



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare



Contro



Proc. Es. n. 147/2023



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Luca Piotti
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1042
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F.: PTT LCU 71R28 F952Z - P.I.: 01716910037



con studio in Borgomanero, Via Don Vincenzo Annichini, 12
telefono 0322.860019



email: lu.pio@libero.it



Perito: Arch. Luca Piotti



1 di 8



Beni in Novara – Via Benedetto Alfieri, 9

Lotto Unico

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO – AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Fg. 75, mapp. 170, sub. 7
Appartamento al Piano Secondo
e cantina al piano interrato

Fg. 75, mapp. 1106, sub. 3
Autorimessa al piano terra

Vista esterna dell'immobile

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Novara, Via benedetto Alfieri, 9 facente parte del complesso edilizio denominato “Condominio Felis Leo”.

L'alloggio, posto al piano Secondo (2° fuori terra), è composto da: Ingresso, Cucina, Camera matrimoniale, Soggiorno, Disimpegno, Bagno, Camera e Camera singola per una superficie lorda complessiva di circa mq. **105,00**.

Altezza interna dell'appartamento al piano secondo m. 3,00.

Balcone cortile interno con una superficie mq. 2,25, balconi lungo via Alfieri con una superficie di mq. 4,50, per una superficie totale di circa mq. **6,75**.

L'appartamento è raggiungibile dall'androne condominiale tramite il vano scala comune interno senza ascensore.

CANTINA posta al piano interrato per una superficie lorda complessiva di circa mq. **26,00** con altezza interna di m. 2,00-230.

[REDACTED]

Foglio 75 mappale 170 subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 6, Superficie catastale totale mq. 111, via Benedetto Alfieri, 9 piano 2, rendita €. 759,19.

AUTORIMESSA posta al piano terra del cortile interno, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **14,00** con altezza interna di m. 2,00.

[REDACTED]

Foglio 75 mappale 1106 subalterno 3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, Consistenza mq 12, Superficie catastale totale mq. 14, via Benedetto Alfieri, 9 piano T, rendita €. 66,93..

Alla unità immobiliare si accede tramite androne e in seguito attraverso il vano scala condominiale comune alle altre unità immobiliari residenziali; l'accesso all'autorimessa avviene tramite accesso dall'androne carraio.

Perito: Arch. Luca Piotti

Confini in contorno appartamento: Cortile comune, vano scala, altro appartamento sullo stesso piano, via Alfieri, altra proprietà.

Confini in contorno cantina: cortile comune a due lati, locale comune e locale caldaia;

Confini in contorno autorimessa: altra proprietà, altra autorimessa, cortile comune, altre autorimesse.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione.

Si dichiara che viene allegato quanto segue:

- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 75 mappale 170 sub 7
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 75 mappale 1106 sub 3
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 75 mappale 170 sub 7
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 75 mappale 1106 sub 3

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda indirizzo, confini, e numero civico.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di:

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Novara, Via benedetto Alfieri, 9 facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Felis Leo".

L'alloggio, posto al piano Secondo (2° fuori terra), è composto da: Ingresso, Cucina, Camera matrimoniale, Soggiorno, Disimpegno, Bagno, Camera e Camera singola per una superficie lorda complessiva di circa mq. **105,00**.

Altezza interna dell'appartamento al piano secondo m. 3,00.

Balcone cortile interno con una superficie mq. 2,25, balconi lungo via Alfieri con una superficie di mq. 4,50, per una superficie totale di circa mq. **6,75**.

L'appartamento è raggiungibile dall'androne condominiale tramite il vano scala comune interno senza ascensore.

CANTINA posta al piano interrato per una superficie lorda complessiva di circa mq. **26,00** con altezza interna di m. 2,00-230.

AUTORIMESSA posta al piano terra del cortile interno, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **14,00** con altezza interna di m. 2,00.

Caratteristiche zona: semicentrale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali – commerciali - uffici.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici: autostrada

Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano liberi.

