

# TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Immobiliare

contro

Proc. Es. n. **16/2022**

Giudice Dott.<sup>ssa</sup> **Simona Delle Site**

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Luigi Rossi*

*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 1763/A*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 1763/A*

*C.F. RSSLGU70E26D872F*

*con studio in Trecate (NO) – Via Edmondo De Amicis 15*

*Tel e fax. 0321/73602 – cell. 347/1231851*

*email: [studio\\_leonardo@hotmail.com](mailto:studio_leonardo@hotmail.com)*

**Beni in Vicolungo (NO) Via Cesare Battisti n. 35, piani terra, primo, cantina e sottotetto  
CASA INDIPENDENTE CON SPAZI A VERDE, BOX DOPPIO E SERVIZI SU PIANI TERRA E PRIMO,  
CON CANTINA E SOTTOTETTO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**



NCEU F. 3, part. 194, subb. 1,  
3, 4 e 5

Coerenza con NCT F. 3, part.  
194

Vista area: Vicolungo, Via Cesare Battisti

Vista



esterna: ingresso dalla pubblica viabilità, Via Cesare Battisti

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa indipendente con spazi a verde, box doppio e servizi sita in Vicolungo Via Cesare Battisti n. 35-37, fabbricati residenziali composti da:

1) parte abitativa: al piano terra ingresso soggiorno-pranzo, cucina, vano scala, lavanderia e due zone portico esterno. Al piano primo: vano scala, tre camere e due bagni con disimpegno, balcone e terrazzo. Al piano secondo: sottotetto non praticabile accessibile dall'esterno con scala a pioli. Al piano interrato ampia cantina con zona centrale termica. locale sgombero (autorimessa), portico e spazi a verde e per la manovra di autoveicoli.

2) parte di servizio: al piano terra sul lato opposto del cortile a verde privato: box doppio e locale di sgombero.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso carraio e pedonale esclusivi, siti al piano terra.

Immobilii intestati a:

, nata a il , CF: , proprietà per 1000/1000.

Censito al NCEU al:

F. 3, part. 194, sub.1. Bene comune non censibile.

F. 3, part. 194, sub.3. Categoria: C/6, classe 2, consistenza 36 mq. Sup. catast. totale 45 mq. Rendita: €92,96.

F. 3, part. 194, sub.4. Categoria: A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani. Sup. catast. totale 275 mq. Rendita: €711,42.

F. 3, part. 194, sub.5. Categoria: C/2, classe 2, consistenza 41 mq. Sup. catast. totale 47 mq. Rendita: €48,70.

Si precisa che il subalterno 2 indicato nei documenti notarili e precedentemente agli atti è stato soppresso in seguito all'aggiornamento catastale eseguito dall'esperto in seguito ad apposita istanza e provvedimento giudiziario. Sono stati creati i subalterni 4 e 5. Vedere elaborati catastali allegati alla perizia.

Censito al NCT al:

F. 3, part. 194. Qualità/classe Ente Urbano, Superficie 80 are (8000 mq.).

Coerenze in blocco del lotto edilizio da nord in senso orario:

- immobile residenziale con spazi esterni: Nord mapp. 481, Est strada mapp. 510, Sud mapp. 661, ovest. mapp. 661, 483 e 481.

### **1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo**

Si verifica la completezza della documentazione (Certificato storico notarile, catastale).

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

Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: indirizzo. Si precisa che il numero civico indicato nei documenti è il n.15 anziché gli attuali 35 (carraio) e 37 (pedonale). Tale imprecisione non pregiudica l'individuazione né la localizzazione del bene.

### **1.3. Pignoramento per intero o pro-quota**

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1, pertanto si procederà alla stima per la pari quota.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Immobile residenziale costituito da una casa indipendente (ma in aderenza alla proprietà confinante sul lato nord della proprietà) con box doppio, servizi e terreno di proprietà esclusiva, composta come di seguito specificato.

