

# TRIBUNALE DI NOVARA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare N. 57 / 2020



Contro



**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa FRANCESCA IAQUINTA**

## ELABORATO PERITALE

**Esperto incaricato: Architetto Marcello Prone**

Iscritto all'Ordine Architetti delle Province di Novara e V.C.O. al n. 1189

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 186

C.F. : PRN MCL 60T02 I819V

Con studio in via Selvigia 7/a, 28040 Varallo Pombia, (NO)

Tel. e fax 0321 – 496960

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

pec: [marcello.prone@archiworldpec.it](mailto:marcello.prone@archiworldpec.it)



**1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA****IMMOBILE in NOVARA - Via LEONARDA ISABELLA N°. 10-18****LOTTO A****QUOTA di 1/4 di PIENA PROPRIETA' di APPARTAMENTO CON CANTINA ED AUTORIMESSA  
DOPPIA in COMPLESSO CONDOMINIALE****Vista ingresso pedonale da Via L. Isabella 18****Vista immobile da ingresso Carraio al n° 10**

Quota di 1/4 di piena proprietà di appartamento al piano primo accessibile da rampa scale e ascensore con autorimessa doppia e cantina posta al piano seminterrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso pedonale al n° 18 e carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, due balconcini scoperti ed un terrazzo coperto al piano primo, cantina al piano interrato, autorimessa al piano seminterrato accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per complessivi 11,95/1000 e del supercondominio "[REDACTED]" per complessivi 17,66 /1000 delle parti comuni a bilancio.

Identificati al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 79 - zona Cens. 3 - Cat. A/2 - cl. 3 - cons. 4,5 vani - Sup.Cat. mq. 81 - Rend. € 348,61 - Via Isabella Leonarda n.18 - P.1°;
- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 64 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. mq. 35 - Sup.Cat. mq. 40 - Rend. € 48,81 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

[REDACTED] contro [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED] -

proprietà per 3/4.

[REDACTED]  
- proprietà per 1/4.Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario :appartamento P.1°sub. 79: mapp. 640 sub. 1 – app. mapp. 640 sub.74 – mapp. 640 - vano scala mapp. 640 sub. 6cantina P.S.1° sub. 79: aut. mapp. 640 sub. 64 – vano scala mapp. 640 sub. 6 - corridoio mapp. 640 sub. 6 - cantina mapp. 640 sub. 72autorimessa P.S.1°sub. 64: mapp. 640 sub. 1 - vano scala mapp. 640 sub. 6 – cantine mapp. 640 sub. 79,72,82- aut. Mapp. 640 sub. 63Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [REDACTED] mapp.640: a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Il lotto A si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:

Abitazione P.T.-1° mq. 63,56 utili e mq. 74,30 lordi - balconi mq. 3,00 - balcone/terrazza coperta mq. 10,57 - cantina mq. 8,21 lordi - Autorimessa mq. 41,83 lordi.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario [REDACTED] del [REDACTED] e certificato storico del [REDACTED].

1.2. Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di [REDACTED]

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/4 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene, applicando infine la quota di 1/4.

[REDACTED] contro [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona periferica del comune di Novara (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbale di sopralluogo - Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione - Allegato A1)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 18.10.2021, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] esecutato e lo stesso Esecutato. L'immobile è detenuto dalla Sig.ra [REDACTED] proprietaria per la quota di  $\frac{3}{4}$  come residenza primaria. A seguito di richiesta l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava in data 05.08.2021 report con contratti di locazione attivi; tra questi non sono presenti gli immobili succitati.

## 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: convenzioni edilizie col comune di [REDACTED]

[REDACTED] Nova [REDACTED] di rep e trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED]

[REDACTED] del [REDACTED] rep e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. A2).

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- - Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 e 18 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 64 e sub. 79.

[REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] del [REDACTED] - Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà contro [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 e 18 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 64 e sub. 79.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 01.12.2021 sino al 30.11.2021 per gli immobili pignorati di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 subb. 64 e 79 non risultano iscritte altre formalità.

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

[REDACTED] con gli avvocati [REDACTED]

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. A3)

A seguito di successivi 3 accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007

Dalla comparazione delle planimetrie delle varianti con il rilievo eseguito è possibile dichiarare la conformità edilizia nel suo complesso.

Unica eccezione la tramezza tra le due autorimesse rimossa per crearne una unica, non evidenziata negli elaborati di variante - necessiterà una CILA in sanatoria per tale variazione.

4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.A4)

Gli immobili pignorati risultano così censiti al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 79 - zona Cens. 3 - Cat. A/2 - cl. 3 - cons. 4,5 vani - Sup.Cat. mq. 81 - Rend. € 348,61 - Via Isabella Leonarda n.18 - P.1°;
- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 64 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. mq. 35 - Sup.Cat. mq. 40 - Rend. € 48,81 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;



[REDACTED] contro [REDACTED]

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [REDACTED] -

proprietà per 3/4.

[REDACTED]  
- proprietà per 1/4.

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario:

appartamento P.1°sub. 79: mapp. 640 sub. 1 – app. mapp. 640 sub.74 – mapp. 640 - vano scala mapp. 640 sub. 6

cantina P.S.1° sub. 79: aut. mapp. 640 sub. 64 – vano scala mapp. 640 sub. 6- corridoio mapp. 640 sub. 6- cantina mapp. 640 sub. 72

autorimessa P.S.1°sub. 64: mapp. 640 sub. 1- vano scala mapp. 640 sub. 6 – cantine mapp. 640 sub. 79,72,82- aut. Mapp. 640 sub. 63

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [REDACTED] mapp. 640: a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con il rilievo eseguito è possibile dichiarare la conformità catastale.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*(Vedasi Documentazione Amministratore All. A5)*

L'unità immobiliare "appartamento con cantina ed autorimessa" di cui al presente lotto A fa parte del Condominio denominato "[REDACTED]", per complessivi 11,95/1000 e del supercondominio "[REDACTED]" per complessivi 17,66 /1000 per le sole spese "Parti Comuni".

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore [REDACTED], titolare dello studio [REDACTED], mi ha fornito il Consuntivo 2021, il Preventivo dell'anno 2022, dove non risultano debiti per l'anno in corso nei confronti del condominio.

5.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 2022  
€ 196,80;

5.2. Consuntivo bilancio anno 2021: € 164,43;

5.3. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;

5.4. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni:  
nessuna;

5.5. Cause in corso: nessuna

[redacted] contro [redacted]

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietà per 3/4, quota di 1/2 derivante da atto di compravendita [redacted] rep.

[redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [redacted] ai nn. [redacted] e di 1/4 derivante da atto per causa di morte del marito [redacted] avvenuta il [redacted], registrata il [redacted] rep [redacted] e trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [redacted] ai nn. [redacted];

[redacted] - proprietà per 1/4 derivante da atto per causa di morte del padre [redacted] avvenuta il [redacted], registrata il [redacted] rep [redacted] e trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara [redacted] ai nn. [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 12 foto allegato A6)

7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/4 di piena proprietà di Appartamento al piano primo accessibile da rampa scale e ascensore con autorimessa doppia e cantina posta al piano seminterrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso pedonale al n° 18 e carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, due balconcini scoperti ed un terrazzo coperto al piano primo, cantina al piano interrato, autorimessa al piano seminterrato accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[redacted]", [redacted] per complessivi 11,95/1000 e del supercondominio "[redacted]" per complessivi 17,66 /1000 delle parti comuni a bilancio .

7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente l'immobile è inserito in zona residenziale "Tessuto Urbano Esistente 2" normata dall'articolo 10.3/4/5 art. 11.12.a / art. 16.1.a / art. 16.2. a-b-g / art. 16.3-4-5 / art. 26.2

Caratteristiche descrittive del LOTTO A

## Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: Murature in laterizio portanti e pilastri, travi e corree in C.A.- condizioni: buone

Solai: di tipo misto intonacato - condizioni: buone- piano interrato in predalles

Scala: a rampe in C.A. rivestite- condizioni: buone

Copertura: a due falde con telaio portante in legno e tegole in cotto - condizioni: buone

## Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: in legno con doppi vetri e tapparelle in pvc - condizioni: buone; portoncino d'ingresso di sicurezza - basculante in lamiera per autorimessa. condizioni: buone

Infissi interni: Porte interne in legno tamburato a battente e a scomparsa- condizioni: buone. In cantina porta in metallo

Pavimentazione interna: In piastrelle di monocottura - condizioni: buone- autorimessa in battuto di cemento

Rivestimenti cucina: In piastrelle di ceramica - condizioni: buone

Rivestimenti bagno: Piastrelle in ceramica h. 2,00 m. - condizioni: buone

Rivestimenti e rifiniture: In tutti i locali con tinteggiatura su pareti al civile - condizioni: buone

## Impianti:

Riscaldamento: di tipo autonomo con caldaietta murale esterna in locale accessorio sul balcone e radiatori in alluminio - condizioni: buone

Elettrico: Sottotraccia con prese e interruttori di normale fattura - condizioni: buone

Idrico: Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura. Acqua calda da caldaietta murale

Bagni: Completi di lavabo, water, bidet, doccia - condizioni: buone:

Generici: VideoCitofono - condizioni: buone. Ascensore presente sino al piano sotterraneo

Allegati alla pratica di agibilità sono state presentate il 25.03.2003 le certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

Inoltre non è possibile risalire all'attestato di Attestazione di Prestazione Energetica



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO A

## 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione periferica località Torrion Quartara, accessibilità, esposizione bi-affaccio su corsello di manovra autorimesse e cortile interno e su pubblica via, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, presenza di autorimessa doppia, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di normale qualità utilizzati per l'edificazione, lo stato soddisfacente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in €uro 1.400,00/mq.

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

## 8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico effettuato nel giorno del sopralluogo riportate poi nelle tavole grafiche allegate.

## LOTTO UNICO lotto A:

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff.Equivalente	Sup.Equivalente
Abitazione Piano 1°	Sup. Lorda	74,30	1,00	74,30
Balconi esterni + loc cald	Sup. Utile	13,57	0,30	4,07
Cantina	Sup. Lorda	8,21	0,50	4,11
Autorimessa doppia	Sup. Lorda	41,83	0,65	27,19
TOT. COMPLESSIVO	Arrotondato per eccesso			arr. 110,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Appartamento con cantina e autorimessa doppia	mq. 110,00	€ 154.000,00

[REDACTED] contro [REDACTED]

8.4 Adeguamenti e correzioni della stimaLOTTO UNICOElenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:Per CILA in sanatoria per accorpamento autorimesse € 2.000,008.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

8.5 Prezzo del LOTTO A per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trovano:

(diconsicentocinquantaduemilaeuro) € 152.000,008.6 Prezzo del LOTTO A per la Quota di 1/4 della piena proprietà(diconsitrentottomilaeuro) € 38.000,00

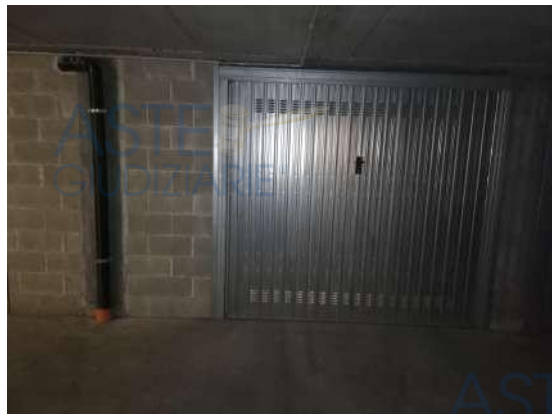
[REDACTED] contro [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

IMMOBILE in NOVARA - Via LEONARDA ISABELLA N°. 10

LOTTO BQUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di AUTORIMESSA SINGOLA INTERRATA  
in COMPLESSO CONDOMINIALE

Vista ingresso carraio dal civico 10



Vista autorimessa da corsello di manovra

Quota di 1/1 di piena proprietà di Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da posto auto di circa 19 mq. accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", [REDACTED] per 1/5 dei complessivi millesimi 45,62/1000 e del supercondominio "[REDACTED]" delle parti comuni a bilancio.

