

TRIBUNALE DI NOVARA



Esecuzione Immobiliare

INTESA SANPAOLO S.P.A.



contro [REDACTED]

RGE n. 164/2020

Giudice Esecuzione: **Dott.sa IAQUINTA FRANCESCA**

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036
con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15
telefono: 0321/032216
cellulare: 3408665472
email: studiomazzeri@libero.it
P.E.C.: caterina.mazzeri@ingpec.eu



Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Iaquinta Francesca
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



Gli immobili della presente procedura esecutiva formano un unico lotto di vendita e fanno parte di un edificio di grandi dimensioni formato da quattro scale di accesso con n. 49 abitazioni e n. 49 autorimesse.

Attualmente sono stati iniziati i lavori del 110%, i lavori di bonus facciate e i lavori di ristrutturazione edilizia su tutto l'edificio.

Immobili in Novara, via Mantegna n. 10
Lotto 1/1
APPARTAMENTO AL PIANO SETTIMO CON CANTINA E
AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.	 <p>APPARTAMENTO FG. 99 PARTICELLA 548 SUB. 61</p>	<p>Comune di Novara Via Mantegna n. 10 N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 61. Abitazione di tipo economico al piano settimo e cantina al piano seminterrato. Vista esterna: Prospetto sud.</p>
B.	 <p>AUTORIMESSA FG. 99 PARTICELLA 548 SUB. 71</p>	<p>Comune di Novara Via Mantegna n. 10 N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 71. Autorimessa al piano seminterrato. Vista esterna: Prospetto nord lungo il corsello carraio.</p>



Beni immobili in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED] facenti parte di un edificio grandi dimensioni di nove piani fuori terra con anche un piano seminterrato, sito in via Mantegna n. 10 a Novara.

L'edificio è stato costruito con diritto di superficie dalla società Cooperativa a responsabilità limitata "La Nuova" su un terreno di proprietà del comune di Novara.

L'Abitabilità dell'intero edificio è del 1984.

L'edificio in cui si trovano le unità immobiliari del presente lotto di vendita è censito al N.C. Terreni al foglio 99 particella 695, mentre le singole unità immobiliari sono così censite al N.C.E. Urbano del comune di Novara:

- A) Abitazione di tipo economico al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno 61, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 104 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq; rendita 587,47 €, via Andrea Mantegna n. 8/10 (in realtà è il solo n. 10), piano interrato e settimo;
- B) Autorimessa al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno 71, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq; rendita 39,04 €, via Andrea Mantegna n. 8/10 (in realtà è il solo n. 10), piano interrato.

Non c'è allineamento tra la mappa del catasto Urbano e quella al catasto Terreni, perciò la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] al catasto Urbano corrisponde alla particella [REDACTED] al foglio [REDACTED] del catasto Terreni.

Coerenze della particella [REDACTED] al catasto Terreni partendo da nord: foglio 99 particelle 706, 1138, 1137, via Monte S. Gabriele, via Mantegna, via Spreafico.

Coerenze del subalterno 61 sull'elaborato planimetrico: affaccio sul cortile comune, subalterno 102 o bene comune non censibile (BCNC) vano scala comune a tutti i subalterni, affaccio su cortile comune.

Coerenze del subalterno 71 sull'elaborato planimetrico: subalterno 102 o bene comune non censibile vano scala comune a tutti i subalterni, particella 70, cortile comune, subalterno 102 BCNC.

A) APPARTAMENTO AL PIANO SETTIMO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED] PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 61.

Trattasi di appartamento al piano settimo a cui si accede dal pianerottolo comune del vano scala ed ascensore, privo di serramenti, che da accesso a n. 2 unità immobiliari.

L'accesso all'abitazione avviene in un disimpegno di ingresso con il bagno cieco sulla sinistra, la cucina con il balcone sul fronte e il soggiorno sulla destra da cui si può accedere anche al balcone della cucina. Dal soggiorno si accede a sua volta ad una camera/studio sulla destra ed alla porta del disimpegno della zona notte sul fronte. Nella zona notte sono presenti altre due camere, una sulla destra e una sulla sinistra, e un altro bagno cieco sul fronte.

