



ASTE
GIUDIZIARIE®
**TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 088/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.sa Veronica Zanin

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Ing. MAURO DEJANA
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1126
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. CTU 73
C.F. DJNMRA62E19G478P - P.Iva 01320470030*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*con studio in Novara - VIA EDOARDO CHINOTTO 25 telefono: 0321494604
email: dejana_ing@inwind.it pec: mauro.dejana@ingpec.eu*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





1 Premesse

1.1 Verifica della documentazione presente nel fascicolo

Nel fascicolo è presente la documentazione per procedere con la perizia tra cui la certificazione notarile e/o la documentazione ipo-catastale.

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

I dati indicati nel pignoramento (indirizzo, piano, dati catastali e confini) hanno consentito l'individuazione dell'immobile in modo corretto nonostante che in alcuni documenti sia riportato erroneamente il numero civico 7 nella residenza dell'esecutata.



LOTTO UNICO

2 Descrizione sommaria della zona

2.1 Caratteristiche della zona

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Romentino (NO) in Via Sant'Ambrogio, 27 nella zona semicentrale C1 a carattere principalmente residenziale. I servizi offerti dalla zona sono molteplici, tra i quali: asilo nido, scuola materna, negozi al dettaglio, farmacie, banche e uffici pubblici.

La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



3 Contesto urbanistico

3.1 Estratto del piano regolatore generale



Figura 1 – Estratto di Piano Regolatore Via Sant'Ambrogio, 27 – Romentino (NO)



AREE RESIDENZIALI

Art. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4,
3.2.5, 3.3.1, 3.3.2, 3.4.1, 3.4.2

Figura 2 – Legenda di Piano Regolatore

Norme tecniche ed indici urbanistici relativi al lotto (PRG Comune di Romentino) :

Art. 3.2.1 Norme generali

Definizione:

1. Le aree del nucleo antico sono individuate e delimitate ai sensi dell'articolo n. 24 della legge regionale 56/77 successive modificazioni e integrazioni; tale delimitazione costituisce perimetro del nucleo antico.
2. Il nucleo antico
3. In tali aree...

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

4. Le destinazioni d'uso, prevalentemente residenziali, sono differenziate in relazione alla sottoclassificazione dell'area normativa alla quale si rinvia.
5. È sempre ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso a condizione che la nuova

destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.

6. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti, anche con valori percentuali maggiori di quelli previsti nelle specifiche aree normative, purché non nocive né moleste e compatibili con la residenza con la possibilità, limitatamente alla superficie utile esistente, di attuare cambi d'uso tra le diverse attività ammesse non residenziali.

7. Edifici con destinazione d'uso non compatibili con le funzioni residenziali potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

Tipi di intervento ammessi:

8. Tutti gli interventi dovranno assoggettarsi a specifiche modalità puntuali di intervento che indicano i modi e i criteri attraverso i quali la tutela, la salvaguardia o il ripristino devono avvenire.

9. Tali modalità coincidono nel contenuto con quelle previste dalla legge 457/78 articolo n. 31 costituendone di fatto una specificazione. In particolare, in relazione al valore storico - architettonico

- ambientale delle aree e degli edifici, le modalità puntuali sono così classificate:

- A1: Nucleo antico: Ambiti con edifici ed elementi di pregio di cui all'art. 3.2.2

- A2: Nucleo antico: Ambiti di ristrutturazione con recupero dei casseri di cui all'art. 3.2.3

- A3: Nucleo antico: Ambiti con edifici per servizi pubblici di cui all'art. 3.2.4

- A4: Nucleo antico: Ambiti a Piano Particolareggiato di cui all'art. 3.2.5

10. Gli ambiti denominati A1, A2 e A3 individuano le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo n. 27 della legge 457/78.

Modalità puntuali:

11. Gli interventi nel nucleo antico e sui singoli edifici di pregio devono essere orientati a migliorare le condizioni di abitabilità attuale, salvaguardando e valorizzando i valori ambientali.

12. Gli interventi, in generale, dovranno essere realizzati in assonanza e continuità con le preesistenze ambientali, nel rispetto dei criteri di seguito elencati; potranno essere consentiti interventi con tipologie e materiali di finitura diversi, su porzioni limitate del tessuto urbano, quando il progetto conferisce oggettive garanzie per il corretto inserimento dell'intervento nel contesto ambientale.