Identificati al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 109 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. 19 mq. - Sup.Cat. mq. 22 - Rend. € 26,49 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [REDACTED]

con sede a Novara [REDACTED]

- proprietà per 1/1.

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario: autorimessa Sub. 87, bene comune sub. 7 e sub. 114, a sud autorimessa Sub 110, ad ovest mapp. 638

[REDACTED] contro [REDACTED]

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [REDACTED] mapp. 640: a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Il lotto B si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo: mq. 19 utili e 22 lordi

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario [REDACTED] del [REDACTED] e certificato storico del [REDACTED] ric. [REDACTED]

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona periferica del comune di Novara (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbali di sopralluogo - Dichiarazione della Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione - Allegato B1)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 18.10.2021, alla presenza del Sig. [REDACTED] Esecutato e successivamente da solo in data 13.12.2021. A seguito di richiesta, l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava report in data 05.08.2021 e per l'immobile pignorato esiste contratto di locazione attivo al seguente codice fiscale [REDACTED], dal 01.01.2021 al 31.12.2022 con canone pari ad € 491,88 annui.

[REDACTED] contro [REDACTED]

#### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: convenzioni edilizie col comune di [REDACTED]

[REDACTED] Nova

[REDACTED] trasc

[REDACTED], del

[REDACTED] scritto il ai

nn.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. B2).

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 109.

###### 4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] del [REDACTED] - Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a Novara C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 di cui al fg. 134 mapp. 640 sub. 109.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 02.12.2021 sino al 01.12.2021 per l'immobile esecutato fg. [REDACTED] mapp. 640 sub 109 non risultano iscritte altre formalità.



contro

Giudice Esecuzione Dott.ssa FRANCESCA IAQUINTA - Perito incaricato: Arch. Marcello Prone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



[redacted] contro [redacted]

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

[redacted] con gli avvocati [redacted]

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. B3)

A seguito di successivi 3 accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007

Il 23.04.2013 è stata presentata CIL per modifiche alle autorimesse, inizialmente una, divisa in cinque.

Dalla comparazione delle planimetrie delle varianti con l'accertamento eseguito è possibile dichiarare la conformità edilizia nel suo complesso.

##### 4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.B4)

Gli immobili pignorati risultano così censiti al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [redacted] mapp. 640 sub. 109 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. 19 mq. - Sup.Cat. mq. 22 - Rend. € 26,49 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [redacted] mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [redacted] con sede a Novara C.F. [redacted] - proprietà per 1/1.

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario: autorimessa Sub. 87, bene comune sub. 7 e sub. 114, a sud autorimessa Sub 110, ad ovest mapp. 638

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [redacted] mapp. 640: a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con il l'accertamento eseguito e la cadenza delle autorimesse nell'ambito della struttura portante dell'edificio è possibile dichiarare la conformità catastale.

[REDACTED] contro [REDACTED]

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Vedasi Documentazione Amministratore All. B5)

L'unità immobiliare "autorimessa" di cui al presente lotto B fa parte del Condominio denominato "[REDACTED]", per complessivi 45,62/1000 per le sole spese "Parti Comuni". N.B. i millesimi e le spese sono attribuite al totale delle 5 U.I. (autorimesse) pignorate

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore [REDACTED], titolare dello studio omonimo in Via [REDACTED], mi ha fornito il Consuntivo 2021, il Preventivo dell'anno 2022, dove non risultano debiti per l'anno in corso nei confronti del condominio.

- a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 2022: 246,35 + 209,85 = € 456,35; (per 5 autorimesse)
- b. Consuntivo bilancio anno 2021: € 450,02; (per 5 autorimesse)
- c. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;
- d. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni: nessuna;
- e. Cause in corso: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] Con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]  
proprietà per 1/1 derivante da atto di compravendita [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED]  
ai nn. [REDACTED]

## 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] ha acquistato la quota di 1/1 dell'immobile di cui trattasi, autorimessa di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 109 in forza di Atto di Compravendita di cui sopra dalla società [REDACTED], con sede in [REDACTED].

La [REDACTED] aveva acquistato il bene di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 86, ora diviso nei subb. 109-110-111-112-113 dalla Soc. [REDACTED] con atto di compravendita [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 5 foto allegato B6)

## 7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da posto auto di circa 19 mq. accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per 1/5 di complessivi millesimi 45,62/1000 e del supercondominio "[REDACTED]" delle parti comuni a bilancio.

## 7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente l'immobile è inserito in zona residenziale "Tessuto Urbano Esistente 2" normata dall'articolo 10.3/4/5 art. 11.12.a / art. 16.1.a / art. 16.2. a-b-g / art. 16.3-4-5 / art. 26.2 -

Caratteristiche descrittive del LOTTO B

## Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: Murature in blocchetti di cemento portanti e pilastri, travi e corree in C.A.-  
condizioni: buone

Solai: piano interrato in predalles

Scala: ===

Copertura: a due falde con telaio portante in legno e tegole in cotto - condizioni: buone

## Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: basculante in lamiera per autorimessa. condizioni: buone

Infissi interni ===

Pavimentazione interna autorimessa in battuto di cemento

Rivestimenti cucina ===

Rivestimenti bagno ===

Rivestimenti e rifiniture ===

## Impianti:

Riscaldamento ===

Elettrico Canalizzazioni esterne

Idrico ===

Bagni ===

Generici

[REDACTED] contro [REDACTED]

Allegati alla pratica di agibilità sono state presentate il 25.03.2003 le certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO B

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione periferica località Torrion Quartara, accessibilità, affaccio su corsello di manovra autorimesse e da questo su pubblica via, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di normale qualità utilizzati per l'edificazione, lo stato soddisfacente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in Euro 850,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

### 8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da una verifica metrica esterna effettuata nel giorno del sopralluogo e da dati catastali.

#### LOTTO UNICO lotto B:

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Autorimessa singola	Sup. Lorda	22,00	1,00	22,00
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>				<b>22,00</b>

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Autorimessa	mq. 22,00	€ 18.700,00



[REDACTED] contro [REDACTED]

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

##### LOTTO UNICO

Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Per la mancanza delle certificazioni impiantistiche € 0,00

##### 8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

##### 8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO B per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili  
al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui  
si trovano:

(diciottomilasettecentoeuro) € 18.700,00=

[REDACTED] contro [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

IMMOBILE in NOVARA - Via LEONARDA ISABELLA N°. 10

LOTTO CQUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di AUTORIMESSA SINGOLA INTERRATA  
in COMPLESSO CONDOMINIALE

Vista ingresso carraio dal civico 10



Vista autorimessa (a dx) da corsello di manovra

Quota di 1/1 di piena proprietà di Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da posto auto di circa 19 mq. accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per 1/5 dei complessivi millesimi 45,62/1000 del supercondominio "[REDACTED]" delle parti comuni a bilancio.

Identificati al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 110 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. 19 mq. - Sup.Cat. mq. 23 - Rend. € 26,49 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione:

[REDACTED] con sede a Novara C.F.

[REDACTED] - proprietà per 1/1 .

[REDACTED] contro [REDACTED]

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario: autorimessa Sub. 109, ad est bene comune sub. 114, a sud autorimessa Sub 111, ad ovest mapp. 638

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [REDACTED] mapp. 640: a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Il lotto C si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo: mq. 19 utili e 23 lorde

### 1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario [REDACTED] del [REDACTED] e certificato storico del [REDACTED] ric. [REDACTED].

### 1.2. Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

### 1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona periferica del comune di Novara (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbali di sopralluogo - Dichiarazione della Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione - Allegato C1)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 18.10.2021, alla presenza del Sig. [REDACTED] Esecutato e successivamente da solo in data 13.12.2021. A seguito di richiesta l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava report in data 05.08.2021 e per l'immobile pignorato esiste contratto di locazione al codice fiscale [REDACTED], dal 01.10.2018 AL 30.09.2021 con canone pari ad € 540 annui, attualmente scaduto se non rinnovato.

#### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: convenzioni edilizie col comune di [REDACTED]

[REDACTED] Nova [REDACTED]  
[REDACTED] r [REDACTED], del [REDACTED]  
nn.

[REDACTED] trasc [REDACTED]  
[REDACTED] scritto il ai [REDACTED]

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. C2).

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 110.

###### 4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] del [REDACTED] - Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 110.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 03.12.2021 sino al 02.12.2021 per l'immobile esecutato fg. [REDACTED] mapp. 640 sub 110 non risultano iscritte altre formalità

contro

Giudice Esecuzione Dott.ssa FRANCESCA IAQUINTA - Perito incaricato: Arch. Marcello Prone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





[redacted] contro [redacted]

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

[redacted] con gli avvocati [redacted]

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. C3)

A seguito di successivi 3 accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007.

Il 23.04.2013 è stata presentata CIL per modifiche alle autorimesse, inizialmente una, divisa in cinque.

Dalla comparazione delle planimetrie delle varianti con l'accertamento eseguito è possibile dichiarare la conformità edilizia nel suo complesso.

##### 4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.C4)

Gli immobili pignorati risultano così censiti al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [redacted] mapp. 640 sub. 110 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. 19 mq. - Sup.Cat. mq. 23 - Rend. € 26,49 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [redacted] mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [redacted] con sede a Novara C.F.

[redacted] proprietà per 1/1.

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario: autorimessa Sub. 109, bene comune sub. 114, a sud autorimessa Sub 111, ad ovest mapp. 638

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [redacted] mapp. 640: a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con l'accertamento eseguito e la cadenza delle autorimesse nell'ambito della struttura portante dell'edificio è possibile dichiarare la conformità catastale.

[REDACTED] contro [REDACTED]

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Vedasi Documentazione Amministratore All. C5)

L'unità immobiliare "autorimessa" di cui al presente lotto C fa parte del Condominio denominato "[REDACTED]", per complessivi 45,62/1000 per le sole spese "Parti Comuni". N.B. i millesimi e le spese sono attribuite al totale delle 5 U.I. (autorimesse) pignorate

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore [REDACTED], titolare dello studio [REDACTED], mi ha fornito il Consuntivo 2021, il Preventivo dell'anno 2022, dove non risultano debiti per l'anno in corso nei confronti del condominio.

- a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 2022: 246,35 + 209,85 = € 456,35; (per 5 autorimesse)
- b. Consuntivo bilancio anno 2021: € 450,02; (per 5 autorimesse)
- c. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;
- d. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni: nessuna;
- e. Cause in corso: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] Con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
proprietà per 1/1 derivante da atto di compravendita [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED]  
ai nn. [REDACTED]

## 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] ha acquistato la quota di 1/1 dell'immobile di cui trattasi, autorimessa di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 110 in forza di Atto di Compravendita di cui sopra dalla società [REDACTED] C.F. [REDACTED], con sede in [REDACTED].

La [REDACTED] aveva acquistato il bene di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 86, ora diviso nei subb. 109-110-111-112-113 dalla Soc. [REDACTED] con atto di compravendita [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE**

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 5 foto allegato C6)

**7.1 LOTTO UNICO**

Quota di 1/1 di piena proprietà di Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da posto auto di circa 19 mq. accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per 1/5 di complessivi millesimi 45,62/1000 e del supercondominio "[REDACTED]" delle parti comuni a bilancio.

