# TRIBUNALE DI NOVARA

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## Esecuzione Immobiliare [redacted]

Contro [redacted]

Proc. Es. n. 85/2023 [redacted]

**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 n° 12*
*telefono 0322-860019*

*email:lu.pio@libero.it*



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

**Beni in Novara – Via Socrate, 31**
**Lotto Unico**
**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO**

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

**Fg. 50, mapp. 1097, sub. 16**
**Appartamento al Piano Primo**
**Fg. 50, mapp. 1097, sub. 35**
**Magazzino al piano interrato**

Vista esterna dell'immobile

**APPARTAMENTO** (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Novara, via Socrate, 31, Edificio 2, Scala B..
L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Disimpegno, Cucina, Bagno, Soggiorno/pranzo, Camera, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,28.**
Altezza interna dell'appartamento m. 2,70.
Balcone per una superficie totale di mq. **9,21.**
L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune interno con ascensore.

[redacted]

-Foglio 50 mappale 1097 subalterno 16, Zona Censuaria 2, categoria A/2, classe 1, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale totale 54 mq, posto al piano 1, via Socrate, 31, Edificio 2, Scala B, rendita €. 222,95.

**MAGAZZINO** posta al piano interrato, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **3,86** con altezza interna di m. 2,50.

[redacted]

-Foglio 50 mappale 1097 subalterno 35, Zona Censuaria 2, categoria C/2, classe 4, Consistenza mq. 3, Superficie catastale mq. 5, posto al piano S1, via Socrate, 31, Edificio 2, Scala B, rendita €. 2,17.

Alle unità immobiliari si accede tramite cancellino di ingresso situato in via Socrate, 31, Edificio 2 e successivamente tramite vano scala comune o ascensore.
Confini in contorno appartamento: Cortile comune, Via Socrate, corridoio comune, vano scala e ascensore, , altro appartamento.
Confini in contorno cantina: Corridoio comune, locale contatori elettrici.

### 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. 50 mappale 1097 sub 16
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 50 mappale 1097 sub 35
- Estratto di mappa
- Planimetria ca[redacted]l fg. 50 mappale 1097 sub 16



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

- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 50 mappale 1097 sub 35

**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**

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1di [redacted] Gianmaria, pertanto si procederà alla stima per l'intero.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di:

**APPARTAMENTO** (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Novara, via Socrate, 31, Edificio 2, Scala B..

L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Disimpegno, Cucina, Bagno, Soggiorno/pranzo, Camera, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,28.**

Altezza interna dell'appartamento m. 2,70.

Balcone per una superficie totale di mq. **9,21**

L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune interno con ascensore.

**MAGAZZINO** posta al piano interrato, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **3,86** con altezza interna di m. 2,50.

Caratteristiche zona: B centrale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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:

[redacted]

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto mediante accesso in data 24/07/2024 alla presenza della [redacted] e dell'incaricato dell'IVG [redacted].

## 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]



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

[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

*4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:* **Nessuna difformità**

*4.3.2. Conformità catastale:* **Nessuna difformità**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (Preventivo 2024) | € 960,00 |
| Spese straordinarie già deliberate | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sia ordinarie che straordinarie | € 1.518,54 |

L'appartamento è situato nel Condominio di via Socrate, 31 – Edificio 2 Scala B, Appartamento B13 e magazzino, secondo la tabella millesimale posseggono 28,57 millesimi di proprietà.

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:

[redacted]



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

[redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 846 P.G in data 29.07.1991 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 1736 P.G. (p.G. 2992 CNS) in data 27.02.1995.
I lavori sono iniziati in data 31.07.1991 e terminati in data 30.06.1995.
L'agibilità è stata rilasciata in data 14.06.2006 - LED 12047 – CNS 2992 - prot. 36816

**Beni in Novara – Via Socrate, 31**
**Lotto Unico**
**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO**

**APPARTAMENTO** (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Novara, via Socrate, 31, Edificio 2, Scala B..
L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Disimpegno, Cucina, Bagno, Soggiorno/pranzo, Camera, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,28.**
Altezza interna dell'appartamento m. 2,70.
Balcone per una superficie totale di mq. **9,21**
L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune interno con ascensore.

[redacted]

-Foglio 50 mappale 1097 subalterno 16, Zona Censuaria 2, categoria A/2, classe 1, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale totale 54 mq, posto al piano 1, via Socrate, 31, Edificio 2, Scala B, rendita €. 222,95.

**MAGAZZINO** posta al piano interrato, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **3,86** con altezza interna di m. 2,50.

[redacted]

-Foglio 50 mappale 1097 subalterno 35, Zona Censuaria 2, categoria C/2, classe 4, Consistenza mq. 3, Superficie catastale mq. 5, posto al piano S1, via Socrate, 31, Edificio 2, Scala B, rendita €. 2,17.

