

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

Proc. Esec. n. 11 / 2024

Giudice: dott.ssa Veronica ZANIN

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Marco Zaino
iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Novara al n. 1906
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara
con studio in Oleggio (NO) - via Novara, 10
mobile: 3282751124 - PEC: marco.zaino@ingpec.eu

Beni in BOCA (No) fraz. Baraggia- Via A.Valazza n. 47
Lotto 1 – Appartamento al piano primo con terrazzo e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento al piano primo con terrazza e cantina
sito in BOCA (No) fraz. Baraggia - Via A. Valazza n. 47 - (p.1° e cantina)**



Inquadramento nel contesto urbano



Vista da via Valazza

L'immobile interessato dalla presente procedura si trova nella frazione Baraggia del Comune di Boca, a sud-est rispetto al centro storico del medesimo. I beni consistono in un appartamento al primo piano di un vecchio stabile pluri-familiare situato all'altezza del numero civico 47 di via A. Valazza, da un locale cantina al piano interrato e da un piccolo locale caldaia nel piano ammezzato tra piano terreno e primo.

La costruzione dello stabile, a destinazione residenziale, è di epoca imprecisata ma remota: certamente antecedente alle normative urbanistiche del 1967 e 1942. Non risultano negli archivi comunali altre pratiche se non quella di un intervento di ristrutturazione risalente agli anni '90 (concessione del 1993 e successiva variante del 1996).

Per una più immediata ed esaustiva lettura d'insieme dello stato dei luoghi, in accompagnamento alla presente descrizione testuale, si rimanda alle fotografie dell'Allegato_1 ed agli elaborati grafici dell'Allegato_2.

Lo stabile è composto anche da altre proprietà oltre a quella in esame e situate al piano terra e secondo, ma non risulta essere costituito un condominio. Risulta essere dotato unicamente di un accesso carraio e pedonale dal civico 47 di via Valazza. Tale accesso è a servizio anche di altra proprietà confinante e con servitù di passaggio dall'area cortilizia interessata.

Ai beni interessati dalla procedura si accede tramite un portoncino di ingresso al piano terra e da un vano scala comune. Al pianerottolo dell'ammezzato tra piano terra e primo si trova un piccolo locale caldaia, di pertinenza dell'appartamento pignorato, in cui è collocata anche la lavatrice (foto_007,

012 e 013). Al piano primo l'appartamento è composto da un unico locale ingresso -soggiorno-cucina, un disimpegno che permette di accedere al bagno ad alla camera da letto in cui è stata ricavata anche una cabina armadio non autorizzata (vedasi successivo punto 4.3). Vi sono aperture finestrate sui fronti nord (foto_005), ovest (foto_004) e sud (foto_008). Da una portafinestra del soggiorno con affaccio sud è possibile accedere anche ad un balcone collegato ad un ampio terrazzo.

Tutti gli ambienti risultano con pavimenti in piastrelle di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti dell'alloggio non sono piani ma "a volte" con altezze variabili tra i 262 ed i 305 cm. Le condizioni generali paiono buone e curate fatta unica eccezione per il rivestimento delle superfici esterne di balcone e terrazzo (foto_027 e 028) in materiale elasto-platico con segni di deterioramento. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano collocata nel locale al piano ammezzato e distribuzione mediante radiatori in alluminio. Non è stato possibile reperire certificazioni impiantistiche ma nella pratica edilizia depositata in Comune è presente della documentazione progettuale, riferita alle norme dell'epoca, relativa all'impianto idro-termo sanitario ed allo scarico dei fumi della caldaia.

Al piano interrato, tramite il vano scala condominiale ed un passaggio comune (foto_033 e 34) si accede al locale cantina di proprietà (foto_035) in cui è presente impianto di illuminazione ed apertura di aerazione.

Superficie lorda appartamento (aree esterne/pertinenze escluse)	= 101,17 m ²
Superfici lorde totali	= 150,08 m ²
Altezza netta interna appartamento	= variabile da 262cm a 305cm
Superficie commerciale complessiva (Ulteriori dettagli e di calcolo al successivo punto 8.3)	= 115,01 m ²

Identificato al Catasto - fabbricati:

Foglio 8 partic. 759 subalterno 22 *graffato* con Foglio 8 partic. 761 subalterno 4 categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. cat. tot. 118 m² (escluse aree scoperte 109 m²), rendita: 284,05 euro;

Coerenze:

- riferite all'alloggio : mappale 759/11, mappale 761/1, mappale 1029/1, mappale 1028.
- riferite alla cantina : mappale 759/14, mappale 759/11, passaggio comune, e terrapieno.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Approvazione con D.G.R. n. 117 – 37361 in data 03.08.1994. VARIANTE STRUTTURALE: approvata con D.G.R. n. 10 - 10652 in data 13/10/2003 e successive Varianti Parziali.