**7.2 Destinazione Urbanistica:**

Urbanisticamente l'immobile è inserito in zona residenziale "Tessuto Urbano Esistente 2" normata dall'articolo 10.3/4/5 art. 11.12.a / art. 16.1.a / art. 16.2. a-b-g / art. 16.3-4-5 / art. 26.2 -

**Caratteristiche descrittive del LOTTO C****Caratteristiche strutturali**

Strutture verticali:	Murature in blocchetti di cemento portanti e pilastri, travi e corree in C.A.- condizioni: buone
Solai:	piano interrato in predalles
Scala:	===
Copertura:	a due falde con telaio portante in legno e tegole in cotto - condizioni: buone
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
Infissi esterni:	basculante in lamiera per autorimessa. condizioni: buone
Infissi interni	===
Pavimentazione interna	autorimessa in battuto di cemento
Rivestimenti cucina	===
Rivestimenti bagno	===
Rivestimenti e rifiniture	===
<b>Impianti:</b>	
Riscaldamento	===
Elettrico	Canalizzazioni esterne
Idrico	===
Bagni	===
Generici	===

[REDACTED] contro [REDACTED]

Allegati alla pratica di agibilità sono state presentate il 25.03.2003 le certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO C

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione periferica località Torrion Quartara, accessibilità, affaccio su corsello di manovra autorimesse e da questo su pubblica via, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di normale qualità utilizzati per l'edificazione, lo stato soddisfacente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in Euro 850,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzia ed Osservatori di mercato OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

### 8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da una verifica metrica esterna effettuata nel giorno del sopralluogo e da dati catastali.

#### LOTTO UNICO lotto C:

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Autorimessa singola	Sup. Lorda	23,00	1,00	23,00
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>				<b>23,00</b>

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Autorimessa	mq. 23,00	€ 19.550,00

[REDACTED] contro [REDACTED]

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

##### LOTTO UNICO

##### Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Per la mancanza delle certificazioni impiantistiche € 00,00

##### 8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

##### 8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO C per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili  
al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui  
si trovano:

(diciannovemilacinquecentocinquanta euro)

€ 19.550,00=



1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

IMMOBILE in NOVARA - Via LEONARDA ISABELLA N°. 10

LOTTO DQUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di AUTORIMESSA SINGOLA INTERRATA  
in COMPLESSO CONDOMINIALE

Vista ingresso carraio dal civico 10



Vista autorimessa (a sx) da corsello di manovra

Quota di 1/1 di piena proprietà di Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da posto auto di circa 19 mq. accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per 1/5 dei complessivi millesimi 45,62/1000 del supercondominio "[REDACTED]" delle parti comuni a bilancio.

Identificati al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 111 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. 19 mq. - Sup. Cat. mq. 23 - Rend. € 26,49 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione:

[REDACTED] con sede a Novara C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1.

[REDACTED] contro [REDACTED]

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario: autorimessa Sub. 110, bene comune sub. 114, a sud mapp. 638, ad ovest mapp. 638

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [REDACTED] mapp. 640: a nord mapp. 562, 190, 117, 494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Il lotto D si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo: mq. 19 utili e 23 lorde

### 1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario [REDACTED] del [REDACTED] e certificato storico del [REDACTED] ric. [REDACTED]

### 1.2. Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

### 1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona periferica del comune di Novara (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbali di sopralluogo - Dichiarazione della Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione - Allegato D1)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 18.10.2021, alla presenza del Sig. [REDACTED] Esecutato e successivamente da solo in data 13.12.2021. A seguito di richiesta l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava report in data 05.08.2021 e per l'immobile pignorato esiste contratto di locazione al codice fiscale [REDACTED], dal 14.11.2018 al 13.11.2021 con canone pari ad € 540 annui attualmente scaduto se non rinnovato.

[REDACTED] contro [REDACTED]

#### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: convenzioni edilizie col comune di Novara [REDACTED]

[REDACTED] del [REDACTED] di rep e trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED], Notaio

[REDACTED] del [REDACTED] rep e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. D2).

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 111.

###### 4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] del [REDACTED] - Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 111.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 03.12.2021 sino al 02.12.2021 per l'immobile esecutato fg. [REDACTED] mapp. 640 sub 111 non risultano iscritte altre formalità

[REDACTED] contro [REDACTED]

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

[REDACTED] con gli avvocati [REDACTED]

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. D3)

A seguito di successivi 3 accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007

Il 23.04.2013 è stata presentata CIL per modifiche alle autorimesse, inizialmente una, divisa in cinque.

Dalla comparazione delle planimetrie delle varianti con l'accertamento eseguito è possibile dichiarare la conformità edilizia nel suo complesso.

##### 4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.D4)

Gli immobili pignorati risultano così censiti al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 111 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. 19 mq. - Sup.Cat. mq. 23 - Rend. € 26,49 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [REDACTED] con sede a Novara C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario: autorimessa Sub. 110, bene comune sub. 114, a sud mapp. 638, ad ovest mapp. 638

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [REDACTED] mapp. 640; a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con l'accertamento eseguito e la cadenza delle autorimesse nell'ambito della struttura portante dell'edificio è possibile dichiarare la conformità catastale.

[REDACTED] contro [REDACTED]

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Vedasi Documentazione Amministratore All. D5)

L'unità immobiliare "autorimessa" di cui al presente lotto D fa parte del Condominio denominato [REDACTED] per complessivi 45,62/1000 per le sole spese "Parti Comuni". N.B. i millesimi e le spese sono attribuite al totale delle 5 U.I. (autorimesse) pignorate

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore [REDACTED], titolare dello studio [REDACTED] mi ha fornito il Consuntivo 2021, il Preventivo dell'anno 2022, dove non risultano debiti per l'anno in corso nei confronti del condominio.

- a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 2022 :  
246,35 + 209,85 = € 456,35; (per 5 autorimesse)
- b. Consuntivo bilancio anno 2021: € 450,02; (per 5 autorimesse)
- c. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;
- d. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni:  
nessuna;
- e. Cause in corso: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] Con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]  
proprietà per 1/1 derivante da atto di compravendita [REDACTED] del [REDACTED] rep.  
[REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il  
[REDACTED] ai nn. [REDACTED]

## 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] ha acquistato la quota di 1/1 dell'immobile di cui trattasi, autorimessa di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 110 in forza di Atto di Compravendita di cui sopra dalla società [REDACTED], C.F. [REDACTED] con sede in [REDACTED]

La [REDACTED] aveva acquistato il bene di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 86, ora diviso nei subb. 109-110-111-112-113 dalla Soc. [REDACTED] con atto di compravendita [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED]



[REDACTED] contro [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 5 foto allegato D6)

### 7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da posto auto di circa 19 mq. accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per 1/5 di complessivi millesimi 45,62/1000 e del supercondominio "[REDACTED]" delle parti comuni a bilancio.

### 7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente l'immobile è inserito in zona residenziale "Tessuto Urbano Esistente 2" normata dall'articolo 10.3/4/5 art. 11.12.a / art. 16.1.a / art. 16.2. a-b-g / art. 16.3-4-5 / art. 26.2

### Caratteristiche descrittive del LOTTO D

#### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Murature in blocchetti di cemento portanti e pilastri, travi e corree in C.A.- condizioni: buone
Solai:	piano interrato in predalles
Scala:	===
Copertura:	a due falde con telaio portante in legno e tegole in cotto - condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni:	basculante in lamiera per autorimessa. condizioni: buone
Infissi interni	===
Pavimentazione interna	autorimessa in battuto di cemento
Rivestimenti cucina	===
Rivestimenti bagno	===
Rivestimenti e rifiniture	===
Impianti:	
Riscaldamento	===
Elettrico	Canalizzazioni esterne
Idrico	===
Bagni	===
Generici	===



[REDACTED] contro [REDACTED]

Allegati alla pratica di agibilità sono state presentate il 25.03.2003 le certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO D

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione periferica località Torrion Quartara, accessibilità, affaccio su corsello di manovra autorimesse e da questo su pubblica via, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di normale qualità utilizzati per l'edificazione, lo stato soddisfacente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in Euro 850,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

### 8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da una verifica metrica esterna effettuata nel giorno del sopralluogo e da dati catastali.

#### LOTTO UNICO lotto D:

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Autorimessa singola	Sup. Lorda	23,00	1,00	23,00
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>				<b>23,00</b>

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Autorimessa	mq. 23,00	€ 19.550,00

[REDACTED] contro [REDACTED]

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

##### LOTTO UNICO

Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Per la mancanza delle certificazioni impiantistiche € 00,00

##### 8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

##### 8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO D per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili  
al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui  
si trovano:

(diciannovemilacinquecentocinquanta euro)

€ 19.550,00=

[REDACTED] contro [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

IMMOBILE in NOVARA - Via LEONARDA ISABELLA N°. 10

LOTTO EQUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di AUTORIMESSA SINGOLA INTERRATA  
in COMPLESSO CONDOMINIALE

Vista ingresso carraio dal civico 10



Vista autorimessa (a dx) da corsello di manovra

Quota di 1/1 di piena proprietà di Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da posto auto di circa 19 mq. accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per 1/5 dei complessivi millesimi 45,62/1000 del supercondominio "[REDACTED]" delle parti comuni a bilancio.

Identificati al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 112 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. 19 mq. - Sup. Cat. mq. 23 -  
Rend. € 26,49 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [REDACTED] con sede a Novara C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1.

[REDACTED] contro [REDACTED]

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario: autorimessa Sub. 113, ad est mapp. 638, a sud mapp. 638, ad ovest bene comune sub. 114

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [REDACTED] mapp. 640: a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Il lotto E si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo: mq. 19 utili e 23 lorde

#### 1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario [REDACTED] del [REDACTED] e certificato storico del [REDACTED] ric. [REDACTED].

#### 1.2 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

#### 1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona periferica del comune di Novara (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbali di sopralluogo - Dichiarazione della Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione - Allegato E1)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 18.10.2021, alla presenza del Sig. [REDACTED] Esecutato e successivamente da solo in data 13.12.2021. A seguito di richiesta l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava report in data 05.08.2021 e per l'immobile pignorato esiste contratto di locazione attivo al codice fiscale [REDACTED] dal 15.02.2021 al 14.02.2026 con canone pari ad € 540 annui.

[REDACTED] contro [REDACTED]

#### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: convenzioni edilizie col comune di Novara [REDACTED]

[REDACTED] del [REDACTED] di rep e trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED], Notaio

[REDACTED] del [REDACTED] rep e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. E2).

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED], sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 112.

##### 4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] del [REDACTED] - Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 112.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 03.12.2021 sino al 02.12.2021 per l'immobile esecutato fg. [REDACTED] mapp. 640 sub 112 non risultano iscritte altre formalità



[redacted] contro [redacted]

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

[redacted] con gli avvocati [redacted]

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. E3)

A seguito di successivi 3 accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007. Il 23.04.2013 è stata presentata CIL per modifiche alle autorimesse, inizialmente una, divisa in cinque.

Dalla comparazione delle planimetrie delle varianti con l'accertamento eseguito è possibile dichiarare la conformità edilizia nel suo complesso.

##### 4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.E4)

Gli immobili pignorati risultano così censiti al NCEU del Comune di Novara, come segue:

Fg. [redacted] mapp. 640 sub. 112 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. 19 mq. - Sup.Cat. mq. 23 - Rend. € 26,49 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [redacted] mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [redacted] con sede a Novara C.F. [redacted] - proprietà per 1/1.

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario: autorimessa Sub. 113, ad est mapp. 638, a sud mapp. 638, ad ovest bene comune sub. 114

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [redacted] mapp. 640: a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con l'accertamento eseguito e la cadenza delle autorimesse nell'ambito della struttura portante dell'edificio è possibile dichiarare la conformità catastale.



