

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 112 / 2022

Contro

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa SIMONA DELLE SITE

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
pec: marcello.prone@archiworldpec.it



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

IMMOBILE in VARALLO POMBIA – Via Stazione n. 68/b/c
QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' di ABITAZIONE CON AUTORIMESSA IN CORPO
STACCATO E APPEZZAMENTO DI TERRENO INDIPENDENTE A PRATO



Vista frontale abitazione al n. 68/b/c



Vista Autorimessa snc

Quota di 1/1 di piena proprietà di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra ed uno interrato con autorimessa al piano terra in corpo staccato ed appezzamento di terreno indipendente, posti in zona periferica del comune di Varallo Pombia (NO) in via Stazione, con accesso carraio e pedonale attraverso strada privata di compenetrazione sino a raggiungere il n. civico 68/b/c.

Identificati al NCEU del Comune di Varallo Pombia, come segue:

- Fg. mapp. sub. – cat. A/4 - cl. 1 - cons. 8,5 vani – Sup. Cat. mq. 276 - Rend. € 280,95 – via Stazione n.68b – P.T.;
- Fg. mapp. sub. – cat. C/6 - cl. 2 - cons. mq. 30 – Sup. Cat. mq. 39 - Rend. € 113,10 – via Stazione n.68b – P.T.;

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

- Fg. - mapp. - Ente Urbano - Sup. Ha 00.03.30 – partita 0000001
- Fg. - mapp. - Seminativo Arborato - cl. 2 - Sup. Ha 00.02.90 – R.D. € 1,80- R.A. € 2,02

Intestazione: - _____, nata _____ il _____ – C.F. _____

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

- _____ nato _____ il _____ – C.F. _____

- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con



Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. mapp. a nord mapp. ad est mapp.
a sud mapp. ad ovest mapp.

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. mapp. : a nord mapp. ad est
mapp. strada privata, a sud mapp. ad ovest mapp.

Il fabbricato residenziale si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:

Abitazione di mq. 113,36 di S.U., mq. 64,11 di S.N.R. di sottotetto, 2 balconi di mq.27,30 totali,

Cantina di mq. 11,05 di S.N.R., per una superficie lorda totale sui 3 piani di mq. 238,43;

Autorimessa P.T: mq. 38.87 lordi.

Inoltre terreno a prato, con mappale distinto, di sup. catastale pari a mq. 290,00

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificazione notarile Dott.ssa

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 20.07.2022 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, la divisibilità del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

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

3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbale di sopralluogo - Certificati ADE presenza di contratti – Certificati di residenza occupanti l'immobile- Scrittura Privata preliminare di compravendita – All. A)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 16.03.2023 alla presenza del Sig. _____, tel.

_____ occupante l'immobile a seguito di scrittura privata – preliminare di compravendita - sottoscritto a Gallarate con i proprietari il 22.09.2016 che mi esibiva traendone copia fotografica.



Non sono in grado di determinare data certa di tale contratto, in quanto a seguito di mie richieste all'ADE di Novara e Gallarate non risulta registrato alcun atto a nome degli Esecutati.

Inoltre in tale sopralluogo era presente anche la Sig.ra _____ madre del Sig. _____

A seguito di mia richiesta in comune di Varallo Pombia, il Sig. _____ risulta residente presso gli immobili eseguiti dal 28.10.2016 mentre la Madre _____ risulta residente in Gallarate.

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 Certificazione Notarile, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. B).

4.2.1 Iscrizioni:

- Cancellazione della Iscrizione derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento notaio Domenico _____ di Borgomanero del _____ rep. _____ trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il _____ ai _____ nn. _____ a favore di _____, con sede in _____ - C.F. _____ contro _____ nato il _____ - C.F. _____ e _____, nata il _____ - C.F. _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà sui beni siti in Varallo Pombia, di cui al Fg. _____ mapp. _____ subb. _____ (ora mapp. _____ subb. _____) e Fg. _____ mapp. _____ (ora Fg. _____ mapp. _____).

4.2.2 Pignoramento:

- Cancellazione del Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. _____ del _____ - Ufficio Giudiziale 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. _____ contro _____ nato il _____ - C.F. _____ e _____ nata il _____ - C.F. _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà sui beni siti in Varallo Pombia, di cui al Fg. _____ mapp. _____ subb. _____ (ex Fg. _____ mapp. _____ subb. _____) e Fg. _____ mapp. _____ (ex Fg. _____ mapp. _____).



Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 27.04.2023 sino al 26.04.2023 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 09.05.2023 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 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varallo Pombia, è emerso quanto segue: Autorizzazione n.40 presentata il 28.02.1990 sospesa il 21.03.1990 e mai rilasciata per modifiche alle aperture, formazione di scala e distribuzione interna.

E' stata infine presentata D.I.A. per il rifacimento della copertura pratica n. 90/2008.

Dalla comparazione delle tavole allegate alla domanda di autorizzazione ed allo stato originario indicato, **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** per sostanziali modifiche delle aperture, della distribuzione interna del fabbricato e per il recupero con scala interna del piano secondo/sottotetto ai fini abitativi come si è riscontrato.

Per l'autorimessa esterna non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto non si è a conoscenza dell'anno di costruzione, ovvero se ante '67.

Inoltre si è rilevata tettoia con struttura in legno sul terreno di cui al mapp. senza che questa abbia avuto titolo abilitativo, ovvero anch'essa difforme dalla conformità edilizia.

Pertanto bisognerà prevedere una CILA in sanatoria per le modifiche interne, una autorizzazione paesaggistica in sanatoria e una SCIA successiva in sanatoria per le modifiche alle aperture esterne per quanto riguarda il fabbricato, nonché la rimozione/demolizione della tettoia abusiva sul mapp.

4.3.2 Conformità catastale:

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

Identificati al NCEU del Comune di Varallo Pombia, come segue:

- Fg. mapp. sub. - cat. A/4 - cl. 1 - cons. 8,5 vani - Sup. Cat. mq. 276 - Rend. € 280,95 -
via Stazione n.68b - P.T.;

- Fg. mapp. sub. - cat. C/6 - cl. 2 - cons. mq. 30 - Sup. Cat. mq. 39 - Rend. € 113,10 - via
Stazione n.68b - P.T.;

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

- Fg. - mapp. - Ente Urbano- Sup. Ha 00.03.30 - partita 0000001

- Fg. - mapp. - Seminativo Arborato- cl. 2 - Sup. Ha 00.02.90 - R.D. € 1,80- R.A. € 2,02



Intestazione: - , nata il , – C.F.
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con
- nato il – C.F.
- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. mapp. : a nord mapp. , ad est mapp.
i, a sud mapp. , ad ovest mapp. ;

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. mapp. : a nord mapp. , ad est
mapp. , strada privata, a sud mapp. , ad ovest mapp.

Dalla comparazione della planimetria catastale del fabbricato abitativo (Fg. mapp. sub.) con il rilievo eseguito NON è possibile dichiarare la conformità catastale per diversa distribuzione interna, per la formazione di 2 scale interne che mettono in comunicazione i tre piani fuori terra, mentre per la sola autorimessa (Fg. mapp. sub.) è possibile dichiararne la conformità catastale.

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:

, nata il – C.F. – piena
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e , nato
il – C.F. - proprietà per ½ in regime di
comunione dei beni, per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni siti in Varallo Pombia, via
Stazione 68, di cui al Fg. mapp. subb. (ora Fg. mapp. sub.) e Fg. mapp.
mapp. (ora Fg. mapp.) derivante da atto di compravendita del
notaio di Borgomanero rep. trascritto all'Agenzia del
Territorio – Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il ai nn. da potere
dei Sigg. nato il C.F.
e nata a il , C.F.



6.2 Precedenti proprietari:

I Sigg. _____ avevano acquistato i beni di cui sopra con atto di compravendita del _____ notaio _____ di Borgomanero rep. _____, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Imm.re di Novara il _____ ai nn. _____ dalle Sigg. _____

7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 31 foto allegato E)

7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra ed uno interrato con autorimessa al piano terra in corpo staccato ed appezzamento di terreno indipendente, posti in zona periferica del comune di Varallo Pombia (NO) in via Stazione, con accesso carraio e pedonale attraverso strada privata di compenetrazione sino a raggiungere il n. civico 68/b/c.

7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente sia le costruzioni che il terreno sono inseriti nel vigente PRG in "Aree residenziali Esistenti di tipo A", art. 35 delle N.T.A.

Pertanto il terreno, mappale/lotto indipendente dalle costruzioni, verrà valutato in maniera indipendente tenendo in considerazione l'aspetto urbanistico e vocativo