Art. 3.2.2 A1: Ambiti con edifici ed elementi di pregio

.....

Art. 3.2.3 A2: Ambiti di ristrutturazione con recupero dei casseri

.....

Art. 3.2.4 A3: Ambiti con edifici per servizi pubblici

.....

Art. 3.2.5 A4: Ambiti a Piano Particolareggiato

.....

Art. 3.3.1 B1: Aree residenziali consolidate

Definizione

1. Il piano definisce 'Aree residenziali consolidate' l'insieme di aree con prevalente destinazione residenziale in cui il tessuto edilizio è generalmente di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati.

2. Le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti migliorando la qualità urbana e la dotazione di servizi.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. - destinazioni d'uso proprie:

1a - residenziali;

- destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni residenziali e fino al massimo del 30% della superficie utile lorda consentita:

2a - ricettive;

3a - produttive: artigianato di servizio;

4a - commerciali: al dettaglio;

4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;

5a - terziarie: direzionali minute;

Giudice

7a - servizi: privati di carattere sociale;

7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.

4. È sempre ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali di edifici o parti di edifici ad attuale altra destinazione; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.

5. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti, anche con valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 3°, purché non nocive né moleste e compatibili con la residenza con la possibilità, limitatamente alla superficie utile esistente, di attuare cambi d'uso tra le diverse attività ammesse non residenziali.

6. Edifici con destinazioni d'uso non compatibili con le aree residenziali potranno essere mantenuti e consolidati senza alcun aumento volumetrico o superficiale; in caso di demolizione, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

Modalità d'intervento:

7. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia fatti salvi i casi previsti al successivo comma 11° lettera b) e c).

Tipi di intervento:

8. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) risanamento conservativo;

c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;

d) parziali e limitate demolizioni e ricostruzioni, nel limite del volume demolito, di edifici esistenti in cattivo stato di conservazione; sono ammessi interventi totali di demolizione e ricostruzione nei soli casi documentati di impossibilità tecnica alla attuazione degli interventi;

e) sostituzione edilizia di edifici non meritevoli di essere conservati al fine di un miglioramento delle condizioni ambientali;

f) modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti;

g) aumenti volumetrici in ampliamenti e/o sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, con tipologie uni - bifamiliari, finalizzati alla formazione di nuovi vani da utilizzarsi per il miglioramento dell'attuale standard abitativo, da realizzarsi anche con la demolizione di volumi esistenti, non meritevoli di essere conservati, al fine della verifica della densità fondiaria, mq 40 sono comunque consentiti;

h) nuova costruzione su lotti liberi;

i) ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali compatibili esistenti nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 3°.

9. Le quote <una tantum> del precedente comma 9° lettera g), si intendono non superabili con interventi successivi.

Parametri:

10. Per tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- If (indice di densità fondiaria) = 1,25 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- df (visuale libera) = articolo 1.2.6
- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6 o rispetto del filo edilizio se preesistente
- H (altezza della costruzione) = m 14,00 (o pari all'esistente)
- Np (numero piani) = 4

Disposizioni particolari:

11. Nel caso di interventi su edifici ad attuale destinazione produttiva o assimilabile, identificati negli allegati tecnici di piano alla Tav. AT 3 ed evidenziati con apposita simbologia (asterisco), con trasformazione ad usi residenziali e compatibili, sono previsti i seguenti casi:

a) conferma delle volumetrie esistenti che non saturano l'indice fondiario stabilito: è prescritto il ricorso alla semplice concessione con la possibilità di saturare l'indice di densità stabilito;

b) sostituzione edilizia: è prescritto il ricorso alla concessione convenzionata e dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 15 mq per abitante insediabile.

Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.7.3, punto 1, lettera c) e d);

c) demolizione totale e recupero totale della volumetria anche in eccedenza dell'indice di densità stabilito: è prescritto il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi e dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 25 mq per abitante insediabile.

Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.7.3, punto 1, lettera c) e d).

12. Limitatamente all'ampliamento di spazi destinati ad attività non residenziali compatibili esistenti, o alla previsione di nuovi spazi di cui al precedente comma 12°, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli

Giudice

previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.7.3 punto 2 e 3 delle presenti norme.

13. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.

14. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.

15. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

16. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.14.

17. Per l'area localizzata con apposita simbologia (asterisco) posta ad angolo tra via XXIV Maggio e via Cimitero,

Art. 3.3.2 B2: Aree residenziali isolate

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree residenziali isolate' le aree con prevalente destinazione residenziale di recente edificazione localizzate all'esterno dell'abitato.

2. Le finalità del piano sono di confermare tali insediamenti consentendo limitate integrazioni e completamenti funzionali.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. Per tali aree è previsto il mantenimento della destinazione d'uso residenziale 1a.

Modalità d'intervento:

4. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

Tipi di intervento:

5. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) risanamento conservativo;

a) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;

b) limitati aumenti volumetrici fino ad un massimo di mq 40 di superficie utile lorda.

Parametri:

6. Per tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- If (indice di densità fondiaria) = 1,25 mc/mq

- Rc (rapporto di copertura) = 30%

- df (visuale libera) = articolo 1.2.6

- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6

- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6

- H (altezza della costruzione) = m 11,00 (o pari all'esistente)

- Np (numero piani) = 3

Disposizioni particolari:

7. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.

8. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.

9. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

10. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.14.

Art. 3.4.1 C1: Aree residenziali di completamento

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree residenziali di completamento' l'insieme di aree non edificate inserite negli insediamenti esistenti, o in lotti interclusi o di frangia agli stessi su porzioni di territorio edificato ed urbanizzato per le quali è prevista la prevalente destinazione residenziale.

2. Le finalità del piano sono di completare il tessuto urbano con la ricucitura dei tessuti marginali informi, l'integrazione e il potenziamento delle opere di urbanizzazione, la dotazione di servizi.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. - destinazioni d'uso proprie:

1a - residenziali;

Giudice

- destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni residenziali e fino al massimo del 30% della superficie utile lorda consentita:

- 2a - ricettive;
- 3a - produttive: artigianato di servizio;
- 4a - commerciali: al dettaglio;
- 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
- 5a - terziarie: direzionali minute;
- 7a - servizi: privati di carattere sociale;
- 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.

Modalità d'intervento:

4. Gli interventi, all'interno delle aree perimetrate, sono assentiti con concessione convenzionata; nelle altre aree a semplice concessione.

Tipi di intervento ammessi:

- 5. a) completamento urbanistico;
- b) nuova costruzione di edifici residenziali.

Parametri:

6. Per gli interventi, di cui al comma precedente, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Abitante insediabile = 1 ab/140 mc di volume edificabile
- It (indice di densità territoriale) = 1,00 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- df (visuale libera) = articolo 1.2.6
- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
- H (altezza della costruzione) = m 14,00
- Np (numero piani) = 4

7. Per gli interventi sulle aree denominate C1a, C1b, C1c, C1d, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Abitante insediabile = 1 ab/140 mc di volume edificabile
- It (indice di densità fondiaria) = C1a, C1b, C1d = 1,40 mc/mq;
- C1c = 1,50 mc/mq;
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- df (visuale libera) = articolo 1.2.6
- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
- H (altezza della costruzione) = m 14,00
- Np (numero piani) = 4

8. Nella formazione di ciascuna concessione convenzionata dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 15 mq per abitante insediabile, o nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano. Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.7.3, punto 1, lettera c) e d).

Disposizioni particolari:

9. Limitatamente all'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza, a seguito di nuova edificazione, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.7.3 punto 2 e 3 delle presenti norme.

10. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.

11. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.

12. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

13. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.

14.

Art. 3.4.2 C2: Aree residenziali di nuovo impianto

.....

4 Identificazione dei beni oggetto di vendita

Gli immobili oggetto della presente trattazione sono ubicati nel **Comune di Romentino (NO)** in **Via Sant'Ambrogio, 27** nel compendio del fabbricato a regime condominiale denominato "Condominio Montegrappa B" eretto sull'area distinta al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 16 mappale 184. I beni sono identificati al NCEU nel Comune di Romentino al

- Foglio 16 mappale 323 subalterno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 115 mq, superficie escluse aree scoperte 109 mq, rendita 356,36 Euro;
- Foglio 16 mappale 323 subalterno 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 35,33 Euro.