Perito: Arch. Luca Piotti

4. VINCOLI E 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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

[REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

[REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

Perito: Arch. Luca Piotti

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Presenza di difformità per quel che concerne la distribuzione interna del piano cantinato (parte comune condominiale) e del piano secondo. Nessuna difformità invece per quel che concerne l'autorimessa in cortile. Si ha la necessità di redigere opportuna pratica in sanatoria sia delle parti private che delle parti condominiali; il tutto può essere quantificato in € 4.000. (esclusi eventuali oneri comunali da concordare con ufficio tecnico)

4.3.2. Conformità catastale: Presenza di difformità anche sotto il punto di vista catastale in merito alla distribuzione interna e alla cantina posata al piano interrato; una volta redatta la pratica urbanistica di sanatoria si dovranno sostituire le schede catastali. Il tutto per un importo di € 1.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (bilancio prev. Anno 2024-2025) € 3.764,01

Spese condominiali insolute come da bilancio consuntivo Anno 2023-2024 € 36.635,81

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sia € 39.647,01

L'appartamento di proprietà, secondo la tabella millesimale, possiede 212,76/988,00, millesimi generali comprensivi dell'unità immobiliare al piano secondo, della cantina al piano interrato e dell'autorimessa al piano terra (cortile). Gli immobili del complesso residenziale sono stati costituiti in condominio denominato Condominio Felis Leo.

Ulteriori avvertenze: non vi son particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato autorizzato tramite Licenza Edilizia n. 804 del 18/07/1961 prot. 14758;

Le autorimesse autorizzate tramite Licenza Edilizia n. 1417 del 27/12/1961 prot. 50949;

Agibilità rilasciata in data 20/12/1962

DIA in data 24/09/1998 prot. 8193 per opere di manutenzione straordinaria condominio

Beni in Novara – Via Benedetto Alfieri, 9

Lotto Unico

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO – AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Novara, Via benedetto Alfieri, 9 facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Felis Leo".

L'alloggio, posto al piano Secondo (2° fuori terra), è composto da: Ingresso, Cucina, Camera matrimoniale, Soggiorno, Disimpegno, Bagno, Camera e Camera singola per una superficie lorda complessiva di circa mq. **105,00.**

Perito: Arch. Luca Piotti

Altezza interna dell'appartamento al piano secondo m. 3,00.

Balcone cortile interno con una superficie mq. 2,25, balconi lungo via Alfieri con una superficie di mq. 4,50, per una superficie totale di circa mq. 6,75.

L'appartamento è raggiungibile dall'androne condominiale tramite il vano scala comune interno senza ascensore.

CANTINA posta al piano interrato per una superficie lorda complessiva di circa mq. 26,00 con altezza interna di m. 2,00-230.

Foglio 75 mappale 170 subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 6, Superficie catastale totale mq. 111, via Benedetto Alfieri, 9 piano 2, rendita €. 759,19.

AUTORIMESSA posta al piano terra del cortile interno, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 14,00 con altezza interna di m. 2,00.

Foglio 75 mappale 1106 subalterno 3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, Consistenza mq 12, Superficie catastale totale mq. 14, via Benedetto Alfieri, 9 piano T, rendita €. 66,93..

Alla unità immobiliare si accede tramite androne e in seguito attraverso il vano scala condominiale comune alle altre unità immobiliari residenziali; l'accesso all'autorimessa avviene tramite accesso dall'androne carraio. Confini in contorno appartamento: Cortile comune, vano scala, altro appartamento sullo stesso piano, via Alfieri, altra proprietà.

Confini in contorno cantina: cortile comune a due lati, locale comune e locale caldaia;

Confini in contorno autorimessa: altra proprietà, altra autorimessa, cortile comune, altre autorimesse.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato in Tessuto Urbano esistente 3, ai sensi degli artt. 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5, 26.2 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Novara

Caratteristiche descrittive

Appartamento al Piano Terra e cantina al piano interrato, Autorimessa al piano interrato

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	4,95	1,22	6,03		Buone
Cucina	10	1,22	12,20	Sud	Buone
Camera matrimoniale	17,58	1,22	21,44	Sud	Buone
Camera	16,77	1,22	20,45	Nord-Est	Buone
Disimpegno	1,35	1,22	1,64		Buone
Bagno	4,96	1,22	6,05	Nord	Buone
Soggiorno	18,97	1,22	23,14	Nord	Buone
Camera	11,51	1,22	14,04	Nord	Buone
TOTALI	86,00		105,00		
Balconi	6,75	0,33	2,22	Nord-Sud	Discrete
Cantina piano interrato	21,65	1,22	26,00	Nord-Ovest	Discrete
Autorimessa piano terra	14,00			Sud	Discrete