1) parte abitativa: al piano terra ingresso soggiorno-pranzo, cucina, vano scala, lavanderia (con servizio igienico) e due zone portico esterno. Al piano primo: vano scala, tre camere e due bagni con disimpegno, balcone e terrazzo. Al piano secondo: sottotetto non praticabile accessibile dall'esterno con scala a pioli. Al piano interrato ampia cantina con zona centrale termica. locale sgombero (autorimessa), portico e spazi a verde e per la manovra di autoveicoli.

2) parte di servizio: al piano terra sul lato opposto del cortile a verde privato: box doppio e locale di sgombero (con finiture pari alla parte abitativa).

Caratteristiche della zona: zona periferica, a nord del centro storico dell'abitato, a traffico molto moderato (lato ingresso) lungo la pubblica via di affaccio, con parcheggi pubblici disponibili, gratuiti. La via di accesso Via Cesare Battisti, è anche la Strada Provinciale 151 di collegamento tra il Centro abitato e, a sud, verso lo svincolo autostradale lungo la A4 Torino Milano e la direzione di Novara, verso nord, verso Carpignano Sesia ed la Valsesia, la viabilità principale della zona e la fermata degli autobus. L'area è dotata dei principali servizi disponibili nel raggio di 1-2 km (nel centro di Vicolungo o nell'omonimo Outlet), ed è poco distante dalla fermata degli autobus.

### 3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili alla data del sopralluogo risultavano occupati dalla persona eseguita e dal marito.

### 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 (cause eventualmente in corso)

Non rilevati.

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non rilevati.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non rilevati.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)

Non rilevati.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di  
contro (quota di 1/1),

Reg. Gen. 2585, Reg. Part. 789 del 10/02/2004, con atto iscritto a Novara, Notaio Dott. C. Bellezza di Novara in data 9/02/2004, Rep. 86920.

importo totale ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: € 200.000,00

A margine risultano annotazioni:

Restrizione di beni alle unità immobiliari in Novara di cui al NCEU F.98, mapp.1000, subb. 11 e 12, in data 24/07/2009 ai nn. 10448/1908, notaio Dott. U. Spini di Borgomanero, atto del 15/05/2008, rep.3725.

Atto di modifica contratto di mutuo ipotecario, in data 16/04/2014 ai nn. 4591/58.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di  
contro (quota di 1/1) e (debitore non datore

di ipoteca), Reg. Gen. 2145, Reg. Part. 172 del 14/02/2013, con atto iscritto a Novara, Notaio Dott. F. Auteri di Novara in data 13/02/2013, Rep. 39120.

importo totale ipoteca: € 128.000,00

importo capitale: € 64.000,00

**4.2.2. Pignoramenti**

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di  
contro , (quota di 1/1), Reg. Gen. 2249, Reg. Part. 1657 del 18/02/2022, con  
atto del 20/01/2022 trascritto a Novara, rep.113.

**4.2.3. Altre trascrizioni**

Non rilevate.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso**

Non rilevate.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia**

Dalle verifiche effettuate tramite riscontro tra la situazione riscontrata in situ e la documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Vicolungo sono state rinvenute alcune pratiche edilizie specifiche per l'immobile secondo cui risultano difformità urbanistico edilizie. Tali irregolarità riguardano in special modo alcune difformità nelle aperture di comunicazione (porte) tra i vani interni, la forma delle aperture del locale di sgombero (adibito a taverna) adiacente al box, il muro interno del vano scala ed i pilastri dei portici (forma e numero). Tutte le difformità presenti dovranno essere sanate con apposita procedura edilizia (che comporta il pagamento di sanzioni) da presentare presso i pubblici uffici competenti. La concessione della sanatoria potrebbe avvenire solo nel rispetto degli strumenti urbanistici e normativi vigenti (PRG vigente, normative edilizie ed urbanistiche locali e nazionali, tenendo conto degli eventuali vincoli presenti ad esempio per fasce di rispetto) che potrebbero imporre anche l'esecuzione di lavori di ripristino della situazione come autorizzata.