[REDACTED] contro [REDACTED]

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Vedasi Documentazione Amministratore All. E5)

L'unità immobiliare "autorimessa" di cui al presente lotto E fa parte del Condominio denominato "[REDACTED]", per complessivi 45,62/1000 per le sole spese "Parti Comuni". N.B. i millesimi e le spese sono attribuite al totale delle 5 U.I. (autorimesse) pignorate

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore [REDACTED], titolare dello studio [REDACTED] mi ha fornito il

Consuntivo 2021, il Preventivo dell'anno 2022, dove non risultano debiti per l'anno in corso nei confronti del condominio.

- a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 2022: 246,35 + 209,85 = € 456,35; (per 5 autorimesse)
- b. Consuntivo bilancio anno 2021: € 450,02; (per 5 autorimesse)
- c. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;
- d. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni: nessuna;
- e. Cause in corso: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] Con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
proprietà per 1/1 derivante da atto di compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED]  
rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il  
[REDACTED] ai nn. [REDACTED]

## 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] ha acquistato la quota di 1/1  
dell'immobile di cui trattasi, autorimessa di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 110 in forza di Atto di  
Compravendita di cui sopra dalla società [REDACTED] C.F.  
[REDACTED] con sede in [REDACTED]

La [REDACTED] aveva acquistato il bene di cui al fg. [REDACTED] mapp.  
640 sub. 86, ora diviso nei subb. 109-110-111-112-113 dalla Soc. [REDACTED] con atto  
di compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia  
del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 5 foto allegato E6)

## 7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da posto auto di circa 19 mq. accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per 1/5 di complessivi millesimi 45,62/1000 e del supercondominio "[REDACTED]" delle parti comuni a bilancio.

## 7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente l'immobile è inserito in zona residenziale "Tessuto Urbano Esistente 2" normata dall'articolo 10.3/4/5 art. 11.12.a / art. 16.1.a / art. 16.2. a-b-g / art. 16.3-4-5 / art. 26.2 -

Caratteristiche descrittive del LOTTO D

## Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Murature in blocchetti di cemento portanti e pilastri, travi e corree in C.A. - condizioni: buone
Solai:	piano interrato in predalles
Scala:	===
Copertura:	a due falde con telaio portante in legno e tegole in cotto - condizioni: buone

## Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	basculante in lamiera per autorimessa. condizioni: buone
Infissi interni	===
Pavimentazione interna	autorimessa in battuto di cemento
Rivestimenti cucina	===
Rivestimenti bagno	===
Rivestimenti e rifiniture	===
Impianti:	
Riscaldamento	===
Elettrico	Canalizzazioni esterne
Idrico	===
Bagni	===
Generici	===

[REDACTED] contro [REDACTED]

Allegati alla pratica di agibilità sono state presentate il 25.03.2003 le certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione periferica località Torrion Quartara, accessibilità, affaccio su corsello di manovra autorimesse e da questo su pubblica via, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di normale qualità utilizzati per l'edificazione, lo stato soddisfacente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in Euro 850,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

### 8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da una verifica metrica esterna effettuata nel giorno del sopralluogo e dai dati catastali.

#### LOTTO UNICO lotto E:

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Autorimessa singola	Sup. Lorda	23,00	1,00	23,00
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>				<b>23,00</b>

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Autorimessa	mq. 23,00	€ 19.550,00

[REDACTED] contro [REDACTED]

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

##### LOTTO UNICO

Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Per la mancanza delle certificazioni impiantistiche € 00,00

##### 8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

##### 8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO E per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili  
al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui  
si trovano:

(diciannovemilacinquecentocinquanta euro) € 19.550,00 =

[REDACTED] contro [REDACTED]

**1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA**

IMMOBILE in NOVARA - Via LEONARDA ISABELLA N°. 10

**LOTTO F**QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di AUTORIMESSA SINGOLA INTERRATA  
in COMPLESSO CONDOMINIALE

Vista ingresso carraio dal civico 10



Vista autorimessa (a sx) da corsello di manovra

Quota di 1/1 di piena proprietà di Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da posto auto di circa 19 mq. accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per 1/5 dei complessivi millesimi 45,62/1000 del supercondominio "[REDACTED]" delle parti comuni a bilancio.

Identificati al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 113 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. 19 mq. - Sup. Cat. mq. 23 - Rend. € 26,49 - Via Isabella Leonarda n. 10 - P.S. 1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1.



[REDACTED] contro [REDACTED]

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario: vano scala e ascensore sub. 9, ad est mapp. 638, a sud sub. 112, ad ovest bene comune sub. 114

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [REDACTED] mapp.640: a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

Il lotto F si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo: mq. 19 utili e 23 lorde

### 1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario [REDACTED] del [REDACTED] e certificato storico del [REDACTED] ric. [REDACTED]

### 1.2 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

### 1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona periferica del comune di Novara (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbali di sopralluogo - Dichiarazione della Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione - Allegato F1)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 18.10.2021, alla presenza del Sig. [REDACTED] Esecutato e successivamente da solo in data 13.12.2021. A seguito di richiesta l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava report in data 05.08.2021 e per l'immobile pignorato esiste contratto di locazione attivo al codice fiscale [REDACTED], dal 01.04.2021 al 31.03.2024 con canone pari ad € 540 annui.



#### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: convenzioni edilizie col comune di Novara [REDACTED]

[REDACTED] del [REDACTED] di rep e trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED], Notaio

[REDACTED] del [REDACTED] rep e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. F2).

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Genova (GE) - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a Novara C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 113.

###### 4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] - Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in ROMA (RM) - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a Novara C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara via Isabella Leonarda 10 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 113.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 03.12.2021 sino al 02.12.2021 per l'immobile esecutato fg. [REDACTED] mapp. 640 sub 113 non risultano iscritte altre formalità

[REDACTED] contro [REDACTED]

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

[REDACTED] con gli avvocati [REDACTED]

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. F3)

A seguito di successivi 3 accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007. Il 23.04.2013 è stata presentata CIL per modifiche alle autorimesse, inizialmente una, divisa in cinque.

Dalla comparazione delle planimetrie delle varianti con l'accertamento eseguito è possibile dichiarare la conformità edilizia nel suo complesso.

##### 4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.F4)

Gli immobili pignorati risultano così censiti al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 113 - zona Cens. 3 - Cat. C/6 - cl. 6 - cons. 19 mq. - Sup.Cat. mq. 23 - Rend. € 26,49 - Via Isabella Leonarda n.10 - P.S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 640 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.41.10 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1.

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario: vano scala e ascensore sub. 9, ad est mapp. 638, a sud sub. 112, ad ovest bene comune sub. 114

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni: fg. [REDACTED] mapp. 640: a nord mapp. 562,190,117,494, ad est mapp. 638 via Leonarda Isabella, a sud mapp. 638 via Leonarda Isabella, ad ovest strada vicinale.

[REDACTED] contro [REDACTED]

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con l'accertamento eseguito e la cadenza delle autorimesse nell'ambito della struttura portante dell'edificio è possibile dichiarare la conformità catastale.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Vedasi Documentazione Amministratore All. F5)

L'unità immobiliare "autorimessa" di cui al presente lotto F fa parte del Condominio denominato "[REDACTED]", per complessivi 45,62/1000 per le sole spese "Parti Comuni". N.B. i millesimi e le spese sono attribuite al totale delle 5 U.I. (autorimesse) pignorate

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore [REDACTED], titolare dello studio [REDACTED] mi ha fornito il Consuntivo 2021, il Preventivo dell'anno 2022, dove non risultano debiti per l'anno in corso nei confronti del condominio.

- a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 2022:  
 $246,35 + 209,85 = \text{€ } 456,35$ ; (per 5 autorimesse)
- b. Consuntivo bilancio anno 2021: € 450,02; (per 5 autorimesse)
- c. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;
- d. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni: nessuna;
- e. Cause in corso: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] Con sede in Novara, C.F. [REDACTED]  
proprietà per 1/1 derivante da atto di compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED]  
rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED]  
ai nn. [REDACTED]

### 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] ha acquistato la quota di 1/1  
dell'immobile di cui trattasi, autorimessa di cui al fg. [REDACTED] mapp. 640 sub. 110 in forza di Atto di  
Compravendita di cui sopra dalla società [REDACTED]  
[REDACTED], con sede in [REDACTED].

[REDACTED] contro [REDACTED]

La [REDACTED] aveva acquistato il bene di cui al fg [REDACTED] mapp. 640 sub. 86, ora diviso nei subb. 109-110-111-112-113 dalla Soc. [REDACTED] con atto di compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 5 foto allegato F6)

### 7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona periferica "Torrior Quartara" della città di Novara, in via Leonarda Isabella, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via, composto da posto auto di circa 19 mq. accessibile da spazi di manovra comuni ad altre Unità abitative del complesso condominiale; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per 1/5 di complessivi millesimi 45,62/1000 e del supercondominio "[REDACTED]" delle parti comuni a bilancio.

### 7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente l'immobile è inserito in zona residenziale "Tessuto Urbano Esistente 2" normata dall'articolo 10.3/4/5 art. 11.12.a / art. 16.1.a / art. 16.2. a-b-g / art. 16.3-4-5 / art. 26.2 -

### Caratteristiche descrittive del LOTTO F

#### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: Murature in blocchetti di cemento portanti e pilastri, travi e corree in C.A. - condizioni: buone

Solai: piano interrato in predalles

Scala: ===

Copertura: a due falde con telaio portante in legno e tegole in cotto - condizioni: buone

#### Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: basculante in lamiera per autorimessa. condizioni: buone

Infissi interni: ===

autorimessa in battuto di cemento

#### Pavimentazione interna

Rivestimenti cucina: ===

Rivestimenti bagno: ===

[REDACTED] contro [REDACTED]

Rivestimenti e rifiniture	===
Impianti:	
Riscaldamento	===
Elettrico	Canalizzazioni esterne
Idrico	===
Bagni	===
Generici	===

Allegati alla pratica di agibilità sono state presentate il 25.03.2003 le certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO F

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione periferica località Torrion Quartara, accessibilità, affaccio su corsello di manovra autorimesse e da questo su pubblica via, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di normale qualità utilizzati per l'edificazione, lo stato soddisfacente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in Euro 850,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

### 8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da una verifica metrica esterna effettuata nel giorno del sopralluogo e dai dati catastali.

[REDACTED] contro [REDACTED]

LOTTO UNICO lotto F:

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Autorimessa singola	Sup. Lorda	23,00	1,00	23,00
TOT. COMPLESSIVO				23,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Autorimessa	mq. 23,00	€ 19.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stimaLOTTO UNICOElenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Per la mancanza delle certificazioni impiantistiche

€ 00,00

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO F per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili  
al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui  
si trovano:

(diciannovemilacinquecentocinquanta euro)

€ 19.550,00 =



1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

IMMOBILE in NOVARA - Via Carducci n°. 1- angolo con C.so Torino

**LOTTO G**

QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di APPARTAMENTO AL PIANO 3° CON CANTINA  
in COMPLESSO CONDOMINIALE



Vista fabbricato da angolo con C.so Torino



Ingresso da Via Carducci n°. 1

Quota di 1/1 di piena proprietà di Appartamento al piano terzo accessibile da rampa scale e successivamente da ascensore con cantina posta al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona semi centrale della città di Novara, in via Carducci con accesso direttamente da pubblica via al n°. 1, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, un balconcino al piano terzo e cantina al piano interrato; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per complessivi 205/1000 di proprietà.

Identificati al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 61 - zona Cens. 1 - Cat. A/3 - cl. 1 - cons. 4,0 vani - Sup.Cat. mq. 70 - Rend. € 371,85 - Via Giosuè Carducci n.1 - P.3°S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 144 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.07.90 - area di enti urbani e promiscui

contro

Intestazione:

- proprietà per 1/1.

