

# TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Immobiliare

contro

Proc. Es. n. **23/2023**

Giudice Dott.<sup>ssa</sup> **Francesca Iaquina**

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Luigi Rossi*

*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 1763/A*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 1763/A*

*C.F. RSSLGU70E26D872F*

*con studio in Trecate (NO) – Via Edmondo De Amicis 15*

*Tel e fax. 0321/73602 – cell. 347/1231851*

*email: [studio\\_leonardo@hotmail.com](mailto:studio_leonardo@hotmail.com)*

**Beni in NOVARA (NO) Corso Vercelli n. 66, piano terzo**  
**APPARTAMENTO CON BALCONI E SERVIZI AL PIANO TERZO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**



NCEU F. 74, part. 1362, sub. 18  
Coerenza con NCT F. 74, part.  
1362

Vista area: Novara. Corso Vercelli



Vista esterna: ingresso dalla pubblica viabilità, Corso Vercelli 66

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquina  
Perito: Ing. Luigi Rossi



### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile alla data del sopralluogo risultava: occupato dal signor \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia (con figli minori) con contratto di 3 anni dal 2017 al 2020 per un canone annuo di € 4.200,00, registrato presso l'Ag. Delle entrate il 12/01/2017 e pertanto scaduto. Non risulta rinnovo.

### 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 (cause eventualmente in corso)

Non rilevati.

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non rilevati.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non rilevati.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)

Non rilevati.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca giudiziale a favore di \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_ (quota di 1/1), Reg. Gen. 19767, Reg. Part. 2871 del 2/12/2021, con atto iscritto a Novara, richiedente Avv. Fulcheri in data 23/11/2008, Rep. 991/2021.

importo totale ipoteca: € 108.887,77

importo capitale: € 55.000,00

Ipoteca giudiziale a favore di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_

(quota di 1/1), Reg. Gen. 14785, Reg. Part. 2080 del 14/09/2021, con atto iscritto a Novara, richiedente Avv. S. Binotti in data 16/03/2021, Rep. 963.

importo totale ipoteca: € 671,26

importo capitale: € 417,50.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_

(quota di 1/1), Reg. Gen. 16166, Reg. Part. 4177 del 23/07/2004, con atto iscritto a Novara, Notaio Dott. N. Giacalone di Novara in data 21/07/2004, Rep. 233956/29643.

importo totale ipoteca: € 177.952,50

importo capitale: € 71.181,00

##### 4.2.2. Pignoramenti

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , proprietà per 1/1, Reg. Gen. 2021, Reg. Part. 1512 del 13/02/2023, richiedente Avv. M.E. Fornara con atto del 1/02/2023 trascritto a Novara, rep.10.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni

Non rilevate.

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Non rilevate.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara sono state rinvenute alcune pratiche edilizie specifiche relative all'immobile. È stata rinvenuta la pratica di costruzione originaria del 1958 ma risultano alcune piccole difformità nella distribuzione dell'appartamento (presenza di piccolo sgabuzzino all'ingresso) che pertanto risulta non autorizzata come rinvenuto in situ. Tutte le difformità presenti dovranno essere sanate con apposita procedura edilizia (che comporta il pagamento di sanzioni) da presentare presso i pubblici uffici competenti. La concessione della sanatoria potrebbe avvenire solo nel rispetto degli strumenti urbanistici e normativi vigenti (PRG vigente, normative edilizie ed urbanistiche locali e nazionali) che potrebbero imporre anche l'esecuzione di lavori di ripristino della situazione come autorizzata.

