteca giud.le – sentenza di condanna concesso atto ai rogiti di Corte d'Appello di Torino con sede in Torino (TO) in data 22/10/2018 rep. N. 1828/2018 a favore di XXX sede XXX (XX) C.F. XXX (domicilio ipotecario in Avv. XXX XXX XX – XXX) contro XXX nata il XXX a XXX (XX) C.F. XXX. Gravante su: relativamente alla quota di 1/2 piena proprietà di Novara (NO) foglio 49 particella 54 subalterno 43; relativamente alla quota di 1/2 piena proprietà di Novara (NO) foglio 49 particella 54 subalterno 51.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn. 5349/4090 del 10/04/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Uff. Giud. Tribunale di Novara con sede in Novara (NO) in data 21/02/2024 rep. n. 571/2024 a favore di XXX sede XXX (XX) C.F. XXX (domicilio eletto presso avv. XXX, XXX n. XX – XXX) contro XXX nato il XXX a XXX (XX) C.F. XXX, XXX nata il XXX a XXX (XX) C.F. XXX

Trascrizione nn. 661/450 del 17/01/2017, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Novara (NO) in data 23/12/2016 rep.



n. 4834 a favore di XXX sede XXX (XX) C.F. XXX contro XXX nato il XXX a XXX (XX) C.F. XXX, XXX nata il XXX a XXX (XX) C.F. XXX

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, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara è stata individuata sui registri una sola pratica edilizia che tuttavia non risulta consultabile in quanto non viene trovata in archivio (rif. comunale pratica led 2863 del 1930). Per questo motivo non risulta possibile determinare la conformità urbanistica dell'immobile sulla base della documentazione in atti; di contro, da un confronto fra la planimetria catastale attuale dell'anno 2022 e quella di primo impianto dell'anno 1986, si rilevano due discordanze: sulla attuale planimetria risulta presente un bagno nel locale cucina (locale a Nord-Est) ed una tramezza a suddivisione del locale con balcone verso strada (locale a Sud-Ovest) non presenti invece nella planimetria d'impianto; dal momento che l'unica pratica edilizia presente in archivio si riferisce all'anno 1930, si presume che tali opere discordanti tra la planimetria catastale d'impianto e quella attuale siano state realizzate senza alcuna pratica edilizia (pertanto in modo non regolare). Tali opere non risultano allo stato attuale regolarizzabili per i seguenti motivi:

- il bagno non rispetta la superficie minima di legge finalizzata all'adattabilità per il superamento delle barriere architettoniche e non presenta l'antibagno (necessario per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari);
- la tramezza posta nel locale Sud-Ovest crea due vani distinti che non presentano il corretto rapporto aero-illuminante necessario per il rispetto dei requisiti igienico sanitari (è presente una sola portafinestra in comune per entrambi i locali);

Il futuro acquirente dell'immobile sarà pertanto tenuto a procedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile mediante presentazione di pratica edilizia finalizzata al ripristino dello stato concessionato (in questo caso ripristino di quanto rappresentato sulla planimetria di primo impianto) e pertanto dovrà procedere alla demolizione del bagno e della tramezza presente nel locale posto a Sud-Ovest; il tutto con un costo stimato pari ad € 2.500 per la pratica edilizia ed € 2.500 per le opere edili di demolizione e smaltimento delle macerie.

In seguito a ciò, il futuro aggiudicatario sarà tenuto a procedere alla realizzazione di un nuovo servizio igienico ai fini del mantenimento dei requisiti di abitabilità dell'immobile: tale servizio potrà essere realizzato secondo le proprie esigenze e preferenze, pur sempre rispettando comunque tutte le normative vigenti di settore; la realizzazione del servizio igienico potrà essere realizzato solo previa presentazione di opportuna pratica edilizia da parte di tecnico abilitato con un costo stimato in € 2.500 per la parte tecnica e € 7.000 per le opere edili ed impiantistiche necessarie.

Per quanto riguarda il posto auto si rileva la conformità urbanistico-edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda gli immobili si riscontra la conformità catastale, ad eccezione di una apertura non rappresentata nella tramezza che separa il locale posto a Sud-Ovest che tuttavia non risulta rilevante ai fini della corretta consistenza ed individuazione del bene.

Si sottolinea, inoltre che a seguito della realizzazione delle opere indicate al punto precedente, il futuro acquirente dell'immobile dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'alloggio, con un costo stimato in € 700.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	1161,81
--	-------	----------------



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: 577,63

Ulteriori avvertenze / informazioni:

Millesimi di proprietà: Abitazione 123,66 e posto auto 110,13

Amministratore: Studio Fiduciario – Amministrazioni Immobiliari e Condominiali – dr. Antonio La Mendola – L.go Cavallazzi n. 2 a Novara

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili di cui alla presente perizia risultano attualmente intestati a:

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX.

6.2 Precedenti proprietari:

Gli immobili di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1 per la quota 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto tra vivi-compravendita a rogito notaio Salerno Gabriele, Notaio in Novara, in data 12/05/2004 rep. 38873/8457, trascritto il 13/05/2004 ai n.ri 9651/5689 da potere di XXX nato il XXX a XXX (XX) C.F. XXX, XXX nata il XXX a XXX (XX) C.F. XXX.

Pervenne ai Sig.ri XXX nato il XXX a XXX (XX) C.F. XXX, XXX nata il XXX a XXX (XX) C.F. XXX ciascuno per la quota di 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto tra vivi – compravendita a rogito del Notaio Giacalone Nunzia da Novara (NO), in data 17/12/1998 rep. N. 174131 e trascritto il 19/12/1998 ai n.ri 16933/12318 da potere di XXX nato il XXX a XXX (XX) C.F. XXX, XXX nato il XXX a XXX (XX) C.F. XXX, XXX nata il XXX a XXX (XX) C.F. XXX, XXX nata il XXX (nella certificazione è stato indicato 2010) a XXX (XX) C.F. XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara è stata individuata sui registri una sola pratica edilizia tuttavia la stessa non risulta consultabile in quanto non trovata in archivio (rif. pratica led 2863 del 1930).

