

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare



contro

Proc. Es. n. 103/2022

Giudice Dott.^{ssa} Francesca Iaquina

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

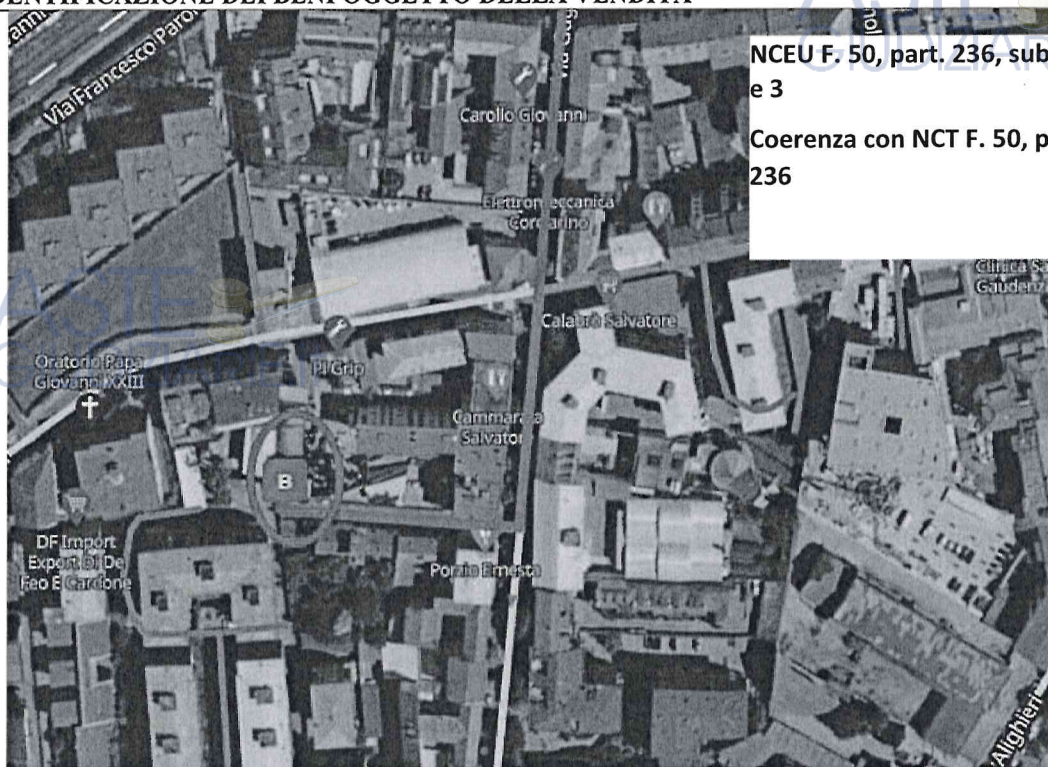
Tel e fax. 0321/73602 – cell. 347/1231851

email: studio_leonardo@hotmail.com



**Beni in NOVARA (NO) Strada privata Faraboni n. 8, piano primo
N. 2 APPARTAMENTI ADIACENTI E COMUNICANTI, CON BALCONI E SERVIZI AL PIANO PRIMO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA



NCEU F. 50, part. 236, subb. 2
e 3

Coerenza con NCT F. 50, part.
236

Vista area: Novara. Strada privata Faraboni



Vista esterna: ingresso dalla pubblica viabilità, Strada privata Faraboni 8

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquina
Perito: Ing. Luigi Rossi

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato indipendente costituito da due appartamenti adiacenti e comunicanti con balconi e servizi sita in Novara, Strada privata Faraboni n. 8, fabbricato residenziale composto da:

- appartamento 1, di cui al sub.2, al piano primo: ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo esterno.
- appartamento 2, di cui al sub.3, al piano primo: ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno, ampio locale lavanderia e balcone.

L'ingresso agli appartamenti avviene direttamente su pianerottolo dal vano scala comune.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso pedonale esclusivo, sito al piano terra.

Immobili intestati a:

, nato a il , CF: , proprietà per 1/1.