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario:

Appartamento P.3°: Via Carducci e appartamento sub. 62 – vano scala sub. 75 - corte sub. 79 - mapp.143 stesso foglio

cantina P.S.1° : sub. 52 - disimpegno comune - sub. 51- sub. 44

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni del fg. mapp. 144: a nord via Carducci, ad est Corso Torino, a sud mapp. 720 e 146, ad ovest mapp. 143.

Il lotto G si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:

Abitazione P.3°.S.1°: mq. 52,01 utili e mq. 64,81 lordi - balconi mq. 7,20 - cantina mq. 2,80.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario del e certificato storico del ric.

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Novara il ai nn.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona centrale del comune di Novara (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbale di sopralluogo - Dichiarazione della Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione - Allegato G1)

[REDACTED] contro [REDACTED]

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 12.11.2021, alla presenza della Signora occupante l'immobile Sig. [REDACTED] e del [REDACTED]. A seguito di richiesta l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava in data 05.08.2021 report con contratti di locazione attivi; tra questi non sono presenti gli immobili succitati.

#### 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 provvedimenti di 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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. G2).

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], sui beni siti in Novara via Carducci 1 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 61.
- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], sui beni siti in Novara via Carducci 1 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 61.
- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di

██████████ contro ██████████  
 "██████████" con sede in ██████████ - C.F. ██████████  
 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro ██████████ nato a ██████████  
 il ██████████ C.F. ██████████, sui beni siti in Novara via Carducci 1 di  
 cui al fg. ██████████ mapp. 144 sub. 61.

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del ██████████ rep. ██████████ trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il ██████████ ai nn. ██████████ a favore di "██████████" con sede in ██████████ - C.F. ██████████  
 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro ██████████ nato a ██████████  
 il ██████████ C.F. ██████████, sui beni siti in Novara via Carducci 1 di  
 cui al fg. ██████████ mapp. 144 sub. 61.

#### 4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. ██████████ del ██████████ - Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il ██████████ ai nn. ██████████ a favore di ██████████ con sede in ██████████ - C.F. ██████████  
 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
 C.F. ██████████ sui beni siti in Novara via Carducci 1 di cui al fg. ██████████  
 mapp. 144 sub. 61.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 03.12.2021 sino al 02.12.2021 per gli immobili pignorati di cui al fg. ██████████ mapp. 144 sub. 61 non risultano iscritte altre formalità.

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

██████████ con gli avvocati ██████████

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. G3)

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati ante 01.09.1967 con abitabilità nell'anno 1955 per il sopralzo della costruzione ante 1929.

Sono state emesse/presentate DIA del 09.06.1998 per costruzione vano ascensore, rifacimento balconi ed altro, DIA del 20.10.2000 per manutenzioni straordinarie concessione

[REDACTED] contro [REDACTED]

edilizia 5455 del 20.02.2001 per installazione nuovo ascensore, DIA del 05.05.2004 per rifacimento copertura.

Valutando lo stato dei luoghi dell'appartamento visionato, il fatto che non sono visibili trasformazioni dopo l'anno di costruzione, è possibile dichiarare la conformità edilizia.

#### 4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.G4)

Gli immobili pignorati risultano così censiti al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 61 - zona Cens. 1 - Cat. A/3 - cl. 1 - cons. 4,0 vani - Sup.Cat. mq. 70 - Rend. € 371,85 - Via Giosuè Carducci n.1 - P.3°S.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 144 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.07.90 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

- proprietà per 1/1.

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario:

Appartamento P.3°: Via Carducci e appartamento sub. 62 - vano scala sub. 75- corte sub. 79- mapp. 143 stesso foglio

cantina P.S.1°.: sub. 52 - disimpegno comune - sub. 51- sub. 44

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni del fg. [REDACTED] mapp.144: a nord via Carducci, ad est Corso Torino, a sud mapp. 720 e 146, ad ovest mapp. 143.

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con il rilievo eseguito è possibile dichiarare la conformità catastale.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Vedasi Documentazione Amministratore All. G5)

L'unità immobiliare "appartamento con cantina" di cui al presente lotto G fa parte del Condominio denominato "[REDACTED]", per complessivi 205/1000 (nuova tabella) per le sole spese "Parti Comuni".

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore [REDACTED], titolare dello studio [REDACTED]

[REDACTED] mi ha fornito il preventivo 2020/2021, dove risultano differenze per l'anno in corso e precedenti nei confronti del condominio per un totale di € 3.376,84.

a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 21/22 € da nuovo bilancio non fornito;



[REDACTED] contro [REDACTED]

- b. Consuntivo bilancio anno 20/21: € 852,87;
- c. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;
- d. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni: nessuna;
- e. Cause in corso: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], proprietario per 1/1, derivante da atto di compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dei beni siti in Novara, via Carducci 1 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 61

### 6.2 Precedenti proprietari:

Il Sig. [REDACTED] aveva acquistato la quota di 1/1 di cui trattasi, in forza dell'Atto succitato dalla Sig. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 5 foto allegato G6)

### 7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di Appartamento al piano terzo accessibile da rampa scale e ascensore con cantina posta al piano interrato facente parte di un complesso condominiale posto in zona semi centrale della città di Novara, in via Carducci con accesso direttamente da pubblica via al n°. 1, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, un balconcino al piano terzo e cantina al piano interrato; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per complessivi 205/1000 di proprietà.

### 7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente l'immobile è inserito in zona residenziale "Tessuto Urbano Esistente 3" normata dall'articolo 10.3/4/5 art. 11.12.a / art. 16.1.a / art. 16.2. a-b-g / art. 16.3-4-5 / art. 26.2 - inoltre la costruzione è inserita in aree di antico impianto (ambiti Cb) normate dagli artt. 15 e 27.



Caratteristiche descrittive del LOTTO G

## Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Murature in laterizio portanti e pilastri, travi e corree in C.A.- condizioni: buone
Solai:	di tipo misto intonacato - condizioni: buone
Scala:	a rampe in C.A. rivestite- condizioni: buone
Copertura:	a due falde con telaio portante in legno e tegole in cotto - condizioni: buone

## Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	in legno con vetri semplici e tapparelle alcune in pvc ed altre con persiane in legno - condizioni: buone; portoncino d'ingresso di sicurezza. condizioni: buone
Infissi interni	Porte interne in legno tamburato a battente - condizioni: buone.
Pavimentazione interna	In laminato di legno - condizioni: buone
Rivestimenti cucina	In piastrelle di ceramica - condizioni: buone
Rivestimenti bagno	Piastrelle in ceramica h. 1,60 m. - condizioni: buone
Rivestimenti e rifiniture	In tutti i locali con tinteggiatura su pareti al civile - condizioni: buone
Impianti:	
Riscaldamento	di tipo centralizzato e radiatori in ghisa con contacalorie - condizioni: buone
Elettrico	Sottotraccia con prese e interruttori di normale fattura - condizioni: buone
Idrico	Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura. Acqua calda da boiler elettrico 60/80 lt.
Bagni	Completi di lavabo, water, bidet, doccia e attacco lavatrice - condizioni: buone:
Generici	Citofono - condizioni: buone. Ascensore presente dal piano terra/rialzato

E' stata rilasciata la certificazione del 29.09.2001 relativa alle conformità impianto elettrico condominiale ai sensi della Legge 46/90 e non con la normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile.

E' stata rilasciata inoltre certificazione energetica condominiale ACE il 22.02.2003

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO G

## 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione semi centrale, accessibilità, esposizione bi-affaccio su cortile interno e su pubblica via, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, mancanza di autorimessa, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di modesta qualità utilizzati per l'edificazione, lo stato sufficiente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in Euro 1.000,00/mq.

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

## 8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico effettuato nel giorno del sopralluogo riportate poi nelle tavole grafiche allegate.

## LOTTO UNICO lotto G:

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Abitazione Piano 3°	Sup. Lorda	64,81	1,00	64,81
Balconi esterni	Sup. Utile	7,20	0,30	2,16
Cantina	Sup. Lorda	2,80	0,50	1,40
TOT. COMPLESSIVO	Arrotondato per eccesso			arr. 70,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Appartamento con cantina	mq. 70,00	€ 70.000,00

contro

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

##### LOTTO UNICO

##### Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Per la mancanza delle certificazioni impiantistiche e sui consumi energetici € 1.000,00

##### 8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

#### 8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO G per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trovano:

(diconsisessantanovemilaeuro) € 69.000,00

## 1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

IMMOBILE in NOVARA - Via Carducci n°. 1- angolo con C.so Torino

**LOTTO H**QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di UFFICIO AL PIANO TERRA/RIALZATO in  
COMPLESSO CONDOMINIALE

Vista fabbricato da angolo con C.so Torino



Ingresso da Via Carducci n°. 1

Quota di 1/1 di piena proprietà di Ufficio utilizzato come appartamento al piano rialzato/terra accessibile da rampa scale parte di un complesso condominiale posto in zona semi centrale della città di Novara, in via Carducci con accesso direttamente da pubblica via al n°. 1, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, cabina armadio; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole parti comuni, facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per complessivi 303/1000 di proprietà.

Identificati al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 46 - zona Cens. 1 - Cat. A/10 - cl. 4 - cons. 3,5 vani - Sup.Cat. mq. 75 -  
Rend. € 686,89 - Via Giosuè Carducci n.1 - P.T.;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 144 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.07.90 - area di enti urbani e promiscui

contro

Intestazione:

con sede a C.F.

- proprietà per 1/1 .

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario:

Appartamento P.3°: Via Carducci – rampa carraia sub. 76 - corte sub. 79- vano scala sub.75

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni del fg. mapp.144: a nord via Carducci, ad est Corso Torino, a sud mapp. 720 e 146, ad ovest mapp.143.

Il lotto H si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:

Ufficio /Abitazione P.T°: mq. 56,37 utili e mq. 68,07 lordi

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario del e certificato storico del ric.

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Novara il ai nn.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona centrale del comune di Novara (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbale di sopralluogo - Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione - Allegato H1)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 07.07.2021, alla presenza della Signora delegata dal Sig. . A seguito di richiesta l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava in data 05.8.2021 report con contratti di locazione attivi; tra questi non sono presenti gli immobili succitati. L'immobile risultava non occupato da alcuno e ampiamente ristrutturato.



[REDACTED] contro [REDACTED]

#### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. H2).

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED], sui beni siti in Novara via Carducci 1 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 46.
- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da RUOLO, in virtù di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione AGENZIA DELLE ENTRATE di Roma del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED], sui beni siti in Novara via Carducci 1 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 46.

###### 4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] del [REDACTED] - Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED], sui beni siti in Novara via Carducci 1 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 46.



[REDACTED] contro [REDACTED]

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 03.12.2021 sino al 02.12.2021 per gli immobili pignorati di cui al fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 46 non risultano iscritte altre formalità.

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

[REDACTED] con gli avvocati [REDACTED]

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. H3)

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati ante 01.09.1967 con abitabilità nell'anno 1955 per il soprizzo della costruzione ante 1929

Sono state emesse/presentate DIA del 09.06.1998 per costruzione vano ascensore, rifacimento balconi ed altro, DIA del 20.10.2000 per manutenzioni straordinarie concessione edilizia 5455 del 20.02.2001 per installazione nuovo ascensore, DIA del 05.05.2004 per rifacimento copertura.

Dalla comparazione delle planimetrie edilizie rinvenute con il rilievo eseguito NON è possibile dichiarare la conformità edilizio-urbanistica per avvenute modifiche ai tavolati interni.

Inoltre da destinazione ufficio l'U.I. sembra sia stata modificata in appartamento, senza aver ottenuto o presentato alcun elaborato tecnico progettuale di riferimento.

#### 4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.H4)

Gli immobili pignorati risultano così censiti al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 46 - zona Cens. 1 - Cat. A/10 - cl. 4 - cons. 3,5 vani - Sup.Cat. mq. 75 - Rend. € 686,89 - Via Giosuè Carducci n.1 - P.T.;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 144 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.07.90 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1 .