##### 4.3.2. Conformità catastale

Dalla verifica della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Novara e dal confronto con la situazione riscontrata a seguito dei sopralluoghi sono risultate alcune difformità catastali. Tali irregolarità riguardano la presenza di una limitata differenza nella distribuzione interna legata alla presenza di uno sgabuzzino ricavato all'ingresso dell'appartamento. La situazione catastale non impedisce la vendita dell'immobile ma dovrà essere regolarizzata con apposita pratica di aggiornamento catastale, dopo avere completato la sanatoria urbanistico edilizia.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	n.d.
Ulteriori avvertenze:  si fa presente che non si è riusciti ad ottenere i dati di cui sopra dall'amministratore in quanto nonostante la targa di identificazione apposta sulla facciata come previsto dalla normativa, Amministratore non ha mai risposto alle mail né alle telefonate. I recapiti ottenuti sono: Amm. Geom. Fabio Federico, Via Tarantola 6 Novara.  I vincoli presenti sono quelli imposti dal Piano Regolatore vigente e dai suoi allegati in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile. Vedere anche alle pag. seguenti per la destinazione urbanistica.		

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1. Attuali proprietari

, CF: , proprietà per 1/1.

Proprietario per atto di compravendita, rogito Notaio N. Giacalone di Novara, del 21/07/2004 rep. n.233955/29642, trascritta in data 23/07/2004, Reg. Gen. 16165, Reg. Part. 9701.

##### 6.2. Precedenti proprietari

- , CF: , (quota di 1/1), atto di compravendita del 3/05/2004, Notaio N. Giacalone di Novara, trascritto a Novara in data 4/05/2004, Reg. Gen. 8885,

Reg. Part. 5219 da \_\_\_\_\_, **nata a** \_\_\_\_\_ (quota di 1/3 usufrutto) e da \_\_\_\_\_ (quota di 1/3 nuda proprietà e 2/3 proprietà).

- \_\_\_\_\_, (quota di 1/3 nuda proprietà e 2/3 proprietà), scrittura privata con sottoscrizione autenticata di Divisione del 21/04/1999, Notaio C. Limontini di Novara, trascritto a Novara in data 14/05/1999, Reg. Gen. 6629, Reg. Part. 4279 da \_\_\_\_\_, (quota di 1/3 nuda proprietà e 2/3 proprietà).

- \_\_\_\_\_, (quota di 1/6 proprietà, già proprietario di 1/6 di proprietà per la successione del 4/12/1981), \_\_\_\_\_, (quota di 1/6 proprietà, già proprietario di 1/3 di proprietà per la successione del 4/12/1981), \_\_\_\_\_ (quota di 1/3 usufrutto), Verbale Pubblico di Testamento del 30/12/1996, Notaio E. Caroselli di Novara, rep.22800, trascritto a Novara in data 10/01/1997, Reg. Gen. 358, Reg. Part. 315 da \_\_\_\_\_, (quota di 1/3 proprietà).

- \_\_\_\_\_ (quota di 1/3 proprietà ciascuno) per Ricongiungimento di usufrutto in morte di \_\_\_\_\_.

- \_\_\_\_\_ . (quota di 1/1 usufrutto vitalizio), **B** \_\_\_\_\_, (quota di 1/3 nuda proprietà), \_\_\_\_\_, (quota di 1/3 nuda proprietà), \_\_\_\_\_, (quota di 1/3 nuda proprietà), Denuncia di Successione, trascritto a Novara in data 4/12/1981, Reg. Gen. 12423, Reg. Part. 10173 da \_\_\_\_\_ (quota di 1/1 proprietà).

- \_\_\_\_\_ . (quota di 1/1 usufrutto vitalizio), \_\_\_\_\_, (quota di 1/3 nuda proprietà), \_\_\_\_\_ (quota di 1/3 nuda proprietà), \_\_\_\_\_, (quota di 1/3 nuda proprietà), Verbale Pubblico di Testamento del 15/06/1981, Notaio Barbieri, rep.283145/30628, trascritto a Novara in data 1/07/1981, Reg. Gen. 73654, Reg. Part. 5816 da \_\_\_\_\_, (quota di 1/1 proprietà)

## 7. PRATICHE EDILIZIE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile:

- Licenza edilizia n.1332 del 27/10/1958, p.g.25263, per "costruzione di un edificio di quattro piani f.t., cantinato, di complessivi 32 vani di abitazione, oltre scale, servizi e disimpegni, su terreno posto in C.so Vercelli n.66". Intestatari \_\_\_\_\_.
- I locali risultano ultimati nel mese di agosto del 1959.
- Autorizzazione di abitabilità del 14/09/1959, prot.26874.
- Dichiarazione di collaudo, prot.24946 del 30/06/1959, a nome Intestatari \_\_\_\_\_.
- Concessione edilizia "per spostamento tavolati pre realizzazione nuova centrale termica..., costruzione di canna fumaria..., scavi in cortile per posa tubazioni a servizio...", prot. gen.3061 del 12/10/1994, a nome \_\_\_\_\_.

