TRIBUNALE ORDINARIO – NOVARA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa ROSSELLA INCARDONA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Carteri Leo

CF: CRTLEO61H27B099Y
con studio in NOVARA (NO) Via Pietro Micca n. 27
telefono: 3487123062
e-mail: studio-carteri@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - NOVARA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato semindipendente** in Bellinzago Novarese Via Libero Miglio 38, della superficie commerciale di **209,31** mq per la quota di:

- 1/2 di **proprietà** [redacted]
- [redacted] 1/2 di **proprietà** [redacted]

In regime di separazione legale dei beni

Ingresso principale da via Libero Miglio n. 38 attraverso il diritto di passaggio su altra proprietà, L'immobile è distribuito su tre piani fuori terra così composto, piano terra, soggiorno, due camere e wc nel sottoscala, scala di accesso al piano primo; piano primo con ingresso da ballatoio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e bagno di servizio; al piano secondo due locali sottotetto a cui si accede con scala a pioli

Locali deposito e cassero al piano terra e primo insistenti su corte esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 3.00 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 103 sub. 1 (catasto fabbricati),, categoria A/4 classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Libero Miglio n.38, piano: , terra primo e secondo, intestato [redacted]. Coerenze: a nord via Libero Miglio, a est in aderenza con altra proprietà, a sud altra proprietà , a ovest in aderenza con atra altra proprietà-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

209.31 m²

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 40.000,00

Data della valutazione: **30.04.2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/11/2014 a firma di Notaio Andrea Milano ai nn. 36073/17052 di repertorio, registrata il 10/11/2006 ai nn. 25358/5278, a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted]

Importo ipoteca: [redacted]

Importo capitale: [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 5054 in data 29/04/2025, ufficiale giudiziario tribunale di Novara, trascritto ai n. 1393 del 01/04/2025

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- 1/2 di **proprietà** [redacted]
- 1/2 di **proprietà** [redacted]

A seguito di atto di compravendita a firma notaio Milano Andrea stipulato in Novara il 06/11/2024 repertorio36072/17051 trascritto a Novara il 10/11/12014 ai n. 9381.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] *nata* a Bellinzago Novarese (NO) il 31/08/1935

[redacted] nato a Novara (NO) IL 16/10/1959

[redacted] nato a Bellinzago Novarese (NO) il 14/02/1927

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 36/2015, PER REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE ED ESTERNE IN EDIFICIO ADESTINAZIONE RESIDENZIALE in **VIA LIBERIO MIGLIO n. 38** -foglio 16 mapp. 103.

SCIA IN SANATORIA N. 50/2016 DEPOSITATA IN DATA 12/09/2016 MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE ED ESTERNE INEDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE in VIA LIBERIO MIGLIO n. 38 - foglio 16 mapp. 103 sub 1; [redacted]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in, aree del tessuto insediativo residenziale esistente, art. 20

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

In relazione alla situazione preesistente ed alla SCIA rilasciata in data 12.09.2016 è stata rilevata la demolizione non autorizzata di due tettoie che erano insistenti sulla corte esclusiva, difformità sanabile con presentazione di nuova scia, comunque indispensabile per la ripresa e il completamento delle opere edilizie.
La spesa tecnica per la presentazione della cila in sanatoria relativa alla demolizione delle due tettoie è quantificabile in € 2.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: La planimetria depositata all'agenzia del territorio non corrisponde, ad oggi, allo stato di fatto e condizione in cui si trova l'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BELLINZAGO NOVARESE VIA LIBERO MIGLIO N. 38

FABBRICATO SEMINDIPENDETE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato semindipendente a Bellinzago Novarese via Libero Miglio n. **38**, della superficie commerciale di 209,31 mq per la quota di:

- 1/2 di **proprietà** [redacted]
- 1/2 di **proprietà** [redacted]

In regime di separazione legale dei beni
Ingresso principale da via Libero Miglio n. 38 attraverso il diritto di passaggio su altra proprietà, L'immobile è distribuito su tre piani fuori terra così composto, piano terra, soggiorno, due camere e wc nel sottoscala, scala di accesso al piano primo; piano primo con ingresso da ballatoio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e bagno di servizio; al piano secondo due locali sottotetto a cui si accede con scala a pioli.