IMMOBILE A : Appartamento posto al piano secondo del condominio Montegrappa B in Via Sant'Ambrogio, 27 - Romentino (NO) e composto da: soggiorno, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, 3 camere da letto, bagno, 2 balconi. L'appartamento dispone inoltre di due cantine di **superficie lorda commerciale complessiva** di 13,25 mq poste al piano seminterrato, entrambe graffate al sub. 7. L'appartamento con le cantine si sviluppa su una **superficie lorda commerciale** di mq 136,27.

Coerenze dell'appartamento:

- a nord/ovest ➔ cortile condominiale ;
- a sud/est ➔ vano scala comune e altra proprietà condominiale ;
- a sud/ovest ➔ cortile condominiale ;
- a nord/est ➔ cortile condominiale .

Coerenze della cantina 1 :

- a nord/ovest ➔ terrapieno ;
- a sud/est ➔ altra proprietà condominiale e passaggio comune ;
- a sud/ovest ➔ terrapieno ;
- a nord/est ➔ autorimessa della stessa proprietà (IMMOBILE B)

Coerenze della cantina 2 :

- a nord/ovest ➔ scala comune condominiale ;
- a sud/est ➔ altra proprietà condominiale;
- a sud/ovest ➔ locale comune condominiale ;
- a nord/est ➔ passaggio comune.

IMMOBILE B : Autorimessa posta al piano seminterrato del condominio Montegrappa B in Via Sant'Ambrogio, 27 - Romentino (NO). Il box si sviluppa su una **superficie lorda commerciale** di mq 15,43 .

Coerenze dell'autorimessa :

- a nord/ovest ➔ terrapieno ;
- a sud/est ➔ altra proprietà condominiale;
- a sud/ovest ➔ cantina della stessa proprietà (IMMOBILE A) e passaggio comune ;
- a nord/est ➔ cortile condominiale.

Giudice

5 Stato di possesso

L'immobile risulta essere di proprietà per la quota di 1000/1000mi di:

Alla data del sopralluogo, **25 novembre 2024** alle ore 15,00 l'immobile oggetto della presente relazione risultava **OCCUPATO** dall'esecutata.

6 Vincoli ed oneri giuridici

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno
- Difformità urbanistico - edilizia: **SI**
- Difformità catastale: **NO**

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

6.2.1 Iscrizioni ipotecarie

- **Ipoteca volontaria**, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale Novara servizio di pubblicità immobiliare in data 29/10/2009 ai nn. 17211/3235 a garanzia di mutuo fondiario del 28/10/2009 Numero di repertorio 28520/11200 Notaio [redacted] Sede NOVARA a favore di [redacted]
[redacted]
[redacted] a carico di [redacted] e [redacted]
[redacted] per un valore € 310.000,00 a garanzia di una somma di € 155.000,00 - Durata 40 anni. In forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio [redacted]
[redacted] l'ipoteca è passata totalmente in capo all'esecutata.

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- **Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara® - Verbale di pignoramento immobili** rep. 2094 del 24/05/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Novara, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/06/2024 ai nn. 9260/7052, a favore di [redacted]
[redacted] a carico di [redacted]
[redacted].

7 Giudizio di conformità

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia: GIUDIZIO NEGATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **25 novembre 2024** l'unità immobiliare **non risulta** corrispondente con la documentazione presente presso l'ufficio tecnico comunale **relativamente alle aperture presenti nella cucina, alla presenza di un secondo portoncino di ingresso e allo spostamento della parete nord-est tra bagno e camera 2**. Per la regolarizzazione è possibile procedere con una SCIA in sanatoria.

7.2 Giudizio di conformità catastale: GIUDIZIO POSITIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **25 novembre 2024** l'unità immobiliare **risulta** corrispondente con la planimetria catastale .