Coerenze Catasto urbano da elaborato planimetrico da nord in senso orario :

Appartamento P.3°: Via Carducci - rampa carraia sub. 76- corte sub. 79- vano scala sub.75

[REDACTED] contro [REDACTED]

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni del fg. [REDACTED] mapp.144 mapp. 640: a nord via Carducci, ad est Corso Torino, a sud mapp. 720 e 146, ad ovest mapp. 143.

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con il rilievo eseguito NON è possibile dichiarare la conformità catastale per avvenute modifiche ai tavolati interni.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Vedasi Documentazione Amministratore All. H5)

L'unità immobiliare "appartamento P.T." di cui al presente lotto G fa parte del Condominio denominato "[REDACTED]", per complessivi 303/1000 (nuova tabella) per le sole spese "Parti Comuni".

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore [REDACTED] titolare dello studio [REDACTED],

mi ha fornito il preventivo 2020/2021, dove non risultano debiti per l'anno in corso.

- a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 21/22 € da nuovo bilancio non fornito;
- b. Consuntivo bilancio anno 20/21: € 612,27;
- c. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;
- d. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni: nessuna;
- e. Cause in corso: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1, derivante Giudiziaro Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dei beni siti in Novara, via Carducci 1 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 144 sub. 46 contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

la società [REDACTED] aveva acquistato la quota di 1/1 di cui trattasi, in forza dell'Atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dalla Sig. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 12 foto allegato H6)

7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di Ufficio utilizzato come appartamento al piano rialzato/terra accessibile da rampa scale parte di un complesso condominiale posto in zona semi centrale della città di Novara, in via Carducci con accesso direttamente da pubblica via al n°. 1, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, cabina armadio; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per complessivi 303/1000 di proprietà.

7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente l'immobile è inserito in zona residenziale "Tessuto Urbano Esistente 3" normata dall'articolo 10.3/4/5 art. 11.12.a / art. 16.1.a / art. 16.2. a-b-g / art. 16.3-4-5 / art. 26.2 – inoltre la costruzione è inserita in aree di antico impianto (ambiti Cb) normate dagli artt. 15 e 27

Caratteristiche descrittive del LOTTO H

## Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Murature in laterizio portanti e pilastri, travi e corree in C.A.- condizioni: buone - pareti interne in cartongesso e in muratura intonacata
Solai:	di tipo misto intonacato - condizioni: buone
Scala:	a rampe in C.A. rivestite- condizioni: buone
Copertura:	a due falde con telaio portante in legno e tegole in cotto - condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni:	in legno con vetri semplici e tapparelle in pvc- condizioni: buone; portoncino d'ingresso di sicurezza. - grate in ferro su corte interna condizioni: buone

[REDACTED] contro [REDACTED]

Infissi interni	Porte interne in legno tamburato a battente - condizioni: buone.
Pavimentazione interna	In parquet di legno - condizioni: buone-
Rivestimenti cucina	In piastrelle di ceramica - condizioni: buone
Rivestimenti bagno	Piastrelle in ceramica - condizioni: buone
Rivestimenti e rifiniture	In tutti i locali con tinteggiatura su pareti al civile - condizioni: buone
Impianti:	
Riscaldamento	di tipo centralizzato e radiatori in ghisa e alluminio con contacalorie - condizioni: buone
Elettrico	Sottotraccia con prese e interruttori di recente formazione - condizioni: ottime
Idrico	Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura. Acqua calda da boiler elettrico.
Bagni	Completi di lavabo, water, bidet, doccia e attacco lavatrice - condizioni: buone:
Generici	Citofono -allarme condizioni: buone. Ascensore presente sino al piano terra/rialzato

E' stata rilasciata la certificazione del 29.09.2001 relativa alle conformità impianto elettrico condominiale ai sensi della Legge 46/90 e non con la normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile.

E' stata rilasciata inoltre certificazione energetica condominiale ACE il 22.02.2003

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO H

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione semi centrale, accessibilità, esposizione tri-affaccio ovvero su cortile interno, su rampa interna e su pubblica via, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, mancanza di autorimessa, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di buona qualità utilizzati per la ristrutturazione parziale, lo stato sufficiente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in Euro 1.400,00/mq.

[REDACTED] contro [REDACTED]

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

## 8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico effettuato nel giorno del sopralluogo riportate poi nelle tavole grafiche allegate.

### LOTTO UNICO lotto G:

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Ufficio Piano T/rialzato	Sup. Lorda	68,07	1,00	68,07
TOT. COMPLESSIVO	Arrotondato per difetto			arr. 68,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Appartamento	mq. 68,00	€ 95.200,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

### LOTTO UNICO

#### Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Per pratiche edilizie in sanatoria e catastali per adeguare gli interni € 3.200,00

### 8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

## 8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO H per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trovano:

(diconsionovantaduemilaeuro)

€ 92.000,00



[REDACTED] contro [REDACTED]

**1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA****IMMOBILE in NOVARA - Viale Francesco Ferrucci n°. 10 - via Bonomelli 5****LOTTO I****QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di UFFICIO AL PIANO PRIMO e  
4 POSTI AUTO SCOPERTI in COMPLESSO CONDOMINIALE****Vista fabbricato da Viale Ferrucci 10****Ingresso da carraio da via Bonomelli n.5**

Quota di 1/1 di piena proprietà di Ufficio al piano primo accessibile da rampa scale e ascensore, parte di un complesso condominiale posto in zona semi centrale della città di Novara, in viale Francesco Ferrucci con accesso pedonale direttamente da pubblica via al n°. 10, composto da 3 uffici, sala riunioni, open space, sgabuzzino, disimpegno e 2 bagni e di 4 posti auto scoperti accessibili da cancello carraio in via Bonomelli 5; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole parti comuni, facenti parte della palazzina A del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per complessivi 28,17/341,77 di proprietà fabbricato e 0,56/1,82 posti auto.

Identificati al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 5 - zona Cens. 1 - Cat. A/10 - cl. 1 - cons. 7 vani - Sup.Cat. mq. 198 - Rend. € 849,57 - Via Francesco Ferrucci n.10 - P.1°;
- Fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 96 - zona Cens. 1 - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq. 12 - Sup.Cat. mq. 12 - Rend. € 30,37 - Via Geremia Bonomelli 5 P.T.;



contro

- Fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 100 – zona Cens. 1 - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq. 12 – Sup.Cat. mq. 12 - Rend. € 30,37 - Via Geremia Bonomelli 5 P.T.;
- Fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 110 – zona Cens. 1 - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq. 12 – Sup.Cat. mq. 12 - Rend. € 30,37 - Via Geremia Bonomelli 5 P.T.;
- Fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 114 – zona Cens. 1 - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq. 12 – Sup.Cat. mq. 12 - Rend. € 30,37 - Via Geremia Bonomelli 5 P.T.;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 196 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.35.80 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] - proprietà per 1/1 .

Coerenze Catasto urbano da nord in senso orario (non esiste elaborato planimetrico):

Ufficio P.1°: mapp. 296 - corte mapp. 196 - scala comune e altra proprietà -via Ferrucci

Posto auto sub. 96: corte -corte- posto auto n. 12 – mapp. 296

Posto auto sub. 100: mapp. 564 – posto auto n. 18- corte- posto auto n. 16

Posto auto sub. 110: mapp. 564 – posto auto n. 28- corte- posto auto n. 26

Posto auto sub. 114: mapp. 564 - posto auto n. 32- corte- posto auto n. s.n.

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni del fg. [REDACTED] mapp. 196: a nord mapp. 296 e 564, ad est mapp. 199, a sud via Bonomelli, ad ovest via Ferrucci.

Il lotto I si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:

Ufficio P.1°: mq. 169,43 utili e mq. 193,68 lordi -

4 posti auto P.T.: mq. 12 ciascuno (tot. mq. 48)

#### 1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario [REDACTED] del [REDACTED] e certificato storico del [REDACTED] ric [REDACTED]

#### 1.2 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

### 1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona semi centrale del comune di Novara (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbali di sopralluogo - Dichiarazione della Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione Allegato I1)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 16.06.2021 alla presenza della Signora [REDACTED] delegata dal Sig. [REDACTED]. A seguito di richiesta l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava in data 05.08.2021 report con contratti di locazione attivi; tra questi non sono presenti gli immobili succitati. Gli immobili risultavano occupati dalla stessa società proprietaria e da altre società come da dichiarazione.

## 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. I2).

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] nn. [REDACTED] a favore di "[REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED]

██████████ contro ██████████  
 con sede a ██████████ C.F. ██████████, sui beni siti in Novara via Ferrucci 10 di cui al fg. ██████████ mapp. 196 sub. 5-96-100-110-114.

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da RUOLO, in virtù di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione AGENZIA DELLE ENTRATE di Roma del ██████████ rep. ██████████ trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara ai nn. ██████████ a favore di "██████████" con sede in ██████████ - C.F. ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà contro ██████████ con sede a Novara C.F. ██████████ sui beni siti in Novara via Ferrucci 10 di cui al fg. ██████████ mapp. 196 sub. 5.

#### 4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ██████████ del ██████████ - Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il ██████████ ai nn. ██████████ a favore di ██████████ con sede in ██████████ - C.F. ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà contro ██████████ con sede a ██████████ C.F. ██████████, sui beni siti in Novara via Ferrucci 10 di cui al fg. ██████████ mapp. 196 sub. 5-96-100-110-114.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 05.12.2021 sino al 04.12.2021 e 09.12.2021 sino al 08.12.2021 per gli immobili pignorati di cui al fg. ██████████ mapp. 196 sub. 5-96-100-110-114 non risultano iscritte altre formalità.

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

██████████ con gli avvocati ██████████

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. I3)

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati con licenza 90 del 24.01.1967, 1239 del 07.01.1969, 423 del 21.05.1973, con agibilità del 26.04.1974

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alle licenze rinvenute con il rilievo eseguito NON è possibile dichiarare la conformità edilizio-urbanistica per avvenute modifiche ai tavolati interni per nuova ridistribuzione degli ambienti di lavoro.

[REDACTED] contro [REDACTED]

4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.14)

Identificati al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 5 – zona Cens. 1 - Cat. A/10 - cl. 1 - cons. 7 vani – Sup.Cat. mq. 198 - Rend. € 849,57 - Via Francesco Ferrucci n.10 - P.1°;
- Fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 96 – zona Cens. 1 - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq. 12 – Sup.Cat. mq. 12 - Rend. € 30,37 - Via Geremia Bonomelli 5 P.T.;
- Fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 100 – zona Cens. 1 - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq. 12 – Sup.Cat. mq. 12 - Rend. € 30,37 - Via Geremia Bonomelli 5 P.T.;
- Fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 110 – zona Cens. 1 - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq. 12 – Sup.Cat. mq. 12 - Rend. € 30,37 - Via Geremia Bonomelli 5 P.T.;
- Fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 114 – zona Cens. 1 - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq. 12 – Sup.Cat. mq. 12 - Rend. € 30,37 - Via Geremia Bonomelli 5 P.T.;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 196 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.35.80 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1 .

Coerenze Catasto urbano da nord in senso orario (non esiste elaborato planimetrico):Ufficio P.1°: mapp. 296 - corte mapp. 196 - scala comune e altra proprietà -via FerrucciPosto auto sub. 96: corte -corte- posto auto n. 12 – mapp. 296Posto auto sub. 100: mapp. 564 – posto auto n. 18- corte- posto auto n. 16Posto auto sub. 110: mapp. 564 – posto auto n. 28- corte- posto auto n. 26Posto auto sub. 114: mapp. 564 - posto auto n. 32- corte- posto auto n. s.n.

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni del fg. [REDACTED] mapp. 196: a nord mapp. 296 e 564,  
ad est mapp. 199, a sud via Bonomelli, ad ovest via Ferrucci.