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

**A. Appartamento con balconi e servizi, al piano terzo, sito in corso Vercelli n. 66, Novara. NCEU F.74, part. 1362, sub.18.**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con due balconi e servizi sito in fabbricato condominiale in Novara, Corso Vercelli n. 66, fabbricato residenziale composto da:

Appartamento al piano terzo: ingresso soggiorno con ripostiglio (da regolarizzare), cucina, camera, bagno e due balconi. Al piano quarto si trova una porzione di sottotetto di proprietà esclusiva ma non suddivisa da alcuna partizione con le altre parti di altra proprietà. Al piano seminterrato si trova una piccola cantina.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente su pianerottolo dal vano scala comune.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso pedonale esclusivo, sito al piano terra.

La realizzazione dell'immobile condominiale risale al 1958/59, come da pratiche edilizie rinvenute. Vi sono stati effettuati piccoli lavori di ristrutturazione interna in anni recenti ma non vi sono tracce negli archivi comunali. Sono stati rinnovati sicuramente i servizi igienici, impianti e pavimenti ed in generale sono state eseguite delle migliorie alle finiture interne. Il tipo di edificio risulta di livello popolare.

Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso è piuttosto scarso. Le facciate necessitano di piccoli interventi di manutenzione. I serramenti risultano di tipo piuttosto recente in alluminio con vetro camera. All'interno i locali dell'unità immobiliare non necessitano generalmente di particolari manutenzioni se non per qualche segno di tinteggiature da rifare.

L'impianto di riscaldamento con caldaia comune non è funzionante. Attualmente si realizza il riscaldamento mediante una stufa a pellet coadiuvata dall'impianto di condizionamento con split. L'impianto elettrico risulta in stato di degrado: non sono stati rinvenuti certificati di conformità. I frutti sono generalmente rotti o mancanti, l'antenna TV non funziona. I contatori del gas e d energia elettrica sono esterni.

Le superfici murarie di tutti i locali abitabili, compresi la parte alta delle pareti dei locali cucina e bagno risultano intonacati al civile e tinteggiati. I plafoni risultano rivestiti con una perlinatura in legno. Pavimenti e rivestimenti sono in differenti tipo di ceramica o in laminato (doghe) a seconda dei locali; le porte interne sono in tamburato di legno alcune con specchiature vetrate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.

L'affaccio principale, verso l'area di ingresso e parcheggio dalla via esterna (Corso Vercelli), è rivolto verso sud, tuttavia l'immobile si affaccia anche sui lati nord e est.

Immobile intestato a:

, CF: , proprietà per 1/1.

Censito al NCEU al:

F. 74, part. 1362, sub.18. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani. Sup. totale 74 mq. Rendita: €348,61.

Coerenze in blocco da nord in senso orario:

- intera palazzina condominiale: Nordovest mapp. 1073 e 1275; Nordest mapp.1072; Sudest Corso Vercelli, Sudovest mapp. 1300.
- immobile residenziale con servizi: Nordovest affaccio su corte; Nordest vano scala comune e altra u.i; Sudest affaccio su Corso Vercelli, Sudovest. affaccio su corte.
- sottotetto: Nordovest affaccio su corte; Nordest vano scala comune e altra u.i; Sudest affaccio su Corso Vercelli, Sudovest. affaccio su corte.
- cantina: Nordovest altra u.i. (cantina); Nordest vano scala comune e terrapieno; Sudest terrapieno e affaccio su Corso Vercelli, Sudovest. corridoio comune.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: classifica i fabbricati nelle zone "Tessuto urbano esistente 2.5", ai sensi degli artt. 10, 11, 16 e 26 delle N.T.A.