L'immobile è identificato nella zona urbanistica : Zone compromesse di completamento e recupero – Comparto 23

Norme tecniche ed indici: ART 23 delle NTA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: periferica a destinazione prevalente residenziale; a traffico locale limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona (prossimità/vicinanza) : Chiesa (circa 150m), Scuola media (circa 1,5 km), Municipio (circa 2km), Farmacia (circa 2km).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti : assenti

3.STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: occupato dall'esecutata

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 :* Il cortile comune è soggetto a servitù di transito a favore della proprietà confinante, come da atto notaio xxxx di Borgomanero in data 14/11/1990 Rep. xxxxxxxx0.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx. cod. fisc. xxxxxx a firma di notaio xx xxxx di Borgomanero in data 14/10/2003 rep. n.xxx/xxx. iscrizione del 28/09/2023 nn. xxxxx/xxxx capitale: 85.000,00 euro , totale: 170.000,00 euro ; durata 20 anni
Grava su Foglio 8 particella 761 sub 4 graffata Foglio 8 particella 759 sub 22. (Particella 759 precedentemente identificata con 728)

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di xxxxxxxxxxxxxx xxx c.f. xxxxx in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Novara del 06/06/2016 n.rep.xxx/2016 trascrizione nn. xxx/xxx del 29/06/2016
Grava su Foglio 8 particella 759 sub 22 graffate Foglio 8 particella 761 sub 4

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di xxxx xxxx c.f. xxxxxx in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Novara del 03/04/2017 n.rep.xxx/2017 trascrizione nn. xx/xx del 02/05/2017
Grava su Foglio 8 particella 759 sub 22 graffate Foglio 8 particella 761 sub 4

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di xxxxxxxx xxxxx xxx c.f. xxxxx in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Novara del 29/12/2023 n.rep.xxxx trascrizione nn. xxxx/3047 del 18/03/2024
Grava su Foglio 8 particella 761 sub 4 graffate Foglio 8 particella 759 sub 22

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:

Rispetto agli elaborati grafici delle pratiche agli atti presso gli uffici comunali e catastali, nel corso del sopralluogo, si è rilevata la realizzazione di una tramezzatura nella camera da letto con creazione di cabina armadio. La regolarizzazione potrà essere conseguita da futuro aggiudicatario mediante la presentazione di una pratica in sanatoria o la rimessa in pristino della configurazione originaria autorizzata con la demolizione di detta tramezzatura.

In sede di valutazione al successivo punto 8 viene considerato un importo forfettario per tener conto dell'incidenza di tali aspetti.

4.3.2. Conformità catastale:

Si rimanda a quanto già evidenziato al punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:

n.a.

Spese straordinarie saldo lavori (globali per il condominio da ripartirsi per quote millesimali) di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.

n.a.

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia

n.a.

Quote millesimali di competenza:

n.a.

Nota :

Non risulta costituito alcun condominio nello stabile dei beni interessati dal pignoramento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Attuali proprietari

xxxx xxxx

xxxxxx

quota

1/2

xxxx xxxx

xxxxxxxxxxxxxx

1/4

xxxx xxxx

xxxxxxxxxxxxxx

1/4

- A xx xx e xxx xxx la proprietà dei beni pignorati è pervenuta, per quota di 1/2 ciascuno, in forza di :

Atto di Compravendita

da xxx xxx nata a Borgomanero (NO) il 17 aprile 1972 C.F.: xxxx

con atto rogito notaio xxx xxxx del 14/10/2003 rep.xxx/18523

trascritto a Novara in data 17/10/2003 ai n.xxxxx/xxxx

xxx xxx cod.fisc. xxxxxx è deceduto il 25/02/2012.

- A xxx xx e xx xxxx la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno è pervenuta per successione in morte di xx xx cod.fisc. xxxx, nato ad xx (xxx) il 13 maggio 1954, deceduto il 25/02/2012. Non trascritta

Note:

- Risulta trascritta in data 21/11/2017 ai nn.xxx/11593 accettazione tacita di eredità in morte di xxx xx cod.fisc. xxxxx da parte degli eredi xx xx e xxx nascente da atto del 23/12/2014 del notaio xx Cristina di Borgomanero.

- risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 21/02/2013 ai nn. 4210/2561 a favore di xxx xxx E xxx xxx contro xx xx, xx xxx.

Risulta:

* Rilascio beni ai creditori del 23/12/2014 n. rep. xxx/7714 notaio xxx xxx di Borgomanero trascritto il 31/12/2014 ai nn. xxx/10652 a favore Massa dei creditori di xx xx e xx xx per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile in Boca Foglio 8 Particella 759 sub 22 graffate Foglio 8 part. 761 sub 4 contro xxx xxx e xxx xxx

6.2 Precedenti proprietari:

- xxx xxxxxxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato ad xxxx (xxxx) il 13 maggio 1954, deceduto in Novara il 25 febbraio 2012, la cui dichiarazione di successione non risulta trascritta. Accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 21 Novembre 2017 ai nn xxxx/11593

- xxxxxxxxxxxx xxxx nata a Borgomanero (NO) il 17 aprile 1972 cod.fisc. xxxxxx

La proprietà dei beni è pervenuta in forza di : atto di compravendita a rogito Dottor xx xxxx, notaio in Borgomanero, in data 14 novembre 1990, Rep. xxxx

Proprietà risalente ad epoca ante ultimo ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione fornita in consultazione dagli uffici comunali, non risultano pratiche e/o documenti relativi alla costruzione dell'immobile in esame, che si presume di epoca remota ed imprecisata ma antecedente al 1967. Ciò anche per quanto desumibile dalle pratiche che risultano agli atti e riferite ad interventi su edificio esistente.

