

Esecuzione forzata : n.° 197/2022

Promosso da:

Contro:

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 197/2022

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Francesca Iaquina

Custode Giudiziario :

ELABORATO PERITALE

Lotto unico

Perito : Arch. Enrico Brandoni

iscritto all'Albo degli Architetti delle province di Novara e VCO al n.° 851

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n.° 411

mail: enicobrandoni64@gmail.com

PEC : enrico.brandoni@archiworldpec.it

Esecuzione forzata : n.° 197/2022

Promosso da:

Contro:

APPARTAMENTO

Via Attilio Bagnolini n.° 3, Novara (NO)

Lotto unico



Unita' immobiliare contornata in rosso

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1000/1000 di Piena Proprieta' di Appartamento cosi articolato: al piano terreno appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, balcone porticato con ripostiglio, bagno, camera con balcone, cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unita' immobiliare e' ubicata al piano terreno del "Condominio di Via Marconi" composto da due palazzine. La palazzina che ospita l'appartamento pignorato e' la palazzina B che ha l'ingresso pedonale da Via Attilio Bagnolini n.° 3.

L'accesso carraio per il "carico e scarico" si trova in Via Attilio Bagnolini n.° 1.

La zona giorno e' composta da cucina e soggiorno (in locali separati ed adiacenti), entrambi con accesso al balcone porticato che prospetta sul retro della palazzina B. Il balcone porticato e' dotato di locale ripostiglio. Il bagno e la camera da letto matrimoniale, dotata di balcone, prospettano sulla facciata della palazzina B. La pavimentazione e' costituita da piastrelle in graniglia. Il bagno ha pavimentazione e rivestimento in ceramica di colore bianco, e' dotato di finestra ed e' composto da lavabo, wc, bidet, e vasca.

L' appartamento ha una superficie commerciale di circa 61,46 mq.

La cantina ha una superficie lorda di circa 5,84 mq

L'unita' immobiliare ha una superficie commerciale di circa 64,38 mq

Catastalmente il bene pignorato risulta cosi' censito :

Catasto Fabbricati del Comune di Novara:

- Foglio **50**, particella **702**, sub. **7**, Categoria A/3, classe 1, consistenza Vani 4, Via Attilio Bagnolini n.°3. Piano S1-T, Superficie catastale Totale 60 mq , di cui escluse aree scoperte 57 mq, Rendita Catastale Euro 258,23.

Ultimo atto di aggiornamento : VARIAZIONE del 31/07/2014 Pratica n. NO0070949 in atti dal 31/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 28350.1/2014)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Novara (NO) Fg. 50 particelle 636, 662,682,733,735.

Coerenze dell'appartamento al piano terra,censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al Fg. 50, particella 702 sub. 7 (palazzina B):

Nord-Est : corte comune alle palazzine A e B; **Sud-Est**: altra u.i. di cui al Fg. 50 particella 702, sub.6 e vano scala comune ; **Sud-Ovest**: corte comune alle unita' immobiliari della palazzina B ; **Nord-Ovest**: altra u.i. di cui al Fg.50 particella 702 sub.1.

Coerenze della cantina al piano interrato:

Nord-Est : autorimessa di cui al Fg. 50 particella 702 sub. 6 ; **Sud-Est**: terrapieno di cui al Fg.50 particella 662 ; **Sud-Ovest**:cantina di cui al Fg. 50 particella 702 sub.8 ; **Nord-Ovest**: corridoio comune alle cantine.

L'unita' immobiliare pignorata, sopra indicata, risulta essere intestata al seguente soggetto:

Per la quota di 1000/1000 di piena proprieta' :

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Zona semi-periferica del Comune di Novara, situata nel Quartiere Santa Rita, a soli 7 minuti dal centro storico di Novara. La zona e' caratterizzata dalla presenza prevalente di campi coltivati e zone verdi oltre che di tessuto residenziale estensivo.
Servizi della zona:	Nella zona sono presenti un centro sportivo, un giardino pubblico, e varie attivita' commerciali. Sono presenti molti parcheggi liberi, a bordo strada.
Caratteristiche zone limitrofe:	Le zone limitrofe, verso il nucleo antico del territorio comunale, sono caratterizzate dalla presenza di tessuto residenziale intensivo e da una miriade di attivita' commerciali e di ristorazione.
Distanze dai principali servizi pubblici :	Municipio (1,8 Km) Stazione FF.SS. (1,4 Km), Fermata Bus urbani-Via Locchi 27 (150 m) Polo ospedaliero (2,1 km) Autostrada A4 -Novara Ovest (6,5 km), Aeroporto Milano Malpensa (31,4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'unita' immobiliare **risulta occupata**

Sono presenti nell' unita' immobiliare gli arredi, estranei alla procedura esecutiva.