Nell'appartamento i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica in condizioni discrete, i serramenti in alluminio con doppi vetri, le tapparelle in plastica e sono presenti le zanzariere alle finestre.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta di ingresso è un portoncino blindato.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori ed uno è con vasca mentre l'altro è con doccia. Entrambi i bagni sono ciechi.

Il pavimento del balcone è in piastrelle tipo clinker.

Sia le pareti che i soffitti hanno finitura ad intonaco in discrete condizioni di manutenzione.

Tutte le finiture dell'appartamento sono datate e tipiche degli anni '80.

L'impianto elettrico è in sufficienti condizioni di manutenzione, mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta in cucina e termosifoni in alluminio.

E' già stato previsto di sostituire la caldaia e di metterne una a condensazione con i prossimi lavori del 110%. Con i bonus edilizi sono stati previsti lavori di montaggio di



cappotto ventilato su involucro condominiale, lavori di sostituzione dei serramenti e della porta di ingresso e lavori di sostituzione delle caldaie esistenti con quelle a condensazione, una per ogni singolo alloggio.

Il tetto del condominio è in lastre coibentate.

Insieme all'appartamento è accatastata una cantina al piano interrato a cui si accede da un corridoio dal vano scala comune. I muri divisorii del locale sono in blocchetti di cemento e le porte di accesso in ferro ed alluminio. Nella cantina il pavimento è in battuto di cemento e c'è solo un punto luce sulla parete di ingresso. Alla stessa si può accedere dal corsello comune dell'autorimessa.

L'intero edificio esternamente ha finiture ad intonaco in discrete condizioni di manutenzione anche se deve essere completamente rivestito con la pratica del bonus 110% e del bonus facciate.

Per l'intero edificio è presente l'Agibilità prot. n. 36314/4100 del 1984.

La disposizione interna dell'appartamento è conforme sia alla planimetria catastale che a quella urbanistica della Concessione n. 8894 del 29/03/1983.

L'Amministratore condominiale è il sig. [REDACTED]

Attualmente gli immobili sono abitati dal sig. [REDACTED], da sua moglie e da suo figlio minore.

L'unità immobiliare al subalterno 61 ha una superficie commerciale pari a circa 104,60 mq di cui circa 101,30 mq di appartamento, 5,30 mq di balcone e 3,30 mq di cantina, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di circa 93,75 mq mentre quella della cantina è pari a circa 2,73 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Novara:

- Abitazione di tipo economico al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 61, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 104 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq; rendita 587,47 €, via Andrea Mantegna n. 8/10 (in realtà è il solo n. 10), piano interrato e settimo;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

Dai colloqui con l'Amministratore del condominio risulta che le spese da sostenere per la detrazione fiscale del 110%, il bonus facciate e il bonus ristrutturazione del 50%, saranno pari a circa 50,00 € al mese a famiglia per 10 anni che da un importo complessivo di spese straordinarie pari a circa 6.000,00 € per famiglia. Tali spese però non sono ancora certe e non sono ancora state deliberate.

B) AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED] SUBALTERNO 71

Trattasi di autorimessa singola di ampie dimensioni posta al piano seminterrato dell'edificio plurifamiliare sito in Novara, via Mantegna n. 10, avente accesso da una corsello comune a tutte le autorimesse, indicato al subalterno 102.

Al box si accede tramite una porta basculante, in alluminio verniciato, che è stata automatizzata. L'interno dell'autorimessa ha il pavimento in ceramica, l'intonaco alle pareti e un punto luce centrale.

Il cortile comune sul fronte dell'edificio ha finitura in autobloccanti di grandi dimensioni mentre sul retro la pavimentazione è in asfalto.

La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme sia alla situazione urbanistica che a quella catastale.

Attualmente l'immobile è usato dal sigg. [REDACTED], da sua moglie e dal loro figlio minore.

L'unità immobiliare al subalterno 71 ha una superficie commerciale pari a circa 20,00 mq, mentre la superficie calpestabile interna è di circa 17,80 mq.



Il box risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Novara:

- Autorimessa al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno 71, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq; rendita 39,04 €, via Andrea Mantegna n. 8/10 (in realtà è il solo n. 10), piano interrato;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];

Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Agibilità prot. n. 36314/4100 del 1984. I millesimi di proprietà del sig. [REDACTED] sono pari a 20,96.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo ed alla presente relazione verranno allegate le schede catastali delle unità immobiliari al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni 61 e 71.