**4.3.2. Conformità catastale**

Dalla verifica della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Novara e dal confronto con la situazione riscontrata a seguito dei sopralluoghi risultano difformità catastali. Tali irregolarità riguardano in special modo i portici con affaccio verso la corte di proprietà ed il sovrastante terrazzo, oltre ad alcuni aspetti già citati al punto precedente. Le difformità geometriche essenzialmente riguardano proprio l'inserimento in planimetria del portico e della terrazza principale e le dimensioni del portico più piccolo. La situazione catastale è stata regolarizzata con apposita pratica come da autorizzazione del G.E.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	n.d.
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:	€	n.d.
Ulteriori avvertenze: i vincoli presenti sono quelli imposti dal Piano Regolatore vigente e dai suoi allegati in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile. Vedere anche alle pag. seguenti per la destinazione urbanistica.		

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1. Attuali proprietari**

, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1,

Proprietaria dal 2/03/1993, atto di compravendita, Notaio C. Bellezza, rep. 57957, trascritto a Novara in data 20/03/1993, Reg. Gen. 2791, Reg. Part. 2220.

**6.2. Precedenti proprietari**

, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1, fino al 2/03/1993 da periodo antecedente al ventennio.

**7. PRATICHE EDILIZIE**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Vicolungo sono state rintracciate le seguenti pratiche inerenti l'immobile:

- Concessione di Costruzione n. 152/93, pratica n. 152/1993 del 26/04/1993, per "esecuzione di lavori di ampliamento entro il 20% del volume esistente e modifiche interne al fabbricato di proprietà";
- Permesso di Costruire n. 2/2004, prot. 692, del 2/03/2004, per "formazione portico";

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie:

- non è stata rinvenuta pratica edilizia risalente all'edificazione iniziale del fabbricato, risalente presumibilmente alla prima metà del 1900.
- non è stato rinvenuto certificato di agibilità/abitabilità.

### DESCRIZIONE IMMOBILI

**A. Casa indipendente con spazi a verde, box doppio e servizi, costituita da sei vani abitabili più servizi e sgombero con box auto, su piani terra e primo piano con cantina e sottotetto non abitabile. NCEU F.3, part. 194, subb.1, 3, 4 e 5.**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa indipendente con spazi a verde, box doppio e servizi sita in Vicolungo Via Cesare Battisti n. 35-37, fabbricati residenziali composti da:

1) parte abitativa: al piano terra ingresso soggiorno-pranzo, cucina, vano scala, lavanderia e due zone portico esterno. Al piano primo: vano scala, tre camere e due bagni con disimpegno, balcone e terrazzo. Al piano secondo: sottotetto non praticabile accessibile dall'esterno con scala a pioli. Al piano interrato ampia cantina con zona centrale termica. locale sgombero (autorimessa), portico e spazi a verde e per la manovra di autoveicoli.

2) parte di servizio: al piano terra sul lato opposto del cortile a verde privato: box doppio e locale di sgombero.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso carroia e pedonale esclusivi, siti al piano terra.

La realizzazione dell'immobile risale alla prima metà del '900 da quanto si è potuto desumere dalla tipologia edilizia della parte originaria. Si precisa però che non è stata rintracciata la pratica di costruzione. Vi sono stati effettuati lavori di ampliamento e ristrutturazione tra gli anni novanta ed il 2004. Il tipo di edificio risulta di livello buono. Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso è buono; i singoli locali all'interno dell'unità immobiliare non necessitano di particolari manutenzioni se non per piccoli particolari, qualche segno di tinteggiature da rifare, interventi facilmente eseguibili. L'affaccio principale, verso l'area di ingresso e parcheggio dalla via esterna (Via Cesare Battisti) tramite corte di proprietà, è rivolto verso est, tuttavia l'immobile si affaccia anche sui lati sud ed ovest sempre sulla corte e terreno a verde di proprietà.