Descrizione **abitazione con soffitta**

Fg. 49 part. 54 sub. 43

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Novara (NO) in Corso Vittoria n. 12 e censito al C.F. al fg. 49 part. 54 sub. 43.

L'abitazione collocata al piano primo di un edificio condominiale ed è accessibile da Corso Vittoria raggiungibile dall'ingresso carraio comune.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso (c.a. 1,50 mq), soggiorno (c.a. 20,50 mq), cucina (c.a. 15,00 mq), bagno (c.a. 3,00 mq), camera (c.a. 16,50 mq), ripostigli (c.a. 3,50 mq) e due vani (rispettivamente c.a. 10,50 mq e c.a. 10,00 mq).

Il tutto per un totale di circa 80,50 mq calpestabili e circa 100,00 mq lordi.

È presente un balcone su lato nord-ovest di c.a. 3,50 mq, è inoltre presente anche una soffitta di c.a. 23,00 mq netti e c.a. 28,50 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX.

- foglio 49 mappale 54 sub. 43, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, piano P1-3, rendita € 219,49.

Coerenze dell'immobile da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, cortile comune, u.i. di altrui proprietà, Corso Vittoria.



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto Urbano esistente 3".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione	Sup. reale lorda	100,00	mq	1,00	100,00	mqe
Balconi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	11,00	mq	0,30	3,30	mqe
Soffitta	Sup. reale lorda	28,50	mq	0,20	5,70	mqe
Totale	Sup. reale lorda	139,50	mq		109,00	mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura; condizioni: sufficienti

Solai:

materiale: solaio misto e completamento in opera; condizioni: sufficienti

Copertura:

tipologia: a falde; condizioni: scarse

Scale comuni:

tipologia: a rampa; ubicazione: esterna; materiale: pietra; condizioni: sufficienti; ascensore: non presente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: legno; tipologia: anta a battente con vetro singolo/vetro doppio; condizioni: pessime/sufficienti (porta d'ingresso blindata; condizioni: buone)

Infissi interni:

materiale: legno tamburato; tipologia: a battente/scorrevole; condizioni: buone (porta del ripostiglio in pvc; tipologia: a battente; condizioni: buone);

Pareti esterne:

materiale: muratura; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: sufficienti;

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: discrete;

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: discrete con qualche piastrella danneggiata

Pavimentazione esterna:

materiale: battuto in cls e terreno naturale; condizioni: discrete

Plafoni:

materiale: intonaco/tinteggiatura; condizioni: discrete

Rivestimento:

ubicazione: cucina/bagno; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: discrete

Impianti:

Riscaldamento

autonomo; conformità: non rilevata

Gas:

metano; conformità: non rilevata

Elettrico:

tensione: 220V; conformità: non rilevata

Idrico:

alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata

Stato dei luoghi:

L'abitazione si colloca al piano primo di un edificio condominiale, in relazione alla sua vetustà si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione. Sono presenti segni di infiltrazione nel soffitto e la pavimentazione interna è in discrete condizioni.

Accessori:

è presente una soffitta situata al piano secondo raggiungibile da un vano scala comune.



Descrizione **Posto auto scoperto**

Fig. 49 part. 54 sub. 51

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto sito in Novara (NO) in Corso Vittoria n. 12 e censito al C.F. al fig. 49 part. 54 sub. 51.

Il posto auto è all'interno di una corte ed è accessibile dall'ingresso carraio comune di Corso Vittoria n. 12.

Il posto auto identificato con il numero 4 ha una superficie di c.a. 12,50 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;
XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;
- foglio 49 mappale 54 sub. 51, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, piano PT, rendita € 18,59.
Coerenze del lotto da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, u.i. di altrui proprietà, cortile comune e u.i. di altrui proprietà.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto Urbano esistente 3".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	12,50	mq	1,00	12,50	mqe
Totale	Sup. reale lorda	12,50	mq		12,50	mqe

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: terreno;

Impianti:

Riscaldamento assente

Gas: assente

Elettrico: assente

Idrico: assente

Stato dei luoghi: Il posto auto scoperto risulta individuato con il numero "4".

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2024, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara, fascia semicentrale, codice di zona C4, microzona catastale 5, 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 soffitta

B. Posto auto scoperto

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. Abitazione fg. 49 part. 54 sub. 43	109,00	mq	450,00 €	49.050,00 €
B. Posto auto scoperto fg. 49 part. 54 sub. 51	12,50	mq	150,00 €	1.875,00 €
Totale	121,50	mq		50.925,00 €

- Valore corpo:	€ 50.925,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 50.925,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 50.925,00

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 49 part. 54 sub. 43	109,00	mq	49.050,00 €	1/1=	49.050,00 €
B. Posto auto scoperto fg. 49 part. 54 sub. 51	12,50		1.875,00 €	1/1=	1.875,00 €
Totale	121,50	mq			50.925,00 €

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)

€ 10.185,00

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)

€ -

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 5.000,00

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 9.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 700,00

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'abitazione con soffitta ed un posto auto, 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:

Perito: Ing. Nicola Belletti



€ 50.925,00 – 10.185,00

= € 40.740,00

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:

€ 50.925,00 – 10.185,00 – 5.000,00 - 9.500,00 – 700,00

= € 25.540,00

in c.t.

= € 25.500,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 13/05/2025



Perito: Ing. Nicola Belletti