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

1.2 C'è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1:

APPARTAMENTO AL PIANO SETTIMO E CANTINA ED AUTORIZIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.

Caratteristiche zona: Zona periferica residenziale esterna del comune di Novara, in una traversa della strada che conduce fuori dal comune nel "parco della battaglia". La zona è a traffico locale, con parcheggi sufficienti ed è prossima a supermercati, scuole, farmacia, ed è servita con i mezzi pubblici. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti gli immobili ai precedenti punti A) e B) sono abitati ed usati dai sigg. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 15/11/2016 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 14/11/2016, repertorio n. [REDACTED] del notaio dott.sa Giacalone Nunzia di Novara, a favore di creditore ipotecario Unicredit s.p.a. con sede in Roma (RM), C.F.: 00348170101, contro il sig. [REDACTED], in qualità di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Iaquina Francesca
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



debitore ipotecario e contro la sig.ra [REDACTED], in qualità di debitore non datore.
Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 27/07/2020 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna del 15/06/2016, repertorio n. [REDACTED], a favore di Accedo s.p.a. con sede in Bologna (BO), C.F.: 02402101204, contro il sig. [REDACTED].
Somma complessiva 11.765,00 € di cui capitale 10.750,81 €.
Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2 Pignoramenti

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 15/01/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Novara in data 19/11/2020, rep. [REDACTED], a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino (TO), C.F.: 00799960158, contro il sig. [REDACTED], gravante sugli immobili della presente procedura.

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

4.2.5 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: **Nessuna.**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Appartamento al piano settimo e cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

La situazione in sito delle unità immobiliari è conforme alla situazione urbanistica.
I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così quantificati.

- Costi di ripristino come da situazione concessa (smontaggio tettoia in angolo nord/ovest)	€	0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (doppio del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione)	€	0,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	0,00
- Spese Tecniche	€	0,00
- Oneri totali:	€	0,00

4.3.2 Conformità catastale:

La disposizione interna dell'appartamento e dell'autorimessa sono conformi alla planimetria catastale.

I costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€	0,00
- Spese tecniche foglio di osservazione:	€	0,00
- Oneri totali:	€	0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (spese per manutenzione giardino comune):

€ 1.500,00

Spese ordinarie annue del 2021 per il pagamento a saldo del tetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Iaquina Francesca
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



Spese straordinarie complessive già deliberate ma non ancora corrisposte:
Spese scadute ed insolute alla data della perizia:
Spese straordinarie per lavori con agevolazione del 110%, bonus facciate e ristrutturazione edilizia del 50% - 50,00 €/mese per 10 anni. Spese non ancora quantificate in modo preciso e deliberate:

€ 1.827,47

- € 7.450,69

€ 6.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a. Attuali proprietari:

- Dal 19/11/2010 ad oggi gli immobili sono di proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], che in data 19/11/2010, con atto di compravendita del notaio dott. Franzo Roberto, rep. [REDACTED], trascritto a Novara il 19/09/2011 ai nn. [REDACTED], ha acquistato dal Comune di Novara la quota di 1/1 di diritti di proprietà dell'area delle unità immobiliari oggetto della presente procedura.

b. Precedenti proprietari:

- Dal 16/11/1999 (data antecedente al ventennio) al 19/11/2010 gli immobili erano di piena proprietà superficiaria del sig. [REDACTED], che li ha acquistati con atto di compravendita del 16/11/1999, del notaio dott. Giacalone Nunzia, rep. n. [REDACTED], trascritto a Novara il 18/11/1999 ai nn. [REDACTED], dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato costruito con le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 59 prot. 36364 del 16/01/1980**, per "costruire un fabbricato composto da piano interrato e piano terra con cantinole, autorimesse e locali comuni, 8 piani d'abitazione con 232 vani abitabili, oltre servizi, disimpegni, scale e ascensori", in via Spreafico, Novara, intestata a [REDACTED], con inizio lavori del 18/01/1980 e fine lavori del 31/10/1983.
- **Concessione Edilizia n. 469 prot. 10983 del 10/06/1981**, per "varianti alla concessione P.G. 36364 del 16/01/1980 relative al diverso posizionamento del fabbricato, alla diversa disposizione delle tramezzature, delle murature e aperture esterne ai vari piani f.t.", in via Spreafico/via Mantegna, Novara, intestata alla [REDACTED].
- **Concessione Edilizia n. 250 prot. 8894 del 29/03/1983**, per "varianti alla concessione P.G. 36364 del 16/01/1980 relative alla diversa disposizione delle tramezzature e scale interne ai vari piani, chiusura dei vani scala, modifica di aperture e tamponamento dei locali comuni ai piani primo e secondo", in via Mantegna, Novara, intestata alla [REDACTED].
- **Concessione Edilizia n. 1045 prot. 30362 del 24/10/1983**, per "varianti alla concessione P.G. 36364 del 16/01/1980 relative alla sistemazione del parapetto del 1° piano e all'ampliamento delle cantinole al p.t.", in via Mantegna n. 8, Novara, intestata alla [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Iaquina Francesca
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