Il fabbricato oggetto di stima è composto una unità abitativa distribuita nel seguente modo:

- Al piano terreno: ampio locale soggiorno pranzo con doppio affaccio, ingresso disimpegno, cucina abitabile, vano scala con sottoscala adibito a lavanderia con servizi. All'esterno due ampi portici.
- al primo piano: si trovano tre camere con disimpegno, bagno, terrazzo e balcone.
- Sottotetto non praticabile con accesso da botola esterna.
- Piano cantina con zona caldaia.
- Spazi di servizio: come già detto la casa è dotata di ampi portici, di una zona di servizio costituita da un box doppio e da un locale sgombero con finiture tipo taverna, sul lato opposto della corte e una zona a verde privato oltre che l'area di manovra e parcheggio all'ingresso della viabilità esterna.

Non sono presenti altri spazi esclusivi. Non risultano spazi comuni con altre proprietà.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo e si trovano in condizioni buone anche se probabilmente necessitano di manutenzione. L'impianto idrico ed elettrico sono presenti ed in buono stato ma non sono stati rinvenuti certificati di conformità.

Le superfici murarie di tutti i locali abitabili, compresi la parte alta delle pareti dei locali cucina e bagno risultano intonacati al civile e tinteggiati. Pavimenti e rivestimenti sono in differenti a seconda dei locali: granito lucidato al piano terra nei locali principali, parquet nelle camere, ceramica di buona qualità nei locali di servizio (bagni); le porte interne sono in tamburato di legno con specchiature vetrate, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.

Immobili intestati a:

, nata a                    il                    , CF:                    , proprietà per 1000/1000.

Censito al NCEU al:

F. 3, part. 194, subb.1. Bene comune non censibile.

F. 3, part. 194, sub.3. Categoria: C/6, classe 2, consistenza 36 mq. Sup. catast. totale 45 mq. Rendita: €.92,96.

F. 3, part. 194, sub.4. Categoria: A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani. Sup. catast. totale 275 mq. Rendita: €.711,42.

F. 3, part. 194, sub.5. Categoria: C/2, classe 2, consistenza 41 mq. Sup. catast. totale 47 mq. Rendita: €.48,70.

Si precisa che il subalterno 2 indicato nei documenti notarili e precedentemente agli atti è stato soppresso in seguito all'aggiornamento catastale eseguito dall'esperto in seguito ad apposita istanza e provvedimento giudiziario. Sono stati creati i subalterni 4 e 5. Vedere elaborati catastali allegati alla perizia.

Censito al NCT al:

F. 3, part. 194. Qualità/classe Ente Urbano, Superficie 80 are (8000 mq.).

Coerenze in blocco del lotto edilizio da nord in senso orario:

- immobile residenziale con spazi esterni: Nord mapp. 481, Est strada mapp. 510, Sud mapp. 661, ovest. mapp. 661, 483 e 481.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: classifica i fabbricati nelle zone "aree a capacità insediativa invariata, zona omogenea B", ai sensi dell'art. 22 delle N.T.A.

#### Superfici e parametri di calcolo:

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Parametro Valore reale potenziale (Sup. reale lorda)	Coefficiente	Valore equivalente
F. 3, part. 194, subb. 1, 3, 4 e 5				
Abitazione	181,00	227,50	1,00	227,50
Locali di sgombero - Cantina	85,70	102,67	0,35	35,90
Sottotetto non accessibile	100,60	113,70	0,15	17,05
Portici – balcone - terrazza	47,72	48,50	0,35	17,00
<b>Totale</b>				<b>297,45</b>
<b>Arrotondato</b>				<b>297,00</b>
Box auto	36,40	44,10	1,00	44,10
<b>Totale</b>				<b>44,00</b>
<b>Arrotondato</b>				<b>44,00</b>
Terreno	8000	8000	1,00	8000
<b>Totale</b>				<b>8.000,00</b>
<b>Arrotondato</b>				<b>8.000,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Fabbricato residenziale con terreno e servizi. F. 3, part. 194, subb. 1, 3, 4 e 5		
Caratteristiche strutturali	tipologia - materiale	condizioni
Strutture verticali:	cemento armato e muratura portante	normali
Solai:	solai in latero cemento	normali
Copertura:	a falde, in legno per l'orditura	normali
Scale:	Scala di accesso interna, materiale c.a. rivestimento lapideo	normali
Componenti edilizie e costruttive:	tipologia - materiale	condizioni
Infissi esterni (dispositivi oscuranti):	antoni in legno	normali
Infissi esterni (finestre):	finestre in legno	normali



