

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Proc. Es. n. **126/2024**

Giudice Dott.^{ssa} **Rossella Incardona**

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) Via Tarantola n. 7, piano quarto
APPARTAMENTO CON BALCONI E SERVIZI AL PIANO QUARTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Vista
area:



NCEU F. 38, part. 75, sub. 7

Coerenza con NCT F. 38, part. 75

Novara. Via Tarantola 7



Vista-esterna: ingresso dalla pubblica viabilità, Via Tarantola 7

Giudice: Dott.ssa Rossella Incardona

Perito: Ing. Luigi Rossi

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato condominiale costituito da un appartamento con balconi, servizi (cantina) sito in Novara, Via Tarantola n. 7, immobile residenziale composto da:

- appartamento al piano quarto: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.
- cantina, al piano seminterrato.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente su pianerottolo dal vano scala comune.

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

Immobili intestati a:

[REDACTED], proprietà per 1/1.

Si fa presente che in seguito alla morte del proprietario anzidetto è stato nominato un Curatore nella persona del [REDACTED].

Censiti al NCEU al:

F. 38, part. 75, sub.7. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 5 vani. Sup. totale 86 mq. Rendita: €387,34.

Coerenze in blocco da nord in senso orario:

- intera palazzina condominiale: Nord Via Serazzi; Est Via Di Dio; Sud Via Tarantola, Ovest mapp. 1019.
- appartamento: Nord vano scala comune e altra u.i.; Est affaccio su Via Di Dio; Sud altra u.i., Ovest affaccio su corte comune.
- cantina: Nord altra u.i.; Est terrapieno verso Via Di Dio; Sud altra u.i., Ovest corridoio e vano scala comune.

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.

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 un appartamento con servizi in una palazzina condominiale a destinazione residenziale, composto come di seguito specificato.

- appartamento al piano quarto: ingresso soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi. Al piano seminterrato si trova una piccola cantina.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente su pianerottolo dal vano scala comune.

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

Caratteristiche della zona: zona semicentrale, a nord rispetto al centro storico dell'abitato, a traffico piuttosto limitato (lato ingresso) lungo la via di affaccio, con parcheggi pubblici disponibili, gratuiti. La via di accesso, Via Tarantola, è anche una via di collegamento alle vie principali del centro abitato. Vicine sono: Corso della Vittoria e Corso Risorgimento, la fermata degli autobus. La stazione ferroviaria è raggiungibile in pochi minuti. L'area è dotata dei principali servizi disponibili nel raggio di poche centinaia di m.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dalla famiglia del proprietario. Non risulta ci siano minori.

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 [REDACTED] (quota di 1/1), Reg. Gen. 25592, Reg. Part. 5626 del 23/11/2007, con atto iscritto a Novara, Notaio Dott. R. Caputo di Milano in data 9/11/2007, Rep. 20315/12662.
importo totale ipoteca: € 202.000,00
importo capitale: € 101.000,00

4.2.2. Pignoramenti

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1, Reg. Gen. 7973, Reg. Part. 5811 del 18/05/2021, con atto del 30/04/2021 trascritto a Novara, rep.894.

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1, Reg. Gen. 12099, Reg. Part. 9253 del 31/07/2024, con atto del 27/06/2024 trascritto a Novara, rep.2578.

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 non sono state rinvenute alcune pratiche edilizie specifiche relative all'immobile ma solo alla palazzina condominiale nel suo complesso. Risultano alcune piccole difformità dell'appartamento (chiusura parziale di balcone verso ovest a formare una veranda con la posa di un serramento apribile) 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

Giudice: Dott.ssa Rossella Incardona

Perito: Ing. Luigi Rossi

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 piccole difformità catastali. Tali irregolarità riguardano la posizione di un serramento a parziale chiusura del balcone verso ovest. La situazione catastale non impedisce la vendita dell'immobile e non influisce in maniera importante sul suo valore ma dovrà essere regolarizzata con apposita pratica di aggiornamento catastale, dopo avere completato la sanatoria urbanistico edilizia.

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:		
Millesimi di proprietà: appartamento: n.d./1000.		
Si fa presente che i dati mancanti di cui sopra non è stato possibile reperirli per l'indisponibilità dell'attuale amministratore che, nonostante vari solleciti ad oggi non ha fornito quanto richiesto.		
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

[REDACTED], proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Proprietario per atto di compravendita, rogito Notaio R. Caputo di Milano, del 9/11/2007 rep. n.20314/12661, trascritta in data 23/11/2007, Reg. Gen. 25589, Reg. Part. 15051, da [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] proprietà per 1/6 ciascuno, per successione, da [REDACTED], deceduta il 13/08/2006, registrata il 10/04/2007 den.49/159, trascritta in data 21/06/2007, Reg. Gen. 13755, Reg. Part. 8004. Accettazione tacita di eredità, notaio R. Caputo di Milano, del 9/11/2007, trascritta in data 23/11/2007, Reg. Gen. 25591, Reg. Part. 15053, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/3 ciascuno, per successione, da [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il 10/12/2005, registrata il 6/12/2006 den.5/1588, trascritta in data 23/02/2007, Reg. Gen. 3790, Reg. Part. 2259. Accettazione tacita di eredità, notaio notaio R. Caputo di Milano, del 9/11/2007, trascritta in data 23/11/2007, Reg. Gen. 25591, Reg. Part. 15053. proprietari antecedenti al ventennio.