- **Abitabilità** prot. n. 36314/4100 del 1984, n. 532, per l'intero edificio in via Mantegna n. 8 a Novara, intestato a [REDACTED].
- **Concessione del diritto di superficie** R.G. n. 44117, racc. 2568 del 1980, da parte del comune di Novara alla società [REDACTED];
- **Certificato di prevenzione incendi** prot. n. 1419/15333 del 16/02/1984 per le autorimesse in via Spreafico a Novara.

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO SETTIMO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED] SUBALTERNO 61 DI CUI AL PUNTO A).

Trattasi di appartamento al piano settimo a cui si accede dal pianerottolo comune del vano scala ed ascensore, privo di serramenti, che da accesso a n. 2 unità immobiliari.

L'accesso all'abitazione avviene in un disimpegno di ingresso con il bagno cieco sulla sinistra, la cucina con il balcone sul fronte e il soggiorno sulla destra da cui si può accedere anche al balcone della cucina. Dal soggiorno si accede a sua volta ad una camera/studio sulla destra ed alla porta del disimpegno della zona notte sul fronte. Nella zona notte sono presenti altre due camere, una sulla destra e una sulla sinistra, e un altro bagno cieco sul fronte.

Nell'appartamento i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica in condizioni discrete, i serramenti in alluminio con doppi vetri, le tapparelle in plastica e sono presenti le zanzariere alle finestre.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta di ingresso è un portoncino blindato.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori ed uno è con vasca mentre l'altro è con doccia. Entrambi i bagni sono ciechi.

Il pavimento del balcone è in piastrelle tipo clinker.

Sia le pareti che i soffitti hanno finitura ad intonaco in discrete condizioni di manutenzione.

Tutte le finiture dell'appartamento sono datate e tipiche degli anni '80.

L'impianto elettrico è in sufficienti condizioni di manutenzione, mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta in cucina e termosifoni in alluminio.

E' già stato previsto di sostituire la caldaia e di metterne una a condensazione con i prossimi lavori del 110%. Con i bonus edilizi sono stati previsti lavori di montaggio di cappotto ventilato su involucro condominiale, lavori di sostituzione dei serramenti e della porta di ingresso e lavori di sostituzione delle caldaie esistenti con quelle a condensazione, una per ogni singolo alloggio.

Il tetto del condominio è in lastre coibentate.

Insieme all'appartamento è accatastata una cantina al piano interrato a cui si accede da un corridoio dal vano scala comune. I muri divisorii del locale sono in blocchetti di cemento e le porte di accesso in ferro ed alluminio. Nella cantina il pavimento è in battuto di cemento e c'è solo un punto luce sulla parete di ingresso. Alla stessa si può accedere dal corsello comune dell'autorimessa.

L'intero edificio esternamente ha finiture ad intonaco in discrete condizioni di manutenzione anche se deve essere completamente rivestito con la pratica del bonus 110% e del bonus facciate.

Per l'intero edificio è presente l'Agibilità prot. n. 36314/4100 del 1984.

La disposizione interna dell'appartamento è conforme sia alla planimetria catastale che a quella urbanistica della Concessione n. 8894 del 29/03/1983.