Censiti al NCEU al:

F. 50, part. 236, sub.2. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani. Sup. totale 60 mq. Rendita: € 379,60.

F. 50, part. 236, sub.3. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 3 vani. Sup. totale 51 mq. Rendita: € 325,37.

Censito al NCT al:

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

- immobile residenziale con spazi esterni: Nord Via Gnifetti; Est mapp. 645, mapp. 239; Sud strada privata Faraboni, mapp. 614, Ovest. mapp. 806 e 557.

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 anche se l'indirizzo indicato nel pignoramento non indica il numero civico. Si precisa che 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 due appartamenti adiacenti e comunicanti in un fabbricato indipendente che comprende i due appartamenti in oggetto oltre ad una parte a destinazione produttiva al momento in disuso (ma in aderenza alle proprietà confinanti sui lati Ovest della proprietà) con servizi, composto come di seguito specificato.

- appartamento 1, di cui al sub.2, al piano primo: ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo esterno.
- appartamento 2, di cui al sub.3, al piano primo: ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno, ampio locale lavanderia e balcone.

L'ingresso agli appartamenti avviene direttamente su pianerottolo dal vano scala comune.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso pedonale esclusivo, sito al piano terra.

Caratteristiche della zona: zona semicentrale, a nordovest rispetto al centro storico dell'abitato, a traffico piuttosto moderato (lato ingresso) lungo la via di affaccio, con parcheggi pubblici disponibili, gratuiti. La via di accesso, Via Marconi, è anche una delle vie principali del centro abitato. Vicine sono: Viale Dante Alighieri e Via Gnifetti, la viabilità principale della zona e la fermata degli autobus. La stazione ferroviaria è a circa 1 km. L'area è dotata dei principali servizi disponibili nel raggio di pochi m (nella città di Novara).

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili alla data del sopralluogo risultavano: libero l'appartamento di cui al sub 2, anche se arredato; l'appartamento di cui al sub.3 risultava occupato dalla signora con contratto di 4 anni dal 2019 al 2023 per un canone annuo di € 3.600,00, registrato presso l'Ag. Delle entrate il 19/04/2019 e pertanto scaduto. Non risulta rinnovo.

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 atto di dazione di ipoteca volontaria a favore di

contro , nata a il , CF:

(quota di 1/1), Reg. Gen. 10729, Reg. Part. 1917 del 13/06/2008, con atto

iscritto a Novara, Notaio Dott. A. Milano di Novara in data 3/06/2008, Rep. 26077/9274. Grava sull'immobile di cui al F.50, mapp.236, sub.3.

importo totale ipoteca: € 155.000,00

importo capitale: € 117.913,83

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito a favore di

contro , nata a il 27/01/1938, CF:

, sede in , C.F.: (quota di 1/1),

Reg. Gen. 1517, Reg. Part. 218 del 2/02/2009, con atto iscritto a Novara, Notaio Dott. A. Milano di Novara in data 30/01/2009, Rep. 27147/10200. Grava sull'immobile di cui al F.50, mapp.236, sub.2 e 3 ed altri.

importo totale ipoteca: € 510.000,00

importo capitale: € 300.000,00

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di

contro , nato a il , CF:

, sede in , C.F.: (quota di 1/1), Reg. Gen. 8272, Reg.

Part. 872 del 28/06/2013, con atto iscritto a Novara, Notaio Dott. F. Auteri di Novara in data 27/06/2013, Rep. 40358/17592. Grava sull'immobile di cui al F.50, mapp.236, sub.2 e 3 ed altri.

importo totale ipoteca: € 360.000,00

importo capitale: € 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

, sede in , C.F.: contro , nato a il , CF: , proprietà per 1/1, Reg. Gen. 2600, Reg. Part. 1907 del 21/02/2023, con atto del 12/12/2022 trascritto a Novara, rep.3621.

