

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Proc. Es. n. **50/2022**

Giudice Dott.^{ssa} **Simona Delle Site**

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

**Beni in Granozzo con Monticello (NO) Via Alfredo Di Dio n. 31, piani terra, primo e sottotetto
CASA INDIPENDENTE CON CORTILE, SPAZI A VERDE E SERVIZI SU PIANI TERRA, PRIMO E
SOTTOTETTO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA



Vista area: Granozzo con Monticello. Via Alfredo Di Dio

Vista



esterna: ingresso dalla pubblica viabilità, Via Alfredo Di Dio

Giudice: Dott.ssa simona Delle Site
Perito: Ing. Luigi Rossi

- in adiacenza al fabbricato descritto, sul lato nordest si trova un vano scala con accesso dall'esterno che collega il piano cortile con il terrazzo. L'immobile nella sua consistenza attuale risulta dalla divisione di un più ampio fabbricato servito un tempo dal suddetto vano scala.

- all'esterno, al piano strada si trova un'area privata a corte pavimentata e a verde oltre ad una tettoia abusiva realizzata con materiale eterogeneo.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso carraio e pedonale esclusivi, siti al piano terra.

Caratteristiche della zona: zona centrale, compresa nel centro storico dell'abitato, a traffico piuttosto moderato (lato ingresso) lungo la pubblica via di affaccio, con parcheggi pubblici disponibili, gratuiti. La via di accesso, Via Alfredo Di Dio, è anche una delle vie principale del centro abitato. Vicine sono: la Strada Provinciale 6 di collegamento tra il Centro abitato e, a sudovest, il gemello comune di Granzo e la direzione di Novara, verso nord, la viabilità principale della zona e la fermata degli autobus. Altra arteria importante è sempre la provinciale 6 verso Nibbiola e quindi la Lomellina. L'area è dotata dei principali servizi disponibili nel raggio di pochi km (nei centri limitrofi e nella città di Novara), ed è poco distante dalla fermata degli autobus.

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili alla data del sopralluogo risultavano occupati dalla persona eseguita e dalla sua famiglia.

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 volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di

contro _____, nat _____ il _____, CF: _____ e

_____, nat _____ il _____, CF: _____ (quota di ½ ciascuno),

Reg. Gen. 8170, Reg. Part. 1747 del 25/05/2010, con atto iscritto a Novara, Notaio Dott. C.

Limontini di Novara in data 21/05/2010, Rep. 13052/8373.

importo totale ipoteca: € 360.000,00

importo capitale: € 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

contro _____, nat _____ il _____, CF: _____,

proprietà per 1000/1000, Reg. Gen. 4176, Reg. Part. 3029 del 18/03/2022, con atto del 21/02/2022

trascritto a Novara, rep.576.

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 Granozzo con Monticello non sono state rinvenute pratiche edilizie specifiche relative all'immobile. Pertanto non è possibile esprimere un giudizio completo sulla conformità dell'immobile. Tuttavia nello spazio a verde e cortile si trova una tettoia realizzata con materiale eterogeneo che è stata realizzata in tempi piuttosto recenti e non presenta caratteri stilistici simili al resto dell'immobile e che pertanto risulta non autorizzata. Vi è il sospetto che anche la posizione e la dimensione di alcune aperture (finestre) non sia conforme ai caratteri originari dell'immobile. 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, tenendo conto degli eventuali vincoli presenti ad esempio per fasce di rispetto) 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 risultano alcune difformità catastali. Tali irregolarità riguardano in special modo alcuni aspetti già citati al punto precedente: la presenza della tettoia nello spazio a corte e la posizione dimensione di alcune aperture (finestre). 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: 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**

, nat il , CF: , proprietà per 1000/1000.
Proprietaria dal 21/01/2011, atto di compravendita, Notaio F. Auteri, rep. 32729/13463, trascritto a Novara in data 9/02/2011, Reg. Gen. 2256, Reg. Part. 1483.

6.2. Precedenti proprietari

, nat il , CF: e , nat
il , CF: (quota di ½ ciascuno), atto di compravendita del

21/05/2010, Notaio C. Limontini, Rep. 13051/8372, trascritto a Novara in data 25/05/2010, Reg. Gen. 8169, Reg. Part. 5135.

, nat il , CF: e , nat a
il , CF: (quota di ½ ciascuno), atto di
compravendita del 30/11/1999, Notaio C. Limontini, Rep. 2473, trascritto a Novara in data
01/12/1999, Reg. Gen. 17662, Reg. Part. 10474.

, nat a il , CF: (quota di 1/1), fino al
30/11/1999 da titolo antecedente al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Granozzo con Monticello non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti l'immobile.