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con il rilievo eseguito NON è possibile dichiarare la conformità catastale per avvenute modifiche ai tavolati interni.

[REDACTED] contro [REDACTED]

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Vedasi Documentazione Amministratore All. I5)

L'unità immobiliare ufficio P.1°. e posti auto P.T. di cui al presente lotto I fa parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per complessivi 28,17/341,77 di proprietà fabbricato e 0,56/1,82 posti auto per le sole spese parti comuni.

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore [REDACTED] titolare dello studio [REDACTED]

dove non risultano debiti per l'anno in corso.

- a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 21/22: € 6.047,05 ;
- b. Consuntivo bilancio anno 20/21: € 5.844,32;
- c. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;
- d. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni: nessuna;
- e. Cause in corso: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1, derivante da atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dei beni siti in Novara, via Ferrucci 10 di cui al fg. [REDACTED] mapp. 196 sub. 5-96-100-110-114 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

## 6.2 Precedenti proprietari:

la [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] aveva acquistato la quota di 1/1 di cui trattasi, in forza dell'Atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dalla Società [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] la Società [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] aveva acquistato la quota di 1/1 di cui trattasi, in forza dell'Atto di



\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

compravendita notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ dalla Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

La Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ aveva acquistato la quota di 1/1 di cui trattasi, in forza dell'Atto di trasformazione di società notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ dalla Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 21 foto allegato I6)

### 7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di Ufficio al piano primo accessibile da rampa scale e ascensore, parte di un complesso condominiale posto in zona semi centrale della città di Novara, in viale Francesco Ferrucci con accesso pedonale direttamente da pubblica via al n°. 10, composto da 3 uffici, sala riunioni, open space, sgabuzzino, disimpegno e 2 bagni e di 4 posti auto scoperti accessibili da cancello carraio in via Bonomelli 5; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte della palazzina A del Condominio denominato "\_\_\_\_\_", C.F. \_\_\_\_\_ per complessivi 28,17/341,77 di proprietà fabbricato e 0,56/1,82 posti auto.

### 7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente l'immobile è inserito in zona residenziale "Tessuto Urbano Esistente 3" normata dall'articolo 10.3/4/5 art. 11.12.a / art. 16.1.a / art. 16.2. a-b-g / art. 16.3-4-5 / art. 26.2 - inoltre è previsto l'allineamento dei fabbricati

### Caratteristiche descrittive del LOTTO I

#### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: Murature in laterizio portanti e pilastri, travi e corree in C.A.- condizioni: buone - pareti interne in cartongesso

Solai: di tipo misto intonacato con controsoffittature ed inserti luminosi - condizioni: buone

Scala: a rampe in C.A. rivestite- condizioni: buone

Copertura: a falde con telaio portante in legno e tegole in cotto - condizioni: buone

#### Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: in alluminio con vetri semplici - condizioni: buone; portoncino d'ingresso di



[REDACTED] contro [REDACTED]

	sicurezza. - tapparelle in pvc su corte interna condizioni: buone
Infissi interni	Porte interne in vetro scorrevoli - condizioni: buone.
Pavimentazione interna	In parquet di legno - condizioni: buone-
Rivestimenti cucina	===
Rivestimenti bagno	Piastrelle in ceramica h. 2,00 - condizioni: buone
Rivestimenti e rifiniture	In tutti i locali con tinteggiatura su pareti al civile - condizioni: buone
Impianti:	
Riscaldamento	di tipo centralizzato e radiatori in ghisa con contacalorie - condizioni: buone
Elettrico	Sottotraccia con prese e interruttori di recente formazione - condizioni: buone
Idrico	Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura. Acqua calda da boiler elettrico.
Bagni	2 Completi di lavabo, water, bidet, di cui 1 con doccia + lavabo nel disimpegno - condizioni: buone:
Generici	VideoCitofono - impianto con climatizzatori condizioni: buone. Ascensore presente sino al piano dei posti auto interni alla proprietà

Non è possibile produrre le certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

Inoltre non è possibile risalire all'attestato di Attestazione di Prestazione Energetica

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO I

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione semi centrale, accessibilità, esposizione bi-affaccio su cortile interno e su pubblica via, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, presenza di 4 posti auto interni alla proprietà, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di buona qualità utilizzati per la ristrutturazione parziale, lo stato sufficiente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in Euro 1.100,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

[REDACTED] contro [REDACTED]

**8.3 Valutazione delle superfici e valore:**

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico effettuato nel giorno del sopralluogo riportate poi nelle tavole grafiche allegate.

**LOTTO UNICO lotto I:**

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Ufficio Piano primo	Sup. Lorda	193,68	1,00	193,68
Posti auto scoperti	Sup. utile	48,00	0,25	12,00
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>	<b>Arrotondato per difetto</b>			<b>arr. 205,00</b>

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Ufficio con 4 posti auto scoperti	mq. 205,00	€ 225.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima****LOTTO UNICO****Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:**

Per pratiche edilizie in sanatorie e catastali per adeguare gli interni € 3.500,00

**8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO I per la Quota di 1/1 della piena proprietà**

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trovano:

(diconsiduecentoventiduemilaeuro) € 222.000,00

**1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA**

IMMOBILE in NOVARA - Baluardo La Marmora 19/b

**LOTTO L**QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO  
in COMPLESSO CONDOMINIALE**Vista da B.do La Marmora 19/b****Vista da corte interna**

Quota di 1/1 di piena proprietà di Appartamento al piano primo accessibile da rampa scale e ascensore, parte di un complesso condominiale posto in zona centrale della città di Novara, in Baluardo La Marmora con accesso pedonale direttamente da pubblica via al n°. 19/b, composto da ingresso con angolo cucina e zona soggiorno, bagno e camera; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per complessivi 12,37/1000 di proprietà.

Identificato al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 13607 sub. 35 - zona Cens. 1 - Cat. A/2 - cl. 2 - cons. 3 vani - Sup.Cat. mq. 55 - Rend. € 402,84 - Baluardo Alfonso La Marmora 19 - P.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 13607 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.15.55 - area di enti urbani e promiscui

[REDACTED] contro [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED] O, nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

- proprietà per 1/1.

Coerenze Catasto urbano da nord in senso orario (non esiste elaborato planimetrico):

Appartamento P.1°: altra proprietà – baluardo La Marmora- altra proprietà -corte interna

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni del fg. [REDACTED] mapp. 13607: a nord mapp. 9321, ad est Baluardo La Marmora, a sud mapp. 9322, ad ovest mapp. 14022-13301-14020- 14021-14016-11298.

Il lotto L si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:

Appartamento P.1°: mq. 45,86 utili e mq. 52,94 lordi

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario [REDACTED] del [REDACTED] e certificato storico del [REDACTED] ric. [REDACTED]

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona semi centrale del comune di Novara (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbali di sopralluogo - Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione Allegato L1)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 16.07.2021 alla presenza del Sig. [REDACTED] delegato dal Sig. [REDACTED]. A seguito di richiesta l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava in data 05.8.2021 report con contratti di locazione attivi; tra questi non sono presenti gli immobili succitati. L'immobile risultava libero ed in fase di ristrutturazione.

[REDACTED] contro [REDACTED]

#### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. L2).

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara, Baluardo Alfonso La Marmora 19/b di cui al fg. [REDACTED] mapp. 13607 sub. 35.
- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara, Baluardo Alfonso La Marmora 19/b di cui al fg. [REDACTED] mapp. 13607 sub. 35.
- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui beni siti in Novara, Baluardo Alfonso La Marmora 19/b di cui al fg. [REDACTED] mapp. 13607 sub. 35.



[REDACTED] contro [REDACTED]

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], sui beni siti in Novara, Baluardo Alfonso La Marmora 19/b di cui al fg. [REDACTED] mapp. 13607 sub. 35.

#### 4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] del [REDACTED] Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], sui beni siti in Novara Baluardo Alfonso La Marmora 19/b di cui al fg. [REDACTED] mapp. 13607 sub. 35.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 09.12.2021 sino al 08.12.2021 per gli immobili pignorati di cui al fg. [REDACTED] mapp. 13607 sub. 35 non risultano iscritte altre formalità.

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

[REDACTED] con gli avvocati [REDACTED]

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. L3)

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati con licenza 22976 del 12.06.1956, 23361 del 28.08.1967, 871 del 23.12.1994, 6725 del 10.03.2000, DIA del 04.08.2000

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alle licenze rinvenute con il rilievo eseguito NON è possibile dichiarare la conformità edilizio-urbanistica per avvenute modifiche ai tavolati interni per nuova redistribuzione degli ambienti abitabili.

[REDACTED] contro [REDACTED]

4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.L4)

Gli immobili pignorati risultano così censiti al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 13607 sub. 35 – zona Cens. 1 - Cat. A/2 - cl. 2 - cons. 3 vani – Sup.Cat. mq. 55 -  
Rend. € 402,84 - Baluardo Alfonso La Marmora 19 - P.1°;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 13607 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.15.55 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

- proprietà per 1/1.

Coerenze Catasto urbano da nord in senso orario (non esiste elaborato planimetrico):Appartamento P.1°: altra proprietà – baluardo La Marmora- altra proprietà -corte interna

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni del fg. [REDACTED] mapp. 13607: a nord mapp. 9321, ad  
est Baluardo La Marmora, a sud mapp. 9322, ad ovest mapp. 14022-13301-14020- 14021-14016-  
11298.

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con il rilievo eseguito NON è possibile dichiarare la  
conformità catastale per avvenute modifiche ai tavolati interni.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Vedasi Documentazione Amministratore All. L5)

L'unità immobiliare "appartamento P.1°." di cui al presente lotto L fa parte del Condominio  
denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per complessivi 12,37/1000 di proprietà per  
le sole spese "Parti Comuni".

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore [REDACTED] titolare dello studio [REDACTED]

[REDACTED] mi ha fornito il consuntivo 2020/2021 e preventivo 2021/2022,  
dove non risultano debiti per l'anno in corso.

- a. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 21/22:  
€ 1640,07 ;
- b. Consuntivo bilancio anno 20/21: € 1.705,91;
- c. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;
- d. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni:  
nessuna;
- e. Cause in corso: nessuna

[REDACTED] contro [REDACTED]

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari: (vedasi visura storica catastale dell'ex fg. 162G mapp. 13607 sub. 35)

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1. derivante da atto di compravendita notaio [REDACTED] di Novara del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] rep. [REDACTED] dei beni siti in Novara, Baluardo La Marmora 19/b, di cui al fg. [REDACTED] mapp. 13607 sub. 35 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], bene pervenuto per successione

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 9 foto allegato L6)

7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di Appartamento al piano primo accessibile da rampa scale e ascensore, parte di un complesso condominiale posto in zona centrale della città di Novara, in Baluardo La Marmora con accesso pedonale direttamente da pubblica via al n°. 19/b, composto da ingresso con angolo cucina e zona soggiorno, bagno e camera; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole "Parti Comuni", facenti parte del Condominio denominato "[REDACTED]", C.F. [REDACTED] per complessivi 12,37/1000 di proprietà.