L'Amministratore condominiale è il sig. [REDACTED]

Attualmente gli immobili sono abitati dal sig. [REDACTED] da sua moglie e da suo figlio minore.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Iaquina Francesca
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



L'unità immobiliare al subalterno 61 ha una superficie commerciale pari a circa 104,60 mq di cui circa 101,30 mq di appartamento, 5,30 mq di balcone e 3,30 mq di cantina, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di circa 93,75 mq mentre quella della cantina è pari a circa 2,73 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Novara:

- Abitazione di tipo economico al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 61, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 104 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq; rendita 587,47 €, via Andrea Mantegna n. 8/10 (in realtà è il solo n. 10), piano interrato e settimo;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED]

Dai colloqui con l'Amministratore del condominio risulta che le spese da sostenere per la detrazione fiscale del 110%, il bonus facciate e il bonus ristrutturazione del 50%, saranno pari a circa 50,00 € al mese a famiglia per 10 anni che da un importo complessivo di spese straordinarie pari a circa 6.000,00 € per famiglia. Tali spese però non sono ancora certe e non sono ancora state deliberate.

Descrizione: AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED] SUBALTERNO 71 DI CUI AL PUNTO B)

Trattasi di autorimessa singola di ampie dimensioni posta al piano seminterrato dell'edificio plurifamiliare sito in Novara, via Mantegna n. 10, avente accesso da una corsello comune a tutte le autorimesse, indicato al subalterno 102.

Al box si accede tramite una porta basculante, in alluminio verniciato, che è stata automatizzata. L'interno dell'autorimessa ha il pavimento in ceramica, l'intonaco alle pareti e un punto luce centrale.

Il cortile comune sul fronte dell'edificio ha finitura in autobloccanti di grandi dimensioni mentre sul retro la pavimentazione è in asfalto.

La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme sia alla situazione urbanistica che a quella catastale.

Attualmente l'immobile è usato dal sigg. [REDACTED], da sua moglie e dal loro figlio minore.

L'unità immobiliare al subalterno 71 ha una superficie commerciale pari a circa 20,00 mq, mentre la superficie calpestabile interna è di circa 17,80 mq.

Il box risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Novara:

- Autorimessa al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 71, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq; rendita 39,04 €, via Andrea Mantegna n. 8/10 (in realtà è il solo n. 10), piano interrato;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED]

Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Agibilità prot. n. 36314/4100 del 1984.

I millesimi di proprietà del sig. Timpano sono pari a 20,96.

Destinazione urbanistica:

L'area su cui sorge l'edificio, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Novara approvato con G.R. n. 51-8996 del 16/06/2008, è "Tessuto Urbano esistente 2" con edificabilità di 2 mc/mq. Gli articoli da seguire sono: 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5 e 26.2.



Destinazione	Parametro	Valore reale - potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
A) Abitazione di tipo economico al piano settimo, con cantina al piano seminterrato – foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 61.	Sup. reale lorda			
	Appartamento	101,30	1,00	101,30
	Balcone	5,30	0,50	2,65
	Cantina	3,30	0,20	0,66
	TOTALE APPARTAMENTO PUNTO A)	109,90		104,64 104,60
B) Autorimessa al piano seminterrato – foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 71.	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	TOTALE AUTORIMESSA PUNTO B)	20,00		20,00
	Sup. reale lorda A) + B)	129,90		124,60

A- APPARTAMENTO AL PIANO SETTIMO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 61 DI CUI AL PUNTO A)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: Struttura in cemento armato; condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: lastre coibentate; condizioni: buone;
<i>Solai</i>	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: buone.
<i>Scala comune:</i>	Tipologia: scala comune di accesso ai vari piani; materiale gradini: cemento; rivestimento: pavimento tipo linoleum; condizioni: discrete; ringhiera: in ferro; condizioni: discrete.
<i>Balconi e terrazzi esterni:</i>	Materiali: pavimenti in ceramica tipo klincher, parapetti in muratura; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	<u>Appartamento:</u> Finestre - tipologia: a battente; materiale: alluminio con doppi vetri; condizioni: discrete N.B.: i serramenti verranno cambiati con la pratica del 110%. Protezioni esterne – tipologia: tapparelle, materiale: plastica; condizioni: discrete. Portoncino di ingresso blindato a battente; condizioni: discrete <u>Cantina:</u> Porta di ingresso – tipologia: a battente; materiale: alluminio; condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: lastre coibentate; condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete. N.B.: con la pratica del 110% verrà fatta una facciata ventilata.