### Superfici e parametri di calcolo:

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Parametro Valore reale potenziale (Sup. reale lorda)	Coefficiente	Valore equivalente
F. 74, part. 1362, sub. 18				
Abitazione	49,30	62,90	1,00	62,90
Cantina	3,10	4,50	0,35	1,58
Sottotetto	52,50	62,90	0,15	9,44
Balconi	5,10	5,10	0,35	1,79
<b>Totale</b>				<b>75,71</b>
<b>Arrotondato</b>				<b>76,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Appartamenti con servizi. F. 50, part. 236, sub. 2 e 3			
Caratteristiche strutturali	tipologia - materiale	condizioni	
<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato e muratura portante	normali	
<i>Solai:</i>	solai in latero cemento	normali	
<i>Copertura:</i>	a falde, in legno per l'orditura	Da mantenere	
<i>Scale:</i>	Scala di accesso comune, materiale muratura e c.a. rivestimento lapideo	normali	
Componenti edilizie e costruttive:	tipologia - materiale	condizioni	
<i>Infissi esterni (dispositivi oscuranti):</i>	tapparelle pvc	normali	
<i>Infissi esterni(finestre):</i>	finestre in alluminio con vetrocamera	normali	
<i>Porta ingresso:</i>	portoncino blindato finitura in legno	normali	
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno tamburato	normali	
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in laterizio	normali	
<i>Pavim. Interna:</i>	ceramica - laminato	normali	
<i>Plafoni:</i>	intonaco al civile – perlinatura legno	normali	
<i>Rivestimento bagni:</i>	ceramica	normali	
<i>Rivestimento cucina:</i>	ceramica	normali	
<i>Rivestimento pareti correnti:</i>	intonaco al civile tinteggiato	normali	
Impianti:	tipologia - materiale	condizioni	Certificazioni conformità
<i>Citofonico:</i>	citofono	Normali	non esibita certificazione
<i>Gas:</i>	impianto civile, alimentazione da rete pubblica esterna; cucina a metano.	Normali	non esibita certificazione
<i>Elettrico:</i>	impianto civile, tensione: 220V	Non a norma e parzialmente non funzionante	non esibita certificazione
<i>Idrico:</i>	alimentazione diretta da rete comunale	Normali	non esibita certificazione
<i>Riscaldamento:</i>	-Stufa a pellet	Normali	non esibita certificazione
<i>Condizionamento:</i>	due split	normali	non esibita certificazione
<i>Ascensore/servoscale/montacarichi:</i>	-	-	-



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara, codice di zona D3, microzona catastale 2, per la tipologia abitativa in normali condizioni di manutenzione.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio O.M.I. Riviste e siti specializzati.

### 8.3. Valutazione corpi

*Valutazione estimativa comparativa parametrica:* Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come precedentemente determinato. Si prende in considerazione il valore medio espresso per le tipologie di costruzioni corrispondenti.

<b>A. appartamenti con servizi. F. 50, part. 236, sub. 2 e 3</b>			
Destinazione, riferimento immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	76,00	€ 800,00	€ 60.800,00
		Totale	€ 60.800,00
- Valore corpo:			€ 60.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 60.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 60.800,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

<b>A. appartamenti con servizi. F. 50, part. 236, sub. 2 e 3</b>	
Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:	€ 12.160,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Decurtazione per altre problematiche	-
Totale adeguamenti e correzioni	€ 15.660,00

### 8.5. Prezzo base d'asta degli immobili e proposta lotti di vendita

<b>A. appartamenti con servizi. F. 50, part. 236, sub. 2 e 3</b>	
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.800,00
Arrotondamento	€ 60.800,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.640,00
Arrotondamento	€ 48.600,00

**Allegati:**

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali;
- Planimetrie dell'immobile;
- Estratto di mappa del PRGC;
- Pratiche edilizie;
- Contratto di affitto;
- Verbale di accesso all'immobile;

Il CTU,



**Dott. Ing. Luigi ROSSI**  
Albo Ingegneri di Novara  
N° 1763