- Concessione Edilizia n° 72/93 del 24 dicembre 1993 e successiva variante n° 21/96 del 28 maggio 1996 (*ampliamento di una casa plurifamiliare con recupero del loggiato al 2° piano*)

- Autorizzazione edilizia n.69/95 (*allacciamento acquedotto*)

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un bene può seguire diversi criteri di stima. Nel caso specifico la richiesta è l'individuazione del più probabile valore degli immobili in caso di vendita, pertanto il criterio più idoneo è quello relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato, pur con opportune ponderazioni in relazione alla circostanza specifica della vendita forzata.

Gli elementi tenuti in considerazione, fatti gli opportuni accertamenti e rilievi, sono: lo stato di manutenzione della proprietà, l'andamento del mercato immobiliare, la zona, l'ubicazione, la dimensione dell'unità, la disposizione dei locali, le condizioni dei beni in generale, eventuali necessità di regolarizzazione e/o adeguamento alle condizioni di ordinarietà ed ogni aspetto ritenuto utile ad una ponderata valutazione dei beni per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Il parametro tecnico-economico, utilizzato per la formulazione della stima sintetica, è stato quello del valore unitario, espresso in €/m², ritenuto attualmente rappresentativo del potenziale interesse che può avere il tipo di bene nel mercato immobiliare di riferimento. Detto parametro è poi stato rapportato a superfici commerciali equivalenti, determinate considerando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Per tali criteri, in relazione a quelli adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle congruenti indicazioni del DPR 138/98. In sede di valutazione dei riferimenti di mercato sono stati comunque ponderati i valori registrati dall'Osservatorio con quelli raccolti e proposti dagli operatori delle mediazioni immobiliari: nelle tabelle successive sono riportati i valori parametrici in €/mq adottati e ritenuti più opportuni.

I valori individuati con il calcolo delle superfici equivalenti e gli indicatori parametrici rappresentano dei valori orientativi potenziali, che vengono successivamente adattati al singolo caso specifico in considerazione di vari fattori correttivi (condizioni del bene, regolarità edilizio-catastale, stato manutentivo, adeguamenti impiantistici ecc.). Inoltre viene contemplata anche la prescritta riduzione forfettaria per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché per gli aspetti riguardanti l'assenza di garanzie per vizi.

I valori orientativi nella zona per abitazioni di tipo economico in "condizioni normali" ovvero se assimilabili a condizioni "ordinarie", contengono attualmente un intervallo compreso tra i 550 ed i 800 €/m². Pertanto per il caso in esame, in ragione dell'età dell'immobile, pare ragionevole ipotizzare un valore pari a 600 €/m².

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Comune di Boca, Riferimenti documentali vari di operatori di mercato e Borsino immobiliare novarese; Aste in corso delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara; Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI.

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

<i>descrizione</i>	<i>superficie lorda [m²]</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. equivalenti [m²]</i>
alloggio	101,17	1,00	101,17
balconi/terrazzi	47,25		
<i>fino a 25 m²</i>	25,00	0,30	7,50
<i>oltre 25 m²</i>	22,25	0,10	2,23
cantina	14,07	0,25	3,52
loc. accessorio	2,38	0,25	0,60

Con riferimento ai valori prospettati da indicatori ed operatori di mercato, in relazione ai beni in esame ed agli elementi di valutazione specifici ritenuti più opportuni, si sono individuati i parametri unitari riportati di seguito in tabella e successivamente riferiti alle superfici equivalenti sopra individuate.

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale :

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Equivalente [m²]</i>	<i>Valore unitario [€/m²]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
alloggio	101,17	600	€ 60.702,00
balconi/terrazzi	9,73	600	€ 5.835,00
cantina	3,52	600	€ 2.110,50
loc. accessorio	0,60	600	€ 357,00
Valore potenziale del lotto	:		€ 68.647,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria	€ 13.729,50
Riduzione valore forfettaria per incidenza pratica di sanatoria o rimessa in pristino tramezzatura camera	€ 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: lotto ritenuto non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.918,00
arrotondabile a	€ 52.900,00

Data 18/04/2025
Rettifica del 10/05/2025

il perito
Ing. Marco Zaino

ELENCO ALLEGATI

- Allegato N.1 - Fotografie
- Allegato N.2 – Documenti per identificazione dei beni
 - estratto mappa
 - planimetrie catastali
 - visure catastali
 - estratto da pratica edilizia
 - difformità rilevate al momento del sopralluogo
- Allegato N.3 – Strumento urbanistico
 - estratto da P.R.G.
 - articoli N.T.A.
- Allegato N.4 - Verbale di sopralluogo