8 Pratiche edilizie

In data 07/11/2024 è stata richiesto l'accesso agli atti presso lo sportello unico telematico dell'edilizia del Comune di Romentino (NO) effettuato in data 14/11/2024. La pratica edilizia di seguito elencata si riferisce all'intero edificio :

- 1) Denuncia di opere edilizie prot. 3217 del 28/06/1972 su richiesta dei Sigrì [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di una casa di civile abitazione di 3 piani fuori terra denominata "Montegrappa B" in sostituzione della licenza n° 34 del 05/06/1972 . Licenza edilizia n° 76 del 22/09/1972 . Inizio lavori : 10/11/1972 . Fine lavori : 18/12/1973 . Richiesta di agibilità prot. 5082 del 18/12/1973 rilasciata in data 20/12/1973-
- 2) SCIA prot. 82 del 01/10/2014 su richiesta dell'amministratrice protempore [REDACTED] per lavori di manutenzione frontalini . Professionista [REDACTED] Impresa esecutrice [REDACTED]

Non risultano presenti pratiche edilizie relative alle due unità immobiliari oggetto della presente relazione al foglio 16 mappale 323 subalterni 7 e 9 .

9 Cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza

Proprietaria attuale :

- All'esecutata [REDACTED] l'immobile è pervenuto :
 - per la quota di 1/2 in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 28/10/2009 n. 28519/11199 di repertorio, trascritto a Novara il 29/10/2009 al n. 17210/11413 ;
 - per la quota di 1/2 in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 23/01/2018 n. 416/352 di repertorio, trascritto a Novara il 25/01/2018 al n. 1094/814.

Proprietari precedenti:

DAL 01/01/1989 AL 09/12/2004 :

○

in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 01/01/1989 n. 51697 di repertorio, trascritto a Novara in data 30/01/1989 al n. 358

DAL 09/12/2004 AL 28/10/2009 :

per la quota di 1/2 ciascuno in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 9/12/2004 n. 110721 di repertorio, trascritto a Novara in data 11/12/2004 al n. 26316/14962.

DAL 28/10/2009 AL 23/01/2018 :

per la quota di 1/2 ciascuno in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 28/10/2009 n. 28519/11199 di repertorio, trascritto a Novara il 29/10/2009 al n. 17210/11413.

10 Altre informazioni per l'acquirente

In data 27/11/2024 sono state richieste a mezzo mail all'amministratrice del condominio [REDACTED] le seguenti informazioni :

- Spese condominiali: importo medio annuo	4.500,00 Euro
- Spese condominiali straordinarie non ancora scadute	0,00 Euro
- Spese scadute nell'ultimo biennio non versate	8.483,57 Euro

11 Descrizione dei beni oggetto di vendita

- **IMMOBILE A** : Appartamento posto al piano secondo del condominio Montegrappa B in Via Sant'Ambrogio, 27 - Romentino (NO). L'unità è identificata al catasto NCEU nel comune di Romentino (NO) al Foglio 16 mappale 323 subalterno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 115 mq, superficie escluse aree scoperte 109 mq, rendita 356,36 Euro.

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

PIANO SECONDO				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziiale	Coefficiente	Valore equivalente
SOGGIORNO	Sup. reale lorda	30.86	1.00	30.86
CUCINA	Sup. reale lorda	14.78	1.00	14.78
BAGNO	Sup. reale lorda	6.52	1.00	6.52
CAMERA 1	Sup. reale lorda	11.75	1.00	11.75
CORRIDOIO	Sup. reale lorda	4.57	1.00	4.57
CAMERA 2	Sup. reale lorda	13.79	1.00	13.79
BALCONE 1	Sup. reale lorda	10.35	0.30	3.11
BALCONE 2	Sup. reale lorda	10.35	0.30	3.11
CAMERA MATRIMONIALE	Sup. reale lorda	20.05	1.00	20.05
PIANO SEMINTERRATO				
CANTINA 1	Sup. reale lorda	8.41	0.20	1.68
CANTINA 2	Sup. reale lorda	4.84	0.20	0.97
Superficie reale lorda totale		136.27		111.18

- Altezza netta interna dell'appartamento: 2,80 m;
- Altezza netta interna della cantina : 2,50 m ;

APPARTAMENTO : Caratteristiche descrittive	
Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: c.a. e muratura in laterizio, condizioni: discrete
Strutture orizzontali:	materiale : solette in laterocemento , condizioni : discrete
Scale:	Scala condominiale : struttura in c.a. ; pedata in marmo chiaro ,alzata in marmo chiaro, condizioni : buone
Balconi :	materiali : soletta in c.a , parapetto in muratura e ringhiera in acciaio verniciata , condizioni: sufficienti. Si rilevano distacchi dell'intonaco esterno.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: a battente, materiale: legno, vetri singoli, condizioni: sufficienti
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle di ceramica, parquet in alcune camera, graniglia nel corridoio condizioni: discrete
Pavimentazione esterna:	ubicazione : balconi , materiale: pavimentazione in piastrelle in gres, condizioni: sufficiente
Rivestimento pareti	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle di ceramica, h 2,00 m, condizioni: buone
Sanitari	Materiale: ceramica bianca , condizioni : buone
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: portone blindato , condizioni: discrete
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: buone
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti
Termico:	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti

CANTINE : Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:	materiale: calcestruzzo armato, condizioni: sufficienti
Strutture orizzontali:	materiale : soletta piana in laterocemento , condizioni : sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Murature esterne	materiale: laterizio forato intonacato, condizioni: sufficienti
Pavimentazione Interna:	materiale: battuto di cemento , condizioni : sufficienti
Portoncino di ingresso	tipologia: a battente, materiale: legno , condizioni : scarse

- **IMMOBILE B** : Autorimessa posta al piano seminterrato del condominio Montegrappa B in Via Sant'Ambrogio, 27 – Romentino (NO). L'unità è identificata al catasto NCEU nel comune di Romentino (NO) al Foglio 16 mappale 323 subalterno 9 - Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 12 m² – Dati di superficie totale 15 m² – Rendita 35,33 Euro

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

PIANO SEMINTERRATO				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AUTORIMESSA	Sup. reale lorda	15.43	0.30	4.63
Superficie reale lorda totale		15.43		4.63

- Altezza netta interna dell'autorimessa : 2,50 m ;

Componenti edilizie e costruttive:

Murature esterne	materiale: laterizio forato intonacato, condizioni: sufficienti
Pavimentazione Interna:	materiale: battuto di cemento , condizioni : sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: a ribalta, materiale: acciaio , condizioni : sufficienti

12 Stima del valore di mercato degli immobili**12.1 Criterio di stima utilizzato**

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per la zona residenziale di Romentino (NO) in cui è ubicato l'immobile (zona C1);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);
- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, indisponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "caratteristiche" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto della zona, dello stato attuale dell'immobile pignorato e dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie **1.000,00 €/mq**. Il sottoscritto comunica di aver tenuto in considerazione che la compravendita dell'immobile non avviene attraverso i normali canali di mercato ma si tratta di immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare con

vendita attraverso esperimento di aste giudiziarie pertanto è stato applicato al valore dell'immobile una decurtazione del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

12.2 Fonti di informazione

Catasto di NOVARA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di NOVARA, ufficio tecnico di ROMENTINO, Registro delle imprese telematico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di ROMENTINO.

12.3 Valutazione lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

VALUTAZIONE IMMOBILE 1				
Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
SOGGIORNO	Sup. equivalente	30.86	1'000.00 €	30'860.00 €
CUCINA	Sup. equivalente	14.78	1'000.00 €	14'780.00 €
BAGNO	Sup. equivalente	6.52	1'000.00 €	6'520.00 €
CAMERA 1	Sup. equivalente	11.75	1'000.00 €	11'750.00 €
CORRIDOIO	Sup. equivalente	4.57	1'000.00 €	4'570.00 €
CAMERA 1	Sup. equivalente	13.79	1'000.00 €	13'790.00 €
BALCONE 2	Sup. equivalente	3.11	1'000.00 €	3'105.00 €
BALCONE 2	Sup. equivalente	3.11	1'000.00 €	3'105.00 €
CAMERA MATRIMONIALE	Sup. equivalente	20.05	1'000.00 €	20'050.00 €
CANTINA 1	Sup. equivalente	1.68	1'000.00 €	1'682.00 €
CANTINA 2	Sup. equivalente	0.97	1'000.00 €	968.00 €
Superficie equivalente totale		111.18		108'530.00 €

VALUTAZIONE IMMOBILE 2				
Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
AUTORIMESSA	Sup. equivalente	4.63	1'000.00 €	4'629.00 €
Superficie equivalente totale		4.63		4'629.00 €

12.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita	22'631.80 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	3'500.00 €
Spese condominiali arretrate	8'483.57 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	0.00 €
Spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	0.00 €

13 Prezzo base d'asta del lotto

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	78'543.63 €
--	--------------------

Novara, 2 gennaio 2024

Il tecnico incaricato
Dejana Ing. Mauro