<i>Pavimentazione esterna:</i>	Pavimentazione cortile - materiale: autobloccanti di grosse dimensioni e asfalto; condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazione interna:</i>	<u>Abitazione</u> - materiale: ceramica; condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	<u>Cantina</u> - materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse. <u>Abitazione</u> Soffitti - materiale: intonaco; condizioni: discrete. <u>Cantina</u> - materiale: blocchetti di cemento; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento interno:</i>	<u>Abitazione</u> - materiale: intonaco; condizioni: discrete. Bagno e cucina - materiale: intonaco e piastrelle; condizioni: discrete. <u>Cantina</u> - materiale: intonaco e blocchetti di cemento a vista; condizioni: discrete.
	<u>Impianti:</u>
<i>Antenna:</i>	Tipologia: antenna rettilinea; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
<i>Gas:</i>	Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: è presente l'agibilità del 1984.
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: è presente l'agibilità del 1984.
<i>Idrico:</i>	Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: è presente l'agibilità del 1984.
<i>Termico:</i>	Tipologia: impianto termico autonomo; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: è presente l'agibilità del 1984. N.B.: con la pratica del 110% verrà sostituita l'attuale caldaia con una a condensazione.
<i>Condizionamento:</i>	Non presente.
<i>Ascensore:</i>	Tipologia porta di accesso: apertura a battente; condizioni: discrete; conformità: non pervenuta.
<i>Fotovoltaico:</i>	Non presente.

B- AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 71 DI CUI AL PUNTO B).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: Struttura in cemento armato; condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: lastre coibentate; condizioni: buone;
<i>Solai</i>	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: buone.
<i>Scale condominiali:</i>	Tipologia: scala comune di accesso ai vari piani; materiale gradini: cemento; rivestimento: pavimento tipo linoleum; condizioni: discrete; ringhiera: in ferro; condizioni: discrete.
<i>Balconi e terrazzi esterni:</i>	Materiali: pavimenti in ceramica tipo klincher, parapetti in muratura; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: basculante elettrica, materiale: alluminio verniciato, condizioni: discrete.
-------------------------	---

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Iaquina Francesca
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

Infissi interni: Non presenti.
Manto di copertura: Tipologia: a falde; materiale: lastre coibentate; condizioni: buone;
Pareti esterne Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete.
N.B.: con la pratica del 110% verrà fatta una facciata ventilata.
Pavimentazione esterna: Pavimentazione cortile - materiale: autobloccanti di grosse dimensioni e asfalto; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione interna: Materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.
Plafoni: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna: Non presente nell'unità immobiliare.
Gas: Non presente nell'unità immobiliare.
Elettrico: Tipologia: con canaletta esterna, condizioni: discrete; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Citofonico: Non presente nell'unità immobiliare.
Idrico: Non presente nell'unità immobiliare.
Termico: Non presente nell'unità immobiliare.
Condizionamento: Non presente nell'unità immobiliare.
Ascensore: Non presente nell'unità immobiliare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1 Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara Fascia/zona: Periferica/Parte sud quartiere Rizzottaglia, Cittadella, Villaggio Dalmazia e Torrion Quartara, codice zona D8, Microzona: 8);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
- valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile e non quello che si otterrà a seguito dell'esecuzione dei lavori con l'applicazione dell'agevolazione del 110%, del bonus facciate e della detrazione del 50% per le ristrutturazioni in quanto non ancora definiti.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A) Abitazione di tipo economico al piano settimo, con cantina al piano seminterrato - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 61.	104,60	€/mq 1.000,00	€ 104.600,00

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Iaquina Francesca
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

B) Autorimessa al piano seminterrato – foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 71.	20,00	A CORPO	€ 12.000,00
TOTALE LOTTO 1			€ 116.600,00

- Valore di mercato complessivo intero:	€ 116.600,00
- Valore di mercato complessivo con quote di proprietà:	€ 116.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
LOTTO 1	Immobili TOTALI	129,90 mq	€ 116.600,00	€ 116.600,00
	TOTALE			€ 116.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 23.320,00
TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA	€ 23.320,00

Costi di ripristino della situazione concessa:	€ 0,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00
TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 116.600,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 93.280,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:

€ 116.600,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:

€ 93.280,00

Il perito
Ing. Caterina Mazzeri

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Iaquina Francesca
Perito: Ing. Mazzeri Caterina