<i>Porta ingresso:</i>	portoncino blindato finitura in legno	normali	
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno tamburato	normali	
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in laterizio	normali	
<i>Pavim. Interna:</i>	Granito, parquet, ceramica	normali	
<i>Plafoni:</i>	intonaco al civile	normali	
<i>Rivestimento bagni:</i>	ceramica	normali	
<i>Rivestimento cucina:</i>	ceramica	normali	
<i>Rivestimento pareti correnti:</i>	intonaco al civile tinteggiato	normali	
<b>Impianti:</b>	<b>tipologia - materiale</b>	<b>condizioni</b>	<b>Certificazioni conformità</b>
<i>Citofonico:</i>	citofono	Normali	non esibita certificazione
<i>Gas:</i>	impianto civile, alimentazione da rete pubblica esterna; cucina a metano.	Normali	non esibita certificazione
<i>Elettrico:</i>	impianto civile, tensione: 220V	Normali	non esibita certificazione
<i>Idrico:</i>	alimentazione diretta da rete comunale	Normali	non esibita certificazione
<i>Riscaldamento:</i>	Caldaia autonoma e radiatori	Normali	non esibita certificazione
<i>Condizionamento:</i>	-	-	-
<i>Ascensore/servoscale/montacarichi:</i>	-	-	-

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Vicolungo, codice di zona R, microzona catastale 1, per la tipologia abitativa in normali condizioni di manutenzione.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) di Novara, Ufficio Tecnico di Vicolungo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio O.M.I. Riviste e siti specializzati.

### 8.3. Valutazione corpi

*Valutazione estimativa comparativa parametrica:* Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come precedentemente determinato. Si prende in considerazione il valore medio espresso per le tipologie di costruzioni corrispondenti.

<b>A. Fabbricato residenziale con servizi e terreno. F. 3, part. 194, subb. 1, 3, 4 e 5</b>			
<b>Destinazione, riferimento immobile</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
Abitazione con spazi accessori	297,00	€ 800,00	€ 237.600,00
Box auto doppio	44,00	€ 400,00	€ 17.600,00
Terreno	8000,00	€ 5,00	€ 40.000,00
		Totale	€ 295.200,00
- Valore corpo:			€ 295.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 295.200,00

- Valore complessivo diritto e quota:	€ 295.200,00
---------------------------------------	--------------

#### 8.4. Adeguali e correzioni della stima

A. Fabbricato residenziale con servizi e terreno. F. 3, part. 194, subb. 1, 3, 4 e 5	
Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalit� di vendita coattiva:	€ 59.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Decurtazione per altre problematiche	-
Totale adeguamenti e correzioni	€ 62.040,00


#### 8.5. Prezzo base d'asta degli immobili e proposta lotti di vendita

A. Fabbricato residenziale con servizi e terreno. F. 3, part. 194, subb. 1, 3, 4 e 5	
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 295.200,00
Arrotondamento	€ 295.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 233.160,00
Arrotondamento	€ 233.000,00

#### Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali degli immobili ante sistemazione catastale;
- Planimetrie dell'immobile con nuovo accatastamento;
- Estratto di mappa del PRGC;
- Pratiche edilizie;
- Raccomandata per sopralluogo;
- Verbale di accesso all'immobile;

Il CTU,

  
Dott. Ing. Luigi ROSSI  
Albo Ingegneri di Novara  
N° 1763