- [REDACTED], proprietà per [REDACTED]

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 del 6/10/1954, p.g.32349, per "costruire uno stabile di 4 piani f.t. cantinato, di quartiere Vela – Via Boschi". Intestatari [REDACTED]
- Licenze edilizie del 23/05/1986 p.g. 1579 e variante del 4/11/1988, p.g.14117, per "diversa i piani, in Via F.lli di Dio". [REDACTED]
- Non è stato rinvenuto certificato di Autorizzazione di abitabilità.

Non sono state rinvenute pratiche specifiche relative all'appartamento in oggetto.

DESCRIZIONE IMMOBILI

A. Appartamento con balconi, servizi e cantina, al piano quarto, sito in Via Tarantola n. 7, Novara. NCEU F.38, part. 75, sub.7.

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con due balconi e servizi sito in fabbricato condominiale in Novara, Via Tarantola n. 7, fabbricato residenziale composto da:

Appartamento al piano quarto: ingresso soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi. Al piano seminterrato si trova una piccola cantina.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente su pianerottolo dal vano scala comune.

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

La realizzazione dell'immobile condominiale risale al 1954, come da pratiche edilizie rinvenute. Vi sono stati effettuati piccoli lavori di ristrutturazione interna in anni più recenti ma non vi sono tracce negli archivi comunali (sono in gran parte interventi in edilizia libera: solo la parziale chiusura del balcone con affaccio sul cortile interno comune a creare una veranda risulta difforme). Sono stati rinnovati sicuramente i servizi igienici, impianti e pavimenti ed in generale sono state eseguite delle migliorie alle finiture interne negli anni '80, come da pratiche edilizie rinvenute. Il tipo di edificio risulta di livello popolare.

Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso è scarso. All'interno si notano diffuse tracce di umidità con formazione di muffe. Le facciate necessitano di piccoli interventi di manutenzione. I serramenti risultano di tipo vetusto in legno con vetro semplice. All'interno i locali dell'unità immobiliare necessitano generalmente di manutenzioni: tinteggiature con trattamento antimuffa, manutenzione ai serramenti, opere di sistemazione porte ed impianti.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia centralizzata e termosifoni. L'impianto elettrico risulta in funzionante ma datato. Non sono però stati rinvenuti certificati di conformità. I contatori del gas ed 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 o graniglia; le porte interne sono in tamburato di legno con specchiature in vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

L'affaccio principale, verso l'area di ingresso e parcheggio dalla via esterna (Via Tarantola), è rivolto verso ovest, tuttavia l'immobile si affaccia anche sul lato est.

Immobile intestato a:

[REDACTED]

Si fa presente che in seguito alla morte del proprietario anzidetto è stato nominato un Curatore nella persona del [REDACTED].

Censiti al NCEU al:

F. 38, part. 75, sub.7. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 5 vani. Sup. totale 86 mq. Rendita: €387,34.

Coerenze in blocco da nord in senso orario:

- intera palazzina condominiale: Nord Via Serazzi; Est Via Di Dio; Sud Via Tarantola, Ovest mapp. 1019.
- appartamento: Nord vano scala comune e altra u.i.; Est affaccio su Via Di Dio; Sud altra u.i., Ovest affaccio su corte comune.
- cantina: Nord altra u.i.; Est terrapieno verso Via Di Dio; Sud altra u.i., Ovest corridoio e vano scala comune.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: classifica i fabbricati nelle zone "Tessuto urbano esistente 2.5", 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. 38, part. 75, sub. 7				
Abitazione	70,80	79,20	1,00	79,20
Cantina	13,00	12,00	0,35	4,20
Balconi	8,90	8,90	0,35	3,12
Totale				86,52
Arrotondato				87,00

Caratteristiche descrittive:

Appartamento con servizi. F. 38, part. 75, sub. 7			
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 legno con vetro semplice	scarse	
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 - legno	scarse	
Plafoni:	intonaco al civile – tinteggiatura	scarse	
Rivestimento bagni:	ceramica	normali	
Rivestimento cucina:	ceramica	scarse	
Rivestimento pareti correnti:	intonaco al civile tinteggiato	scarse	
Impianti:	tipologia - materiale	condizioni	Certificazioni conformità
Citofonico:	citofono	Scarse	non esibita certificazione
Gas:	impianto civile, alimentazione da rete pubblica esterna; cucina a metano.	Normali	non esibita certificazione
Elettrico:	impianto civile, tensione: 220V	Scarse	non esibita certificazione
Idrico:	alimentazione diretta da rete comunale	Normali	non esibita certificazione
Riscaldamento:	Caldaia autonoma con termosifoni	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 C4, microzona catastale 5, 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. appartamento con servizi. F. 38, part. 75, sub. 7

Destinazione, riferimento immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento con spazi accessori	87,00	€ 600,00	€ 52.200,00
-	-	-	-
Totale			€ 52.200,00
- Valore corpo:			€ 52.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 52.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 52.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**A. appartamento con servizi. F. 38, part. 75, sub. 7**

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:	€ 10.440,00
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	€ 13.440,00

8.5. Prezzo base d'asta degli immobili e proposta lotti di vendita**A. appartamento con servizi. F. 38, part. 75, sub. 7**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.200,00
Arrotondamento	€ 52.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.760,00
Arrotondamento	€ 39.000,00

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali;



- Planimetrie dell'immobile;
- Estratto di mappa del PRGC;
- Pratiche edilizie;
- Verbale di accesso all'immobile;



Il CTU,

Dott. Ing. Luigi ROSSI
Albo Ingegneri di Novara
N° 1783

