

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare N. 193 / 2022**

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

**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**

VILLA UNIFAMILIARE in SIZZANO – Corso Italia n° 36  
QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di VILLA CON CANTINE e  
AUTORIMESSA SEMINTERRATA



**vista ingresso da Corso Italia 36**



**vista da giardino interno**

Quota di 1/1 di piena proprietà di villa residenziale a 1 piano fuori terra ed 1 seminterrato con autorimessa, libera su 4 lati con giardino recintato circostante, posto in zona periferica del comune di Sizzano (NO), con accesso pedonale su pubblica via Corso Italia 36 e carraio da strada sterrata privata di compenetrazione.

Identificati al NCEU del Comune di Sizzano, come segue:

- Fg [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. 2 – cat. A/7 - cl. 2 - cons. 8,5 vani – Sup. Cat. mq. 231 - Rend. € 1.031,62  
– Corso Italia 36 – P.T-S1.;
- Fg [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. 3 – cat. C/6 - cl. 2 - cons. mq. 81 – Sup. Cat. mq. 95 - Rend. € 196,62 –  
Corso Italia 36 – P.S1.;

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

- Fg [REDACTED] - mapp. [REDACTED] - Ente Urbano- Sup. Ha 00.12.00 – partita 0000001

Intestazione: - [REDACTED]

- proprietà per ½ .

- [REDACTED]

- proprietà per ½ .

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED]: a nord strada privata mapp. [REDACTED], ad est mapp. [REDACTED], a sud mapp. [REDACTED] - ad ovest Strada provinciale Novara- Varallo Sesia (Corso Italia);

La villa residenziale si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:

Abitazione di mq. 146,75 di S.U., mq. 31,31 di S.N.R. porticati, mq. 65,80 di S.N.R. locali Cantinati, mq. 82,21 di S.N.R. autorimessa interrata, per una superficie lorda totale di abitazione di mq. 178,89, di mq. 85,32 di pertinenze e mq. 93,02 di autorimessa al piano interrato;

Inoltre terreno a prato di sup. catastale pari a mq. 1.200,00 al lordo della Villa e della strada privata, ovvero circa 850,00 mq. netti rimanenti.

### 1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificazione notarile [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].

### 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, la divisibilità del bene.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

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

## 3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbale di sopralluogo –Certificati di residenza e stato di famiglia- All. A)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 20.07.2023 alla presenza dell'Esecutato Sig. [REDACTED], occupante l'immobile assieme alla famiglia, formata dalla moglie comproprietaria [REDACTED] e la figlia.

#### 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 Certificazione Notarile Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) del 16.12.2022, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. B).

###### 4.2.1 Iscrizioni:

[REDACTED] Cancellazione della Iscrizione derivante da ipoteca volontaria da contratto di mutuo notaio [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], [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà sui beni siti in Sizzano (NO), di cui al Fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] subb. [REDACTED]

###### 4.2.2 Pignoramento:

[REDACTED] Cancellazione del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili [REDACTED] – Ufficio Giudiziale 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] contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, beni siti in Sizzano (NO), di cui al Fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] subb. [REDACTED]

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data [REDACTED] sino al [REDACTED] per gli immobili pignorati dalla data della relazione notarile in poi non risultano iscritte altre formalità.

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data [REDACTED] non risulta intervenuto alcuno.

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

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

A seguito di accertamento in data 24/08/2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sizzano, è emerso quanto segue: non è possibile risalire all'edificazione originaria; si presume edificata prima del 01/09/1967. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n.1/99 del 04/03/1999 per Manutenzione straordinaria e costruzione di nuova veranda aperta. Inoltre è stata rilasciata Concessione n.06/2001 del 30/05/2001 per la realizzazione di aiuole su Corso Italia con relativa Autorizzazione dell'Ente Nazionale per le strade.

Dalla comparazione delle tavole allegata alla concessione rilasciata **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** per modifiche esterne alle scalinate esistenti, ed interne relative al piano interrato per lo spostamento di alcuni tavolati e posizione scala a chiocciola ed al piano rialzato chiusura della scala e tavolato locale dispensa.

Sentito il tecnico, per sanare le opere difformi, andrà redatta SCIA in sanatoria, con costo presunto tra prestazioni professionali e sanzioni di 3.500,00 €.

##### 4.3.2 Conformità catastale:

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

- Fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. 2 – cat. A/7 - cl. 2 - cons. 8,5 vani – Sup. Cat. mq. 231 - Rend. € 1.031,62  
– Corso Italia 36 – P.T-S1.;
- Fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. 3 – cat. C/6 - cl. 2 - cons. mq. 81 – Sup. Cat. mq. 95 - Rend. € 196,62 –  
Corso Italia 36 – P.S1.;

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

- Fg. [REDACTED] - mapp. [REDACTED] - Ente Urbano- Sup. Ha 00.12.00 – partita 0000001

Intestazione: - [REDACTED]

- proprietà per ½.

- [REDACTED]

- proprietà per ½.

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED]: a nord strada privata mapp. [REDACTED], ad est mapp. [REDACTED] a sud mapp. [REDACTED] - ad ovest Strada provinciale Novara- Varallo Sesia (Corso Italia);

Dalla comparazione della planimetria catastale del fabbricato abitativo con il rilievo eseguito **NON è possibile dichiarare la perfetta e piena conformità catastale** per piccole difformità nei tavolati divisori interni al piano interrato ed al piano terra, e modifica esterna delle scalinate che portano ai porticati di ingresso, anche se queste difformità non influiscono sulla rendita catastale del bene. Inoltre nell'estratto mappa non risulta l'ampliamento effettuato del porticato.

