

TRIBUNALE ORDINARIO – NOVARA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/24

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa VERONICA ZANIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Carteri Leo

CF: CRTLEO61H27B099Y
con studio in NOVARA (NO) Via Andoardi n. 4
telefono: 3487123062
email: studio-carteri@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - NOVARA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE 68/24

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a POMBIA via CAMPORA n. 3, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota intera di
Proprietà, [REDACTED]

Ingresso da vano scala comune su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno ed una camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 153 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3 classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 euro, indirizzo catastale: via Campora n. 3, piano: terra, intestato a [REDACTED] Coerenze: a nord affaccio su corte condominiale, a est affaccio su altra proprietà, a ovest muro in aderenza con scala di altro appartamento, a sud affaccio su corte comune

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra, Immobile costruito ante 1967.

A.1 Posto auto, si sviluppa una superficie commerciale di **14.00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 153 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 26,75 euro, indirizzo catastale: via Campora n. 3, piano: terra, intestato a [REDACTED]: a nord stessa proprietà, a sud posto auto altra proprietà, a est altra proprietà ovest cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

63,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

14,00 m²

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

€. 28.500,00

Data della valutazione:

05/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

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 d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca di rinnovazione 5/1 del 04/01/2021 derivante da ipoteca volontaria, stipulata a firma di Notaio GUERRIERI MARIO 54346 di repertorio, registrata il 09/01/2001 ai , a favore di ABBEY NATIONALBANK derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 139.443,36

Importo capitale: 69.721,68

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di pignoramento, del 12/04/2024 a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Varese ai nn. 1066 di repertorio, trascritta il 26/04/2024 a Novara ai nn.6257/4792 a favore di [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobile, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in piena proprietà per la quota intera, in forza di atto di compravendita del 109/01/2001 rep 54345, stipulato a firma di GUERRIERI MARIO, trascritto il 11/01/2001 ai nn. 415/323

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED].

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 27 del 11.07.2000, intestata [REDACTED], per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente con creazione tre alloggi.

Abitabilità non presente agli atti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in AREE RESIDENZIALI ESISTENTI TIPO A, art. 35

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ:

NULLE

Non sono state rilevate difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN POMBIA VIA CAMPORA N. 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in Pombia via Campora n. 3, della superficie commerciale di mq 63, per la quota intera di proprietà [REDACTED]

Ingresso da vano scala comune su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 153 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3 classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 euro, indirizzo catastale: via Campora n. 3, piano: terra, intestato a [REDACTED] Coerenze: a nord affaccio su corte condominiale, a est affaccio su altra proprietà, a ovest muro in aderenza con scala di altro appartamento, a sud affaccio su corte comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono assenti. Sono inoltre presenti solo i servizi minimi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 34 Km

autobus distante 3 km

autostrada distante 9,5 Km

Stazione ferrovia distante 3 km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile costruito in epoca ante 67, posto zona periferica del comune di Pombia, composto da 3 piani fuori terra. Struttura in muratura portante con tamponamenti in muratura, facciate tinteggiate.

L'appartamento è sito al piano terra ed è composto da ingresso da vano scala comune, su soggiorno con angolo cottura disimpegno, bagno e una camera da letto.

Posto auto al piano, terra ingresso da cortile comune.

I serramenti esterni sono in legno, anta doppia a battente con vetri semplici e persiane ad ante, serramenti interni anta singola a battente, pavimentazioni in monocottura, rivestimenti in cucina in piastrelle ceramiche e in cucina in piastrelle ceramiche. Pareti intonacate e tinteggiate.

Il tutto in pessimo stato di conservazione, sarà necessario intervenire opere di manutenzione straordinaria, con il rifacimento di tutti gli impianti, dei serramenti e delle finiture.

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	60,00	x	100 %	=	60,00	
marciapiede	10.60	x	30%	=	3.15	
Totale:	70.60				63.15	

ACCESSORI:

A1. Posto auto sviluppa su una superficie commerciale di **14,00** Mq. Ingresso da cortile condominiale

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 153 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 26,75 euro, indirizzo catastale: via Campora n. 3, piano: terra, intestato a [REDACTED]: a nord stessa proprietà, a sud posto auto altra proprietà, a est altra proprietà ovest cortile comune.

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 Pombia in zona periferica residenziale codice zona D2 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 63,00 x 500,00€/mq € 31.500,00

Valore superficie accessori: mq 14 x 300€/mq € 4.200,00

Totale € 35.700,00

1. DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

descrizione	importo
assenza di garanzie per vizi e difetti ecc, 20%	€ -7.140,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 28.560,00

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:

28.500,00

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

€ 28.560,00 ----> € **28.500,00**

data 01.07.2025

il tecnico incaricato
Leo. Carteri