Locali deposito e cassero al piano terra e primo insistenti su corte esclusiva.

- foglio 16 particella 103 sub. 1 (catasto fabbricati),, categoria A/4 classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 euro, indirizzo catastale: via Libero Miglio n.38, piano terra primo e secondo, intestato [redacted]. Coerenze: a nord via Libero Miglio, a est in aderenza con altra proprietà, a sud altra proprietà, a ovest in aderenza altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km
autobus linea privato distante 500 m
autostrada distante 19 Km
ferrovia distante 1.5 Km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile da ristrutturare costruito ante 1967 composto da 3 piani fuori terra, con ingresso su via Libero miglio esercitata attraverso diritto di passaggio su altra proprietà.

Struttura in muratura portante, facciate intonacate. Scala di distribuzione piani esterna rivestita in beola,

L'immobile è distribuito su tre piani fuori terra così composto: piano terra, soggiorno, due camere e piccolo wc nel sottoscala, scala di accesso al piano primo; Piano primo con ingresso da ballatoio, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e bagno di servizio; Piano secondo due locali sottotetto a cui si accede con scala a pioli.

Corte esclusiva, locali ripostiglio al piano terra e ripostiglio -cassero al piano terra e primo.

Al momento l'immobile si presenta in stato di abbandono, al piano primo, alcune opere relative alla scia edilizia, quali a distribuzione interna con nuove tramezze, parte del controsoffitto e parte delle canalizzazioni dell'impianto elettrico sono state effettuate e poi interrotte, mentre il piano terra è completamente da ristrutturare.

Mancano tutte le opere impiantistiche, i pavimenti, rivestimenti, serramenti interni ed esterni.

I locali ripostiglio presenti nella corte esclusiva presentano parte del tetto crollato, in stato di criticità strutturale.

Il cassero ripostiglio, insistente sulla corte esclusiva è in cattivo stato di manutenzione ma non presenta criticità strutturali.

L'intero immobile al momento è da considerarsi non agibile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
appartamento	134,00	x	100 %	=	134
Balconi	22,00	x	30%	=	6.6
Sottotetto	67	x	25 %	=	35,00
Ripostigli	82.40	x	25%	=	20,60
Cassero	52,44	x	25%	=	13.11
Totale	**357,84**		**-**		**209,31**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico mono-parametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo IL DPR 138/98 allegato C, tenuto conto della tipologia. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. Inoltre, si tiene presente delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al comune di Bellinzago Novarese in zona residenziale codice zona C1 microzona catastale 1 tipologia prevalente abitazioni civili.

Si è tenuto conto, ovviamente, del grado di vetustà dell'immobile, delle condizioni precarie in cui si trova e della mancanza di un accesso diretto su via Libero Miglio, la valutazione è comprensiva della corte esclusiva.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Novara, Borsino Immobiliare Novarese, Omi, Agenzie immobiliari operanti in zona.

Esposte le precedenti considerazioni ritengo di valutare gli immobili come segue:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 209,00 x 300,00 € /mq € 52.258,00

Totale

1. DECURTAZIONI E ADEGUAMENTI DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

descrizione	importo
assenza di garanzie per vizi e difetti ecc, 20%	€ -10.451,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 41.806,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esposte le precedenti considerazioni ritengo di valutare gli immobili come segue:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato indipendente	209,00		41.806,40	41.806,40
				41.806.40€	**41.806,40 €**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 41.806,40

Spese tecniche per regolarizzazione di cui al punto 8 **€ - 2.000,00**

Valore di vendita giudiziaria della quota intera dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.39.806,40 ----> € 40.000,00

data 30.04.2026

Il tecnico incaricato
geom. Leo Carteri