Il costo per sistemare la mappa e le modifiche alla planimetria catastale si stima in 1.500,00 € onnicomprensivo.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare non è inserita in un complesso condominiale, pertanto non vi sono spese fisse annue di gestione

5.1. Consuntivo bilancio : **nessuno**

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

5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi 2 anni: **nessuna**

5.4. Cause in corso: **nessuna conosciuta**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni dei beni siti in Sizzano (NO), di cui al Fg. [REDACTED] ora [REDACTED] subb. [REDACTED] (ex mapp. [REDACTED] subb. [REDACTED]) derivante da atto di compravendita del [REDACTED] notaio [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere dei Sigg. [REDACTED]

e [REDACTED]

### 6.2 Precedenti proprietari:

Nessuno nel ventennio precedente

## 7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 22 foto allegato E)

### 7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di villa residenziale a 1 piano fuori terra ed 1 seminterrato con autorimessa, libera su 4 lati con giardino recintato circostante, posto in zona periferica del comune di Sizzano (NO), con accesso pedonale su pubblica via Corso Italia 36 e carraio da strada sterrata privata di compenetrazione.

### 7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente il bene esecutato è inserito nel vigente PRG in "Aree residenziali edificate esistenti RE", zona 02RE10 - di cui all'art. 20 delle N.T.A. e nella variante di PRG adottato nel perimetro abitato, inserito in "aree del tessuto insediativo residenziale esistente" (ambiti R) art. 19 N.T.A. ed infine in "aree a potenziale archeologico" di cui ai commi 5 e 6 art. 38 N.T.A.

## Caratteristiche descrittive dei fabbricati

### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Murature portanti nel piano interrato in C.A. e piano rialzato in laterizio - condizioni: buone
Solai:	in latero-cemento - condizioni: buone
Scala elicoidale:	in manufatti di cls di tipo prefabbricato rivestito in granito bianco- condizioni buone
Copertura:	con struttura portante lignea e tegole in cotto e gronde in cls canali e pluviali in lastra di rame- condizioni: buone

### Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	in PVC color bianco con doppi vetri - condizioni: buone;
Infissi interni	In legno laccato bianco a battente - condizioni: buone
Pavimentazione interna	Parte In piastrelle di monocottura e parti in parquet al P.T. e in battuto di cemento al piano seminterrato – condizioni: buone
Rivestimenti cucina	In piastrelle di monocottura- condizioni: buone
Rivestimenti bagno	Uno con pavimenti e riv. in marmo rosa – uno in piastrelle di monocottura- condizioni: buone
Rivestimenti e rifiniture	Con intonaco al civile tinteggiato su pareti e in cartongesso su plafoni - condizioni: buone

### Impianti:

Riscaldamento	Sottotraccia con caldaia a condensazione a metano e radiatori in ghisa- presenza nel soggiorno di camino a legna - condizioni: buone
Elettrico	Sottotraccia con prese e interruttori di normale fattura, illuminazione con lampade a led - condizioni: buone
Idrico	Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura - presenza di pompe idrauliche in cantina per smaltimento liquami con pav. galleggiante
Bagni	n. 2 - Completi di lavabo, water bidet, doccia, vasca da bagno con idromassaggio e attacco lavatrice in lavanderia al P.S1.- condizioni: buone:
Generici	Citofonico

Non è possibile risalire alle 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

### 8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione periferica, accessibilità, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, materiali e rifiniture di medio-alta qualità utilizzati per l'edificazione e la ristrutturazione, lo stato eccellente delle condizioni interne e medie esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale, e della detrazione quale incidenza negativa di vendita coattiva per detto immobile risulta quindi definito in Euro 900,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Sizzano, 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Mq. Effettivi</i>	<i>Coeff. Equivalente</i>	<i>Sup. Equivalente</i>
<i>Abitazione P.T</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>178,89</i>	<i>1,00</i>	<i>178,89</i>
<i>Cant. lav. e sgombe. P.S1</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>85,32</i>	<i>0,45</i>	<i>38,39</i>
<i>Porticati 1 -2 P.T.</i>	<i>Sup. N.R.</i>	<i>31,31</i>	<i>0,40</i>	<i>12,52</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>93,02</i>	<i>0,50</i>	<i>46,51</i>
<i>Terreno Pertinenziale</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>850,00</i>	<i>0,015</i>	<i>12,75</i>
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>	<b>Arrotondato per eccesso</b>			<b>Mq. 290,00</b>

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore complessivo di mercato</b>
Abitazione + Autorimessa + terreno	<b>mq. 290,00</b>	<b>€ 261.000,00</b>



## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

### LOTTO UNICO

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

Spesa per pratiche edilizie in sanatoria e sanzioni amministrative	€ 3.500,00
Spese per nuova planimetria catastale, mappa e diritti catastali	€ 1.500,00
Spese per APE e certificazioni impiantistiche	€ 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 degli immobili 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 e della quota del 20% quale incidenza negativa di vendita coattiva:

(diconsiduecentocinquantacinquemilaeuro) **€ 255.000,00**

#### 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, li 25.08.2023

Il Perito incaricato  
Arch. Marcello Prone

Elenco Allegati :

A – Verbale di sopralluogo e Certificati di residenza e Stato di famiglia;

B – Visure ipotecarie Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Imm.re di Novara;

C – Documentazione Comunale;

D – Documentazione Catastale;

E – Planimetrie con punti di vista fotografici e Documentazione fotografica con 22 foto;