7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente l'immobile è inserito in tessuto urbano del centro storico (ambiti ca) art. 15, art. 22.1.b, art. 27 rientrante nel perimetro dei centri storici art. 15.5 normato dalle tavole P4.CS per le tipologie di intervento

Caratteristiche descrittive del LOTTO L

## Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Murature in laterizio portanti e pilastri, travi e corree in C.A.- condizioni: buone - pareti interne in cartongesso
Solai:	di tipo misto intonacato con controsoffittature ed inserti luminosi - condizioni: buone

[REDACTED] contro [REDACTED]

Scala:	a rampe in C.A. rivestite- condizioni: buone
Copertura:	di tipo piana impermeabilizzata per la zona in oggetto - condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni:	in legno con vetri semplici - condizioni: buone; portoncino d'ingresso di sicurezza. - tapparelle in pvc condizioni: buone
Infissi interni	Porte interne in legno e vetro - condizioni: buone.
Pavimentazione interna	In laminato di legno - condizioni: buone- esterna su balconcino in clinker
Rivestimenti cucina	===
Rivestimenti bagno	Piastrelle in ceramica h. 150/2,00 - condizioni: buone
Rivestimenti e rifiniture	In tutti i locali con tinteggiatura su pareti al civile - condizioni: buone
Impianti:	
Riscaldamento	di tipo centralizzato a pavimento - condizioni: buone
Elettrico	In parte Sottotraccia e parte con canalizzazioni esterne con prese e interruttori di recente formazione - condizioni: buone
Idrico	Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura. Acqua calda da boiler elettrico in bagno.
Bagni	Completo di lavabo, water, bidet, 1 con doccia senza attacco lavatrice - condizioni: buone:
Generici	Citofono - impianto con 2 climatizzatori condizioni: buone. Ascensore presente sino al piano terra

Non è possibile produrre le certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

Inoltre non è possibile risalire all'attestato di Attestazione di Prestazione Energetica

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO L

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione centrale, accessibilità, esposizione bi-affaccio su cortile interno e su pubblica via, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, mancanza di autorimessa o posti auto, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di buona qualità utilizzati per la ristrutturazione parziale, lo stato sufficiente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in €uro 1.700,00/mq.

[REDACTED] contro [REDACTED]

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico effettuato nel giorno del sopralluogo riportate poi nelle tavole grafiche allegate.

LOTTO UNICO lotto L:

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Appartamento P. Primo	Sup. Lorda	52,94	1,00	52,94
TOT. COMPLESSIVO	Arrotondato per eccesso			arr. 53,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Appartamento	mq. 53,00	€ 90.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stimaLOTTO UNICOElenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Per pratiche edilizie in sanatorie e catastali per adeguare gli interni € 3.100,00

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO L per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trovano:

(diconsioctantasettemilaeuro)

€ 87.000,00



1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

IMMOBILE in CAMERI (NO)- via Gabardini 29

**LOTTO M**

QUOTA di 1/2 di PIENA PROPRIETA' di AUTORIMESSA SINGOLA AL PIANO TERRA  
in COMPLESSO CONDOMINIALE



**Vista generale corsia di manovra**



**vista autorimessa**

Quota di 1/2 di piena proprietà di Autorimessa al piano terra posta in zona periferica del comune di Cameri, accessibile da strada privata condominiale che immette su via Gabardini al n°. 29;

Identificato al NCEU del Comune di Cameri, come segue:

- Fg. [redacted] mapp. 903 sub. 14 - Cat. C/6 - cl. 3 - cons. 12 mq. - Rend. € 45,24 - Via Giuseppe Gabardini 29 - P.T.;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [redacted] - mapp. 903 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.11.40 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted]

- proprietà per 500/1000.

[redacted] - proprietà per 500/1000

██████████ contro ██████████

Coerenze Catasto urbano da nord in senso orario da elaborato planimetrico:

Autorimessa P.T.: autorimessa sub. 15 – altra proprietà mapp. 892 - autorimessa sub. 13 - corte interna sub. 1

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni del fg. █████ mapp.903 : a nord mapp. 1009, 929, ad est mapp. 892, a sud mapp. 1332, 1030, 1330, ad ovest mapp. 994, 894, 891.

Il lotto M si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:

Autorimessa P.T°: mq. 13,75 lordi

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificato ipotecario █████ del █████ e certificato storico del █████ ric. █████

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Novara il █████ ai nn. █████

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria e non attuabile, la divisibilità del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona periferica del comune di Cameri (NO) ed alla data odierna risulta essere in buono stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbale di sopralluogo - Dichiarazione della Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione Allegato M1)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 10.11.2021. A seguito di richiesta l'Agenzia delle Entrate di Novara mi comunicava in data 05.8.2021 report con contratti di locazione attivi; tra questi non è presente l'immobile succitato.

Dalla presenza di bicicletta ed oggettistica varia all'interno e da indicazioni del Sig. █████ l'autorimessa risulta occupata.

[redacted] contro [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna;4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna;4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero documentazione ipocatastale, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. M2).

4.2.1 Iscrizioni:

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [redacted] rep. [redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [redacted] ai nn. [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] - C.F. [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] sui beni siti in Cameri, via Gabardini n. 29, di cui al fg. [redacted] mapp. 903 sub. 14.
- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [redacted] rep. [redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara [redacted] ai nn. [redacted] a favore di "[redacted]" con sede in [redacted] - C.F. [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], sui beni siti in Cameri, via Gabardini n. 29, di cui al fg. [redacted] mapp. 903 sub. 14.
- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [redacted] rep. [redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [redacted] ai nn. [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] - C.F. [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], sui beni siti in Cameri, via Gabardini n. 29, di cui al fg. [redacted] mapp. 903 sub. 14. (N.B. in tale iscrizione il bene è stato erroneamente indicato in Novara).

[REDACTED] contro [REDACTED]

- Cancellazione parziale della Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale, in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], sui beni siti in Cameri, via Gabardini n. 29, di cui al fg [REDACTED] mapp. 903 sub. 14. (N.B. in tale iscrizione il bene è stato erroneamente indicato in Novara)

#### 4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione parziale del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] del [REDACTED] - Tribunale di Novara - Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] sui beni siti in Cameri, via Gabardini n. 29, di cui al fg. [REDACTED] mapp. 903 sub. 14.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 09.12.2021 sino al 08.12.2021 per gli immobili pignorati di cui al fg. [REDACTED] mapp. 903 sub. 14 non risultano iscritte altre formalità.

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data 01.12.2021 risulta intervenuto:

[REDACTED] con gli avvocati [REDACTED]

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. M3)

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri, è emerso quanto segue. Gli immobili sono stati edificati con Concessione 1369 del 05.05.1986

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alle licenze rinvenute con il rilievo eseguito è possibile dichiarare la conformità edilizio-urbanistica

[REDACTED] contro [REDACTED]

#### 4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all.M4)

Gli immobili pignorati risultano così censiti al NCEU del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] mapp. 903 sub. 14 - Cat. C/6 - cl. 3 - cons. 12 mq. - Rend. € 45,24 - Via Giuseppe Gabardini 29 - P.T.;

Ed al N.C.T. del Comune di Novara, come segue:

- Fg. [REDACTED] - mapp. 903 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.11.40 - area di enti urbani e promiscui

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

- proprietà per 500/1000.

[REDACTED] - proprietà per 500/1000

Coerenze Catasto urbano da nord in senso orario da elaborato planimetrico:

Autorimessa P.T.: autorimessa sub. 15 - altra proprietà mapp. 892 - autorimessa sub. 13- corte interna sub. 1

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni del fg. [REDACTED] mapp. 903 : a nord mapp. 1009,929, ad est mapp. 892 , a sud mapp. 1332,1030,1330, ad ovest mapp. 994,894,891.

Dalla comparazione della planimetria catastale con il rilievo eseguito è possibile dichiarare la conformità catastale.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*(Vedasi Documentazione Amministratore All. M5)*

L'unità immobiliare in oggetto non è inserita in un contesto condominiale con amministratore.

Pertanto :

- a. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: nessuna;
- b. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni: nessuna;
- c. Cause in corso: nessuna



[REDACTED] contro [REDACTED]

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 6.1 Attuali proprietari (vedasi certificato storico catastale):

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] proprietà per 500/1000 e [REDACTED] proprietà per 500/1000 derivante da atto di compravendita notaio [REDACTED] di Novara del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] rep. [REDACTED] sui beni siti in Cameri, via Giuseppe Gabardini n. 29, di cui al fg. [REDACTED] mapp. 903 sub. 14 da [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

## 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 3 foto allegato M6)

## 7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/2 di piena proprietà di Autorimessa al piano terra posta in zona periferica del comune di Cameri, accessibile da strada privata condominiale che immette su via Gabardini al n°. 29;

## 7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente l'immobile è inserito in area consolidata residenziale: aree sature

Caratteristiche descrittive del LOTTO M

## Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Murature in laterizio portanti e pilastri, travi e corree in C.A.- condizioni: buone
Solai:	di tipo misto intonacato - condizioni: buone
Scala:	===
Copertura:	di tipo piana impermeabilizzata - condizioni: buone

## Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	Basculante in acciaio zincato - condizioni: buone
Infissi interni	===

[REDACTED] contro [REDACTED]

Pavimentazione interna	In battuto di cemento
Rivestimenti cucina	===
Rivestimenti bagno	===
Rivestimenti e rifiniture	nessuna
Impianti:	
Riscaldamento	===
Elettrico	===
Idrico	===.
Bagni	===
Generici	===

Non è possibile produrre le certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO M

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione periferica, accessibilità, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, parti e servizi comuni, materiali e rifiniture di modesta qualità utilizzati per la costruzione, lo stato sufficiente delle condizioni esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile risulta quindi definito in Euro 600,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

### 8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico effettuato nel giorno del sopralluogo riportate poi nelle tavole grafiche allegate.

[REDACTED] contro [REDACTED]

LOTTO UNICO lotto M:

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Autorimessa	Sup. Lorda	13,75	1,00	13,75
TOT. COMPLESSIVO	Arrotondato per eccesso			arr. 14,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Autorimessa	mq. 14,00	€ 8.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stimaLOTTO UNICOElenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Per pratiche edilizie in sanatorie e catastali

€ [REDACTED]

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

8.5 Prezzo del LOTTO M per la piena proprietà

(diconsiottomilaquattrocentoeuro)

€ 8.400,008.6 Prezzo del LOTTO M per la Quota di ¼ della piena proprietà

(diconsquattromiladuecentoeuro)

€ 4.200,00

## RIEPILOGO LOTTI

LOTTO A : da pag. 1 a pag. 10 - quota di 1/4 = € 38.000,00 [REDACTED]

LOTTO B : da pag. 11 a pag. 18 - quota di 1/1 = € 18.700,00 [REDACTED]

LOTTO C : da pag. 19 a pag. 26 - quota di 1/1 = € 19.550,00 [REDACTED]

LOTTO D : da pag. 27 a pag. 34 - quota di 1/1 = € 19.550,00 [REDACTED]

LOTTO E : da pag. 35 a pag. 42 - quota di 1/1 = € 19.550,00 [REDACTED]

LOTTO F : da pag. 43 a pag. 50 - quota di 1/1 = € 19.550,00 ([REDACTED])

LOTTO G : da pag. 51 a pag. 59 - quota di 1/1 = € 69.000,00 ([REDACTED])

LOTTO H : da pag. 60 a pag. 67 - quota di 1/1 = € 92.000,00 [REDACTED]

LOTTO I : da pag. 68 a pag. 76 - quota di 1/1 = € 222.000,00 [REDACTED]

LOTTO L : da pag. 77 a pag. 84 - quota di 1/1 = € 87.000,00 [REDACTED]

LOTTO M : da pag. 85 a pag. 92 - quota di 1/2 = € 4.200,00 [REDACTED]

TOTALE VALORE LOTTI € 609.100,00

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegata alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie Comunali / Regionali, in assenza di progetto verificato dall'Ente preposto;
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.

Varallo Pombia, lì 15.12.2021

Il Perito incaricato  
Arch. Marcello Prone

Elenco Allegati per tutti i lotti da A a M:

- 1 - Verbali di sopralluogo - dichiarazione A.D.E.,
- 2 - Visure ipotecarie Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Imm.re di Novara;
- 3 - Documentazione Comunale;
- 4 - Documentazione Catastale;
- 5 - Documentazione Amministratore;
- 6 - Planimetria con punti di vista fotografici e Documentazione fotografica di nn. foto;