DESCRIZIONE IMMOBILI

A. Casa indipendente con cortile, spazi a verde e servizi, costituita da sei vani abitabili più servizi, su piani terra e primo con sottotetto non abitabile. NCEU F.10, part. 55, sub.14, part. 314 e 317. NCT F.10, part. 314 e 317.

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa indipendente con cortile, spazi a verde e servizi sita in Granozzo con Monticello Via Alfredo Di Dio n. 31 (Monticello), fabbricato residenziale composto da:
- al piano terra (rialzato) ingresso, soggiorno-pranzo, sala con camino, cucina, vano scala, lavanderia, bagno e portico esterno con elegante colonnato in pietra e balaustra.
 - al piano primo: vano scala con disimpegno verso un terrazzo (sovrastante il portico del piano terra), tre camere e un bagno con disimpegno e ripostiglio.
 - al piano secondo: ampio sottotetto non abitabile accessibile direttamente dal vano scala e suddiviso in più zone comunicanti.
 - in adiacenza al fabbricato descritto, sul lato nordest si trova un vano scala con accesso dall'esterno che collega il piano cortile con il terrazzo. Il suddetto vano è attualmente utilizzato come ripostiglio, è piuttosto rustico ed ha evidenti segni di degrado murario. L'immobile nella sua consistenza attuale risulta dalla divisione di un più ampio fabbricato servito un tempo dal suddetto vano scala.
 - all'esterno, al piano strada si trova un'area privata a corte pavimentata e a verde oltre ad una tettoia abusiva realizzata con materiale eterogeneo (che dovrà essere oggetto di sanatoria a seguito della quale potrebbe essere necessario rimuoverla).

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso carroia e pedonale esclusivi, siti al piano terra.

La realizzazione dell'immobile risale ad epoca antica, presumibilmente antecedente al Novecento da come si può desumere dalla tipologia muraria e dall'aspetto delle facciate. Si precisa però che non è stata rintracciata la pratica di costruzione. L'immobile originariamente faceva parte di un più esteso fabbricato di successivamente frazionato. Per questo motivo fa ancora parte della proprietà il vano scala anzidetto che per la proprietà attuale sembrerebbe superfluo ma un tempo serviva a disimpegnare altre ali dell'immobile o di altra proprietà (si notano ancora le porte di comunicazione ai pianerottoli). Vi sono stati effettuati lavori di ristrutturazione interna in anni recenti ma non vi sono tracce negli archivi comunali. Sono stati rinnovati i servizi igienici, impianti e pavimenti ed in generale sono state eseguite delle migliorie alle finiture interne. Il tipo di edificio risulta di livello buono.

Lo stato di conservazione dell'immobile non sempre è buono. Anzitutto la copertura, pur non denotando tracce di importanti infiltrazioni risulta piuttosto dissestata e le travi portanti risultano puntellate per evitare eccessivi imbarcamenti della struttura. Le facciate necessitano di manutenzione. I serramenti risultano di vecchio tipo in legno con vetro semplice, alcuni piuttosto usurati. All'interno i locali dell'unità immobiliare non necessitano generalmente di particolari manutenzioni se non per quanto riguarda un bagno con evidenti tracce di umidità ed uno scarico "posticcio" realizzato con tubo in vista, qualche segno di tinteggiature da rifare.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio ma non è al momento funzionante e probabilmente la caldaia (situata nel pianerottolo del vano scala prima dell'accesso al sottotetto) risulta da sostituire. Il riscaldamento al momento è fatto con stufa a pellet e camino a legna. Per l'acqua calda sanitaria c'è anche un boiler nel locale lavanderia. L'impianto idrico ed elettrico sono presenti ed in buono stato ma non sono stati rinvenuti certificati di conformità. I contatori del gas e di energia elettrica sono esterni sulla facciata nordest (Via A. Di Dio).

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. Pavimenti e rivestimenti sono in differenti tipo di ceramica a

seconda dei locali; le porte interne sono in tamburato di legno alcune con specchiature vetrate, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

L'affaccio principale, verso l'area di ingresso e parcheggio dalla via esterna (Via Alfredo Di Dio) tramite corte di proprietà, è rivolto verso sudovest, tuttavia l'immobile si affaccia anche sui lati nordest ed est sempre sulla pubblica via.

Immobili intestati a:

, nat il , CF: , proprietà per 1000/1000.

Censito al NCEU al:

F. 10, part. 55, sub.14 . Graff. Part. 314, graff. Part. 317. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani. Sup. totale 330 mq. Rendita: €.480,82.