Perito: Arch. Luca Piotti

**Caratteristiche strutturali:**

- *Strutture verticali:*
- *Solai:*
- *Copertura:*
- *Scale:*
- *Balconi:*

materiale: muratura, condizioni buone;
 tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni buone;
 tipologia: a falde materiale legno, condizioni buone;
 tipologia: a rampe parallele, ubicazione interna, condizioni discrete
 ascensore: non presente;
 materiale: c.a., condizioni: discrete

**Componenti edilizie e costruttive:**

- *Infissi esterni:*
- *Infissi interni:*
- *Pareti esterne:*
- *Pavimentazione Interna:*
- *Plafoni:*
- *Rivestimento:*
- *Portone di ingresso:*

tipologia: doppia anta a battente
 materiale: pvc con doppi vetri
 protezione: tapparelle materiale: pvc
 condizioni: buone.
 tipologia: a battente
 materiale: legno tamburato, condizioni: buone;
 materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile
 rivestimento: intonaco di cemento e piastrelle, condizioni: buone.
 materiale: Gres Porcellanato e legno, condizioni: buone.
 materiale: stabilità, condizioni: buone
 ubicazione: bagno
 materiale: piastrelle in ceramica, condizioni buone;
 tipologia: anta singola a battente
 materiale: legno blindato, condizioni buone

**Impianti:**

- *Citofonico:*
- *Gas:*
- *Elettrico:*
- *Idrico:*
- *Telefonico:*
- *Termico:*
- *Condizionamento:*
- *Allarme:*

tipologia: citofono
 condizioni: buone, conformità non verificabile;
 tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione metano;
 rete di distribuzione: tubi in rame, cucina e acqua calda
 condizioni: buone, conformità non verificabile.
 tipologia: sottotraccia tensione: 220V
 condizioni: buone, conformità: non verificabile.
 tipologia: sottotraccia
 alimentazione: da contatore privato, condizioni: buone
 conformità: non verificabile
 apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
 tipologia: sottotraccia, centralino: assente
 conformità: non verificabile
 tipologia: centralizzato, diffusori: ghisa, condizioni buone,
 con valvole termostatiche e contabilizzatori; conformità: non verificabile;
 tipologia: presenza split e unità esterna, condizioni buone;
 conformità: non verificabile;
 tipologia: non presente
 conformità: non verificabile;

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara ed il Borsino Immobiliare novarese 2024; sono stati inoltre presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

Perito: Arch. Luca Piotti



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e balconi	107,00	€. 950,00	€. 101.650,00
	Cantina	26,00	€. 300,00	€. 7.800,00
	Autorimessa	14,00	€. 800,00	€. 11.200,00
	Valore Complessivo			€. 120.650,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:

€. 24.130,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 5.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 91.520,00

Borgomanero, 24 febbraio 2025

Il perito

AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV (O) DI NOVARA E VERBANO CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione Piotti Luca
A/c n° 1042

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2: [REDACTED]
- ALLEGATO 3: Estratto di Mappa Fg 75 Mappale 170
- ALLEGATO 4: Visure Catastali Storiche Fg. 75 Mappale 170 sub 7 Appartamento e cantina
- ALLEGATO 5: Visure Catastali Storiche Fg. 75 Mappale 1106 Sub 3 Autorimessa
- ALLEGATO 6: Planimetria Catastale immobile Fg. 75 Mappale 170 Sub 7
- ALLEGATO 7: Planimetria Catastale immobile Fg. 75 Mappale 1106 Sub 3
- ALLEGATO 8: Documentazione Ipotecatale
- ALLEGATO 9: Estratti delle Pratiche Edilizie
- ALLEGATO 10: Estratto PRGC e NTA
- ALLEGATO 11: [REDACTED]
- ALLEGATO 12: Documentazione Fotografica
- ALLEGATO 13: Bozza rilievo immobile e cantina

Perito: Arch. Luca Piotti