Per l'unita' immobiliare oggetto di stima, **non risulta attivo alcun contratto di locazione,ne' alcun contratto di comodato opponibile alla procedura.**

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 d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3 *Altri vincoli ed oneri giuridici: Nessuno.*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

4.2.1.1 **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 11/10/2007 ai nn. 4946/21857, a favore di

(domicilio ipotecario eletto _____) ,contro

Notaio _____ di Novara; Atto Notarile Pubblico del 10/10/2007, Repertorio 257440/38027.

Capitale : _____ euro; Importo totale ipoteca : _____ euro.

Durata : 25 anni. Unita' negoziale 1 : per la quota pari all'intero della piena proprietà dell' U.I. censita al Catasto fabbricati del Comune di Novara ,al Fg. 50,particella 702, sub. 7, A/3, Via Attilio Bagnolini, 3, Novara (NO).

4.2.2 *Pignoramenti:*

4.2.2.1 **Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO ,emesso da Uff. Giudiziari del Tribunale di Novara ,in data 21/11/2022 rep. 3363, trascritto in data 16/12/2022 ai numeri 14787/19996 a favore di

contro

_____, per la quota pari all'intero della piena proprietà dell'Unita' Negoziale 1,censita al Catasto fabbricati del Comune di Novara ,al Fg. 50,particella 702, sub. 7, A/3, Via Attilio Bagnolini, 3, Novara (NO).

4.2.3 *Altri vincoli e oneri giuridici: Nessuno*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale, riguardante l' unita' immobiliare pignorata.

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato dei luoghi dell' unita' immobiliare oggetto di stima, non risulta pienamente conforme , dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ai titoli abilitativi che risultano depositati presso il Comune di Novara. Vi sono difformità nella posizione delle tramezzature interne e non risultano presenti, nella planimetria assentita, né il ripostiglio presente nel balcone porticato, né il pilastro posto sul lato interno del balcone. La cantina ha dimensioni difformi rispetto al progetto assentito. Queste difformità possono essere sanate con la presentazione di una Scia in sanatoria il cui costo, comprensivo di sanzioni e onorari professionali e' di circa € 2.500,00

4.3.2 Conformità catastale:

Anche la planimetria catastale non e' perfettamente conforme allo stato dei luoghi. Risulta necessario procedere alla presentazione di una scheda catastale in variazione. La pratica catastale ha un costo, comprensivo di diritti catastali ed onorari professionali , di circa € 1.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 L' unita' immobiliare dista circa 150 metri dalla fermata dei Bus urbani, ubicata in Via Locchi n.° 27.
- 5.2 L'unita' immobiliare puo' fruire dei comodi parcheggi pubblici ubicati a bordo strada, in Via Attilio Bagnolini.
- 5.3 L'unita' immobiliare dispone di due balconi: uno comunicante con la camera da letto e l'altro accessibile sia dalla cucina che dal locale soggiorno.
- 5.4 Il riscaldamento dell'unita' immobiliare e' centralizzato e dotato di sistema elettronico "contaconsumo". La caldaia e' a gas ed a condensazione, ed e' stata sostituita recentemente.
- 5.5 La produzione dell'acqua calda sanitaria, e' autonoma e avviene tramite boiler installato all'interno dell'unita' immobiliare.
- 5.6 **Le spese condominiali annue di gestione ordinaria ,ricavate dal conto consuntivo 2021/2022 (escluse le spese personali) ammontano a € 1.053,26**
***il conto consuntivo 1/10/2022-30/09/2023 non e' stato ancora elaborato, alla data della perizia.**
- 5.7 Le spese condominiali ordinarie, arretrate, riferite all'ultimo biennio, decorrenti dalla data della perizia ammontano a € 3.192,69
- 5.8 Le spese condominiali straordinarie, arretrate, riferite all'ultimo biennio, decorrenti dalla data della perizia ammontano a € 6.408,60
***le spese straordinarie si riferiscono al rifacimento della copertura, alla sostituzione della caldaia a gas centralizzata ed alle spese tecniche. Alla data della perizia non e' stato ancora contrattualizzato un General Contractor per l'assunzione dei lavori del Superbonus. Quindi ,alla data della perizia, all'unita' immobiliare pignorata, risultano addebitabili ed imputabili nei confronti del condominio, le spese straordinarie sopra indicate.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari del bene oggetto di stima:

6.1.1 Il bene oggetto di stima risulta attualmente di piena proprietà del seguente soggetto:

A _____ l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di compravendita del
10/10/2007 Numero di repertorio 257439/38026 Notaio _____ Sede
NOVARA trascritto il 11/10/2007 nn. 12992/21856 da potere di _____ nato il
a NOVARA Codice fiscale _____

6.2 Precedenti proprietari, del bene oggetto di stima:

6.2.1 A _____ l'immobile era così pervenuto:
in parte (la quota di 1/2) per atto di compravendita del 21/07/1989 Numero di repertorio 11371
Notaio _____ trascritto il 24/07/1989 nn. 6659/9246;
in parte (la quota di 1/2) per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 01/06/2004
Numero di repertorio 39260/8510 Notaio _____ Sede NOVARA trascritto il 11/06/2004
nn.7094/12285 da potere di _____ a NOVARA Codice fiscale _____

6.2.2 A _____ la quota di 1/2 dell'immobile era pervenuta per atto di
compravendita del 21/07/1989 Numero di repertorio 11371, Notaio
trascritto il 24/07/1989 nn. 6659/ 9246.

7. Dall'accesso agli atti amministrativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, sono emerse le seguenti PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione di abitabilità prot. n.° 15613/70 del 29/11/1971
RILASCIATA in riferimento alle seguenti licenze di costruzione:
n.° 1753 del 6/12/1967
n.° 290 del 27/05/1968
n.° 1065 del 11/11/1968
n.° 699 del 28/07/1970

Autorizzazione lavori di manutenzione straordinaria, riguardanti le facciate, del 9/11/1993 prot.4464.

Autorizzazione lavori di pavimentazione cortile con autobloccanti e rifacimento rampa con piastrelle in cemento del 20/08/1990 prot. 2001.

Autorizzazione edilizia n.84 del 23/02/1987 per sostituzione manto di copertura, tapparelle avvolgibili, canali di gronda, e impermeabilizzazione dei box.

Il piano regolatore comunale vigente e' il seguente:

Con la **deliberazione della Giunta Regionale n. 51-8996 del 16 giugno 2008**, pubblicata sul B.U.R. n. 26 del 26.06.2008, è stata approvata con modifiche "ex officio" la **Variante Generale del Piano Regolatore Generale Comunale**; - le modifiche ex officio sono state in parte oggetto di presa d'atto con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 18.12.2008 e recepite negli elaborati di PRG mediante apposito aggiornamento cartografico.

Esecuzione forzata : n.° 197/2022

Promosso da:

Contro:

Successivamente all'approvazione della Variante Strutturale generale **sono state approvate n. 13 Varianti Parziali al vigente PRG ai sensi dell'art. 17 c. 5 (ex. c. 7) della L.R. 56/77 e s.m.i.**, i cui atti deliberativi di approvazione si riportano in ordine cronologico : D.C.C. n. 70 del 05.11.2009, n. 24 del 28.03.2011, n. 82 del 17.12.2012, n. 15 del 4.4.2013, n. 24 dell' 8.5.2013, n. 69 del 2.12.2013, n. 70 del 02.12.2013, n. 38 del 15.05.2014, n. 98 del 27.10.2014, n. 99 del 27.10.2014, n. 109 del 15.12.2014, n. 76 del 15.12.2016 e n. 51 del 26.09.2018.

Azzonamento di Prgc:

L'area sulla quale insiste il fabbricato, del quale e' parte l'unita' immobiliare oggetto di stima, **risulta cosi' codificata nella cartografia di cui al Fig. 18 del PRGC vigente**, con i relativi articoli di riferimento inseriti nelle **Norme Tecniche di attuazione vigenti**:

Ambiti di riqualificazione urbana ed ambientale : Tessuto urbano esistente 2

Riferimenti Nta: Art. 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.

Descrizione dell'Unità Immobiliare pignorata.

L'unita' immobiliare pignorata e' costituita da :

Quota di 1000/1000 di Piena Proprieta' di Appartamento cosi articolato: al piano terreno appartamento composto da ingresso,cucina,soggiorno,balcone porticato con ripostiglio,bagno,camera con balcone,cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unita' immobiliare e' ubicata al piano terreno del "Condominio di Via Marconi" composto da due palazzine. La palazzina che ospita l'appartamento pignorato e' la palazzina B che ha l'ingresso pedonale da Via Attilio Bagnolini n.° 3.