Censito al NCT al:

F. 10, part. 314. Qualità/classe Ente Urbano, Superficie 0 are, ca 18.

F. 10, part. 317. Qualità/classe Ente Urbano, Superficie 2 are, ca 17.

Coerenze in blocco del lotto edilizio da nord in senso orario:

- immobile residenziale con spazi esterni: Nordest Via Alfredo Di Dio; Sudest mapp. 315, mapp. 55 (altra u.i.), mapp. 318 e 319; Sudovest strada mapp. 320 (Via Alfredo Di Dio), Nordovest. mapp. 324 e 55 (altra u.i.)(altra u.i.).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: classifica i fabbricati nelle zone "perimetro nucleo di antica formazione" (Centro storico), ai sensi dell'art. 2.2.6 delle N.T.A. Aree residenziali consolidate. Indice di densità edilizia fondiaria 2 mc/mq (art. 3,3,5 NTA).

Superfici e parametri di calcolo:

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Parametro Valore reale potenziale (Sup. reale lorda)	Coefficiente	Valore equivalente
F. 10, part. 55, sub. 14, part. 314 e 317				
Abitazione	174,40	253,60	1,00	253,60
Locali di sgombero – V. scala esterno	18,20	23,95	0,35	8,38
Sottotetto accessibile	87,55	113,70	0,20	22,74
Portico balcone - terrazza	19,75	24,45	0,35	8,56
Totale				293,28
Arrotondato				293,00
Terreno – corte e giardino	206,25	206,25	1,00	206,25
Terreno – area esterna su strada	17,65	17,65	0,50	8,83
Totale				215,08
Arrotondato				215,00

Caratteristiche descrittive:

Fabbricato residenziale con terreno e servizi. F.10, part. 55, sub. 14, part. 314 e 317		
Caratteristiche strutturali	tipologia - materiale	condizioni
Strutture verticali:	cemento armato e muratura portante	normali
Solai:	solai in latero cemento e in legno	normali
Copertura:	a falde, in legno per l'orditura	normali
Scale:	Scala di accesso interna, materiale muratura e c.a. rivestimento lapideo	normali
Componenti edilizie e costruttive:	tipologia - materiale	condizioni

Giudice: Dott.ssa simona Delle Site

Perito: Ing. Luigi Rossi

<i>Infissi esterni (dispositivi oscuranti):</i>	antoni in legno	normali
<i>Infissi esterni(finestre):</i>	finestre in legno	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	normali
<i>Plafoni:</i>	intonaco al civile	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
<i>Citofonico:</i>	citofono	Normali
<i>Gas:</i>	impianto civile, alimentazione da rete pubblica esterna; cucina a metano.	Normali
<i>Elettrico:</i>	impianto civile, tensione: 220V	Normali
<i>Idrico:</i>	alimentazione diretta da rete comunale	Normali
<i>Riscaldamento:</i>	Caldaia autonoma e radiatori	Caldaia non funzionante
<i>Condizionamento:</i>	-	-
<i>Ascensore/servoscale/montacarichi:</i>	-	-
		Certificazioni conformità
		non esibita certificazione

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 Vicolungo, codice di zona R, microzona catastale 1, 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 Granozzo con Monticello, 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.

A. Fabbricato residenziale con servizi e terreno. F. 10, part. 55, sub. 14, part. 314 e 317			
Destinazione, riferimento immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione con spazi accessori	293,00	€ 800,00	€ 234.400,00
Terreno	215,00	€ 40,00	€ 8.600,00
		Totale	€ 243.000,00
- Valore corpo:			€ 243.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 243.000,00

Giudice: Dott.ssa simona Delle Site
Perito: Ing. Luigi Rossi

- Valore complessivo diritto e quota:	€ 243.000,00
---------------------------------------	---------------------

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. Fabbricato residenziale con servizi e terreno. F. 10, part. 55, sub. 14, part. 314 e 317	
Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:	€ 48.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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	€ 53.600,00

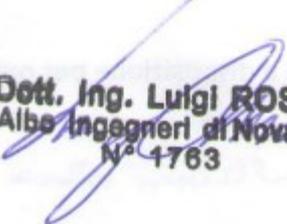
8.5. Prezzo base d'asta degli immobili e proposta lotti di vendita

A. Fabbricato residenziale con servizi e terreno. F. 10, part. 55, sub. 14, part. 314 e 317	
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 243.000,00
Arrotondamento	€ 243.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 189.400,00
Arrotondamento	€ 189.000,00

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali degli immobili ante sistemazione catastale;
- Planimetrie dell'immobile;
- Estratto di mappa del PRGC;
- Raccomandata per sopralluogo;
- Verbale di accesso all'immobile;

Il CTU,



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