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquina

Perito: Ing. Luigi Rossi

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 presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara sono state rinvenute alcune pratiche edilizie specifiche relative all'immobile. Nonostante siano state rinvenute la pratica di costruzione ed una successiva sanatoria risultano delle difformità nella distribuzione degli appartamenti che pertanto risulta non autorizzata come rinvenuto in situ. 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) 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 sono risultate alcune difformità catastali. Tali irregolarità riguardavano in special modo alcuni aspetti già citati al punto precedente: la presenza di una differente distribuzione interna dei locali. La situazione catastale è stata regolarizzata con apposita pratica di aggiornamento catastale, come da istanza inoltrata al G.E. e successivamente autorizzata.

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 insolite 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

, nato a il , CF: , proprietà per 1/1.
Proprietario per successione in morte di , nata a il , CF: , deceduta il 17/12/2010, registrata presso Uff. del Registro di Novara il 8/04/2011 al n.583/9990, trascritta in data 17/06/2011, Reg. Gen. 10222, Reg. Part. 6530. Accettazione tacita di eredità del 19/04/2011, Notaio P. Pedrazzoli di Novara, trascritto a Novara in data 9/05/2011, Reg. Gen. 7736, Reg. Part. 4897.

6.2. Precedenti proprietari

, nata a il , CF: , (quota di 1/1), atto di compravendita del 31/08/1978, Notaio P. Pedrazzoli di Novara, trascritto a Novara in data



Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquina
Perito: Ing. Luigi Rossi

13/09/1978, Reg. Gen. 7930, Reg. Part. 6540 da

, nato a il

7. PRATICHE EDILIZIE

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

- Licenza edilizia n.807 del 10/08/1954, p.g.30585, per "costruzione di capannone con sovrastante alloggio". Intestatario
- Nulla osta p.g.32535 del 20/08/1955, per licenza di sanatoria per varanti al progetto di cui alla Licenza edilizia n.807 del 20/08/1954, per "diversa ubicazione dei vani e servizi del primo piano". Intestatario
- I locali risultano ultimati nel mese di settembre del 1955.
- Autorizzazione sanitaria (futura abitabilità) del 24/10/1955, prot.15270. Si riferisce alla distribuzione agli atti del Nulla osta p.g.32535 del 20/08/1955, pertanto non alla situazione reale. Andrà quindi fatta una nuova richiesta dopo aver fatto la sanatoria già detta al punto 4.3.1.
- Certificato di collaudo, prot.32383 del 15/08/1982, a nome
- Concessione in sanatoria "per chiusura balcone al primo piano", prot. gen.4198 del 24/09/1990, a nome

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquinta
Perito: Ing. Luigi Rossi

DESCRIZIONE IMMOBILI

A. Due appartamenti adiacenti e comunicanti con balconi e servizi, al piano primo, siti in Via Faraboni n. 8, Novara. NCEU F.50, part. 236, sub.2 e 3.

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato indipendente costituito da due appartamenti adiacenti e comunicanti con balconi e servizi sita in Novara, Strada privata Faraboni n. 8, fabbricato residenziale composto da:

- appartamento 1, di cui al sub.2, al piano primo: ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo esterno.

- appartamento 2, di cui al sub.3, al piano primo: ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno, ampio locale lavanderia e balcone.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso pedonale esclusivo, sito al piano terra.

La realizzazione dell'immobile risale al 1954/55, come da pratiche edilizie rinvenute. Gli appartamenti fanno parte di un più esteso complesso fabbricato comprendente anche un adiacente capannone a destinazione artigianale attualmente non in uso (non facente parte della presente valutazione). Per questo motivo il vano scala che conduce all'ingresso degli appartamenti al primo piano disimpegna anche l'accesso pedonale verso il resto del fabbricato al piano terra. Vi sono stati effettuati piccoli lavori di ristrutturazione interna in anni recenti ma non vi sono tracce negli archivi comunali. Sono stati rinnovati sicuramente i servizi igienici, impianti e pavimenti ed in generale sono state eseguite delle migliorie alle finiture interne. Il tipo di edificio risulta di livello normale.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Le facciate necessitano di piccoli interventi di manutenzione. I serramenti risultano di tipo piuttosto recente in alluminio con vetro camera. All'interno i locali dell'unità immobiliare non necessitano generalmente di particolari manutenzioni se non per qualche segno di tinteggiature da rifare.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e caldaie a gas. L'impianto elettrico risulta in stato accettabile ma non sono stati rinvenuti certificati di conformità. I contatori del gas e di energia elettrica sono esterni.