L'accesso carraio per il "carico e scarico" si trova in Via Attilio Bagnolini n.° 1.

La zona giorno e' composta da cucina e soggiorno (in locali separati ed adiacenti),entrambi con accesso al balcone porticato che prospetta sul retro della palazzina B. Il balcone porticato e' dotato di locale ripostiglio. Il bagno e la camera da letto matrimoniale, dotata di balcone, prospettano sulla facciata della palazzina B. La pavimentazione e' costituita da piastrelle in graniglia. Il bagno ha pavimentazione e rivestimento in ceramica di colore bianco, e' dotato di finestra ed e' composto da lavabo,wc,bidet, e vasca.

L' appartamento , ha una superficie commerciale di circa 61,46 mq.

La cantina ha una superficie lorda di circa 5,84 mq

L'unita' immobiliare ha una superficie commerciale di circa 64,38 mq

L'altezza media interna e' di circa 298 cm.

L'immobile ha serramenti in legno con vetro singolo, con elementi oscuranti costituiti da tapparelle in materiale plastico. La pavimentazione e' in graniglia. Le porte interne sono in legno. Il portoncino di ingresso e' in legno con serratura di sicurezza. I balconi sono protetti da parapetto costituito da ringhiera in ferro. La pavimentazione dei balconi e' costituita da piastrelle in ceramica di colore rosso. L'impianto elettrico e' sottotraccia. L'impianto di riscaldamento e' centralizzato con caldaia a gas a condensazione e a basso consumo, e caloriferi in ghisa dotati di contaconsumo elettronico e valvole termostatiche.

TABELLA RIEPILOGATIVA delle SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione dell'unita' immobiliare	Parametro	Sup.lorda Valore reale mq	Coefficienti di omogeneizzazione	Sup.commerciale Valore equivalente mq
Appartamento	Sup. lorda	56,85	1,00	56,85
Ripostiglio	Sup. lorda	1,37	0,80	1,10
Balcone porticato	Sup. lorda	6,00	0,40	2,40
Balcone	Sup. lorda	3,35	0,33	1,11
Cantina	Sup. lorda	5,84	0,50	2,92
TOTALE SUPERFICIE LORDA		73,41		
			TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	64,38 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di Stima:**

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valori Omi Agenzia Entrate, Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari.

8.3 Valutazione corpi :

1- Unita' immobiliare residenziale.

Stima analitica

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

Note:

Nella valutazione del lotto immobiliare, si e' tenuto conto della qualita' delle finiture, dello stato di manutenzione generale, del livello di piano, della posizione dell'immobile rispetto ai principali servizi della zona, della doppia esposizione, della presenza dei balconi, della sostituzione della caldaia, del rifacimento del manto di copertura .

TABELLA di VALUTAZIONE

Il calcolo del valore e' gia' ridotto del 20% , quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

n.° d'ordine	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario (€/mq)	Valore commerciale
1	<u>Unita' immobiliare residenziale</u>	64,38 mq	1100	€ 70.818,00
		Valore commerciale complessivo		€ 70.818,00

-Valore corpo	€ 70.818,00
-Valore complessivo intero	€ 70.818,00
-Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000)	€ 70.818,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

8.4.1 Riduzione del valore per le condizioni attuali di manutenzione dello stato dei luoghi, e lo stato d' uso.	€ 1.018,00
8.4.2 Regolarizzazioni urbanistico-edilizie (di cui al punto 4.3.1.)	€ 2.500,00
8.4.3 Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.)	€ 1.000,00
8.4.4 Spese condominiali ordinarie , arretrate, riferite all'ultimo biennio (di cui al punto 5.7)	€ 3.192,69
8.4.5 Spese condominiali straordinarie, arretrate, riferite all'ultimo biennio (di cui al punto 5.8)	€ 6.408,60
8.4.6 Oneri notarili e compensi provvigionali a mediatori, a carico dell'acquirente:	nessuno
8.4.7 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L' unita' immobiliare, oggetto di stima, e' stata puntualmente analizzata dal punto di vista tecnico e dal punto di vista commerciale.

Ai fini di una migliore commercializzazione, si propone di porre in vendita il lotto immobiliare, cosi' come articolato e descritto.

8.5 Prezzo a base d'asta del Lotto Unico:

8.5.1 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'aggiudicatario	€ 56.698,71
8.5.2 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura.	€ 60.198,71

Borgomanero li 20/10/2023

Il Perito
Arch. Enrico Brandoni
(documento firmato digitalmente)