Alle unità immobiliari si accede tramite cancellino di ingresso situato in via Socrate, 31, Edificio 2 e successivamente tramite vano scala comune o ascensore
Confini in contorno appartamento: Cortile comune, Via Socrate, corridoio comune, vano scala e ascensore, , altro appartamento.
Confini in contorno magazzino: Corridoio comune, locale contatori elettrici.

**Destinazione urbanistica:**
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato facente parte del Tessuto Urbano esistente 1,5 di cui agli Art 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2 a/b/g, 16.3/4/5 e art. 26.2 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Novara.

**Caratteristiche descrittive**

Appartamento al Piano primo e magazzino al piano interrato [redacted]



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

| Destinazione | Sup. Netta | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|---|---|---|---|---|---|
| Disimpegno | 3,98 | 1,31 | 5,21 | Nord | Sufficienti |
| Cucina/Pranzo | 6,47 | 1,31 | 8,47 | Nord | Sufficienti |
| Bagno | 6,77 | 1,31 | 8,86 | Nord | Discrete |
| Camera 1 | 11,00 | 1,31 | 14,41 | Nord-Est | Sufficiente |
| Camera 2 | 10,48 | 1,31 | 13,72 | Nord-Ovest | Discrete |
| Locale caldaia | 0,45 | 1,31 | 0,58 | Nord-Est | Sufficiente |
| Balcone | 9,21 | 0,33 | 3,03 | Nord-Est | Discrete |
| | 48,36 | | 54,28 | | |
| Magazzino piano interrato | 2,95 | 1,31 | 3,86 | Est-Ovest | Discrete |
| Totali | | | | | |

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni buone;
- *Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni buone;
- *Copertura:* tipologia: a falde materiale legno, condizioni discrete;
- *Scale:* tipologia: a rampe parallele, ubicazione interna, ascensore: presente, condizioni: buone;
- *Balconi:* materiale: c.a. , condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente
  materiale: legno con doppi vetri
  protezione: tapparelle
  materiale: plastica
  condizioni: discrete.
- *Infissi interni:* tipologia: a battente
  materiale: legno tamburato, condizioni: discrete;
- *Pareti esterne:* materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile
  rivestimento: piastrelle, condizioni: buone.
- *Pavimentazione Interna:* materiale: Gres Porcellanato, condizioni: discrete.
- *Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: discrete
- *Rivestimento:* ubicazione: bagno
  materiale: piastrelle in ceramica, condizioni discrete;
- *Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente
  materiale: legno blindato, condizioni scarse

Impianti:

- *Citofonico:* tipologia: citofono
  condizioni: discrete, conformità non verificabile;
- *Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione metano;
  rete di distribuzione: tubi in rame, acqua calda
  condizioni: discrete, conformità non verificabile.
- *Elettrico:* tipologia: sottotraccia tensione: 220V
  condizioni: discrete, conformità: non verificabile.
- Idrico: tipologia: sottotraccia
  alimentazione: da contatore condominiale, condizioni: discrete
  conformità: non verificabile
  apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
- *Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: assente
  conformità: non verificabile
- *Termico:* tipologia: caldaietta singola, diffusori: alluminio, condizioni sufficienti, confor[redacted]



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

- *Condizionamento:* tipologia: assente

## 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 tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

### 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 terrazzo | 54,28 | €. 950,00 | €. 51.566,00 |
| B | Magazzino al piano interrato | 3,86 | €. 450,00 | €. 1.737,00 |
| | **Valore Complessivo** | | | **€. 53.303,00** |

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: **€. 10.660,60**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€. 0,00**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 42.642,40**

Borgomanero, 30 settembre 2024

Il perito

ARCH NVO | ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO CUSIO · OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a | Piotti Luca n° 1042



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

**ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2: [redacted]
- ALLEGATO 3: Estratto di Mappa Fg 50 Mappale 1097
- ALLEGATO 4: Visura Catastale Storica Fg. 50 Mappale 1097 Sub 16 Appartamento
- ALLEGATO 5: Visura Catastale Storica Fg. 50 Mappale 1097 Sub 35 Magazzino
- ALLEGATO 6: Planimetria Catastale immobile Fg. 50 mappale 1097 sub 16 Appartamento
- ALLEGATO 7: Planimetria Catastale immobile Fg. 50 mappale 1097 sub 35 Magazzino
- ALLEGATO 8: Documentazione ipocatastale
- ALLEGATO 9: Estratto pratiche edilizia e agibilità
- ALLEGATO 10: Elaborati grafici Pratiche Edilizie
- ALLEGATO 11: Estratto PRGC e NTA
- ALLEGATO 12: [redacted]
- ALLEGATO 13: Documentazione Fotografica
- ALLEGATO 14: Informativa e contratto



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