



# TRIBUNALE ORDINARIO – NOVARA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



**32/2023**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORTLES 21 SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa VERONICA ZANIN



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Carteri Leo

Iscritto al collegio dei geometri di Novara al n. 2072

Iscritto all'Albo del tribunale di Novara al n. 188+

con studio in Novara via Andoardi n. 4

e-mail: [studio-carteri@libero.it](mailto:studio-carteri@libero.it)



CF: CRTLEO61H27B099Y  
con studio in NOVARA (NO) Via Andoardi n. 4  
telefono: 3487123062  
e-mail: [studio-carteri@libero.it](mailto:studio-carteri@libero.it)



# TRIBUNALE ORDINARIO - NOVARA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2023

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento in TRECATE via DORIA N. 1, della superficie commerciale di **80** mq per la quota di:

•

Ingresso da vano scala comune su corridoio di distribuzione, soggiorno con balcone, cucina con balcone, una camera da letto, bagno e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.00 cm. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1179 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3 classe 2, consistenza 4,00 vani, rendita 258,23 euro, indirizzo ano: quarto e seminterrato, intestato a [REDACTED] Coerenze a nord affaccio su cortile condominiale, a ovest affaccio su cortile e via Doria, a est affaccio su cortile comune a sud confine con altro appartamento.

L'intero edificio sviluppa 8 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1962

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**80,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 30.000,00**

Data della valutazione:

**10.07.2024**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 01.07.2024

Alla data del sopralluogo, alla presenza di un incaricato dal proprietario in possesso delle chiavi, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non abitato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: **Nessuno.**

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/01/2011 a firma di Notaio Franzo Roberto ai nn. 22399/7081 di repertorio, registrata il 22/04/2005 ai nn.20648/3291, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 80.000

Importo capitale: 144.000,00

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di pignoramento, del 07/02/2023 a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Novara ai nn.287 di repertorio, trascritta a Novara ai nn.4945/3750 a favore di ORTLES 21 S.R.L. derivante da verbale di pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali di competenza scadute ed insolte alla data della perizia: € 6.462,44

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ piena proprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ piena proprietà in regime separazione beni con decreto trasferimento immobile del 13/01/2009 repertorio 144/2005 tribunale di Novara trascritto il 22/01/2009.

██████████ piena proprietà compravendita del 27/07/2021 repertorio 18776 notaio Diafera Fabio trascritto a Novara 28/07/2021 n. 11241/7304.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO IN CONFORMITÀ' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 99 DEL 02.08.1962.*

*SUCCESSIVA VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 112/1962 DEL 20.09.1962*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUCCESSIVAMENTE È STATA RILASCIATA L'ABITABILITÀ N. 361 DEL 15.09.1964.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in AREE RESIDENZIALI EDIFICATE ART. 3.3.8

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nessuna difformità rilevata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **CONFORME**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TRECATE VIA DORIA N. 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** in TRECATE Via DORIA n. 1, della superficie commerciale di **80**, mq per la quota intera

1/1

Ingresso da vano scala comune su corridoio di distribuzione, soggiorno con balcone, cucina con balcone, una camera da letto, bagno e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.00 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1179 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3 classe 2, consistenza 4,00 vani, rendi [REDACTED] catastale: via Doria n. 1, piano: quarto e seminterrato, intestato a [REDACTED] Coerenze a nord affaccio su cortile condominiale, a ovest affaccio su cortile e via Doria, a est affaccio su cortile comune a sud confine con altro appartamento.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semiperiferica, un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 34 Km  
autobus distante 2 km  
autostrada distante 15 Km



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile costruito nel 1962 composto da 8 piani fuori terra. Struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura, facciate tinteggiate. Scala comune rivestita in marmo.

Ascensore presente

L'appartamento è sito al quarto piano ed è composto da ingresso da vano scala comune su corridoio, soggiorno con balcone, cucina con balcone una camera da letto, bagno e cantina al piano interrato.

I serramenti esterni sono in legno, anta doppia a battente con vetri singoli e avvolgibili in pvc, serramenti interni non presenti, pavimentazioni in monocottura, rivestimenti cucina e bagno in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate.

Riscaldamento autonomo con caldaia a gas, priva di certificazione e bollino blu.

Le condizioni di manutenzione sia del fabbricato condominiale che dell'appartamento sono carenti non sono presenti le porte di ingresso delle camere ed i serramenti sono in condizioni pessime.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento	74	x	100 %	=	74,00
balconi	13	x	30%	=	3,9
cantina	7	x	30%		2,1
<b>Totale</b>	<b>94</b>				<b>80,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico mono-parametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo IL DPR 138/98 allegato C, tenuto conto della tipologia. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. Inoltre, si tiene conto delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al comune di Trecate in zona periferica residenziale codice zona D1 microzona catastale 1 tipologia prevalente abitazioni civili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Novara, Borsino Immobiliare Novarese, Omi, Agenzie immobiliari operanti in zona.



Esposte le precedenti considerazioni ritengo di valutare gli immobili come segue:



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 80 x 500,00€ /mq € 40.000,00  
Totale € 40.000,00

1. DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

descrizione	importo
assenza di garanzie per vizi e difetti ecc, 20%	€ -8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 32.000,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esposte le precedenti considerazioni ritengo di valutare gli immobili come segue:

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 32.000,00  
**Valore di vendita giudiziaria della quota intera** dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 32.000,00

data 31.03.2025

Il tecnico incaricato  
geom. Leo. Carteri  
(documento firmato digitalmente)

## ELENCO ALLEGATI

Allegati – Fotografie  
Pratiche edilizie  
Ispezione ipotecaria  
Visure catastali  
Planimetrie catastali  
Estratti da Norme Tecniche di Attuazione