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 tipo di ceramica a seconda dei locali; le porte interne sono in tamburato di legno alcune con specchiature vetrate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.

L'affaccio principale, verso l'area di ingresso e parcheggio dalla via esterna (Via Faraboni), è rivolto verso sud, tuttavia l'immobile si affaccia anche sugli altri lati.

Immobili intestati a:

, nato a il , CF: , proprietà per 1/1.

Censiti al NCEU al:

F. 50, part. 236, sub.2. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani. Sup. totale 60 mq. Rendita: €379,60.

F. 50, part. 236, sub.3. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 3 vani. Sup. totale 51 mq. Rendita: €325,37.

Censito al NCT al:

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

- immobile residenziale con spazi esterni: Nord Via Gnifetti; Est mapp. 645, mapp. 239; Sud strada privata Faraboni, mapp. 614, Ovest. mapp. 806 e 557.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: classifica i fabbricati nelle zone "Tessuto urbano esistente 3", ai sensi degli artt. 10, 11, 16 e 26 delle N.T.A.

Superfici e parametri di calcolo:

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Parametro Valore reale potenziale (Sup. reale lorda)	Coefficiente	Valore equivalente
F. 50, part. 236, sub. 2 e 3				
Abitazione	93,90	115,30	1,00	115,30
Balcone - terrazza	13,20	13,20	0,35	4,62
Totale				119,92
Arrotondato				120,00

Caratteristiche descrittive:

Appartamenti con servizi. F. 50, part. 236, sub. 2 e 3			
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 comune, materiale muratura e c.a. rivestimento lapideo	normali	
Componenti edilizie e costruttive:	tipologia - materiale	condizioni	
Infissi esterni (dispositivi oscuranti):	tapparelle pvc	normali	
Infissi esterni(finestre):	finestre in alluminio con vetrocamera	normali	
Porta ingresso:	portoncino blindato finitura in legno	normali	
Infissi interni:	porte in legno tamburato	normali	
Manto di copertura:	tegole in laterizio	normali	
Pavim. Interna:	ceramica	normali	
Plafoni:	intonaco al civile	normali	
Rivestimento bagni:	ceramica	normali	
Rivestimento cucina:	ceramica	normali	
Rivestimento pareti correnti:	intonaco al civile tinteggiato	normali	
Impianti:	tipologia - materiale	condizioni	Certificazioni conformità
Citofonico:	citofono	Normali	non esibita certificazione
Gas:	impianto civile, alimentazione da rete pubblica esterna; cucina a metano.	Normali	non esibita certificazione
Elettrico:	impianto civile, tensione: 220V	Normali	non esibita certificazione
Idrico:	alimentazione diretta da rete comunale	Normali	non esibita certificazione
Riscaldamento:	Caldaia autonoma e radiatori	Normali	non esibita certificazione
Condizionamento:	-	-	-
Ascensore/servoscale/montacarichi:	-	-	-

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 Novara, codice di zona C3, 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 Novara, 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.

A. appartamenti con servizi. F. 50, part. 236, sub. 2 e 3			
Destinazione, riferimento immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	120,00	€ 850,00	€ 102.000,00
		Totale	€ 102.000,00
- Valore corpo:			€ 102.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			102.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 102.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. appartamenti con servizi. F. 50, part. 236, sub. 2 e 3	
Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:	€ 20.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
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	€ 30.400,00

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

A. appartamenti con servizi. F. 50, part. 236, sub. 2 e 3	
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.000,00
Arrotondamento	€ 102.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.600,00
Arrotondamento	€ 71.600,00

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali degli immobili ante sistemazione catastale;

- Nuovo accatastamento;
- Planimetrie dell'immobile;
- Estratto di mappa del PRGC;
- Pratiche edilizie;
- Raccomandata per sopralluogo;
- Verbale di accesso all'immobile;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU,

Dott. Ing. Luigi ROSSI
Albo Ingegneri di Novara
N° 4763

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquina
Perito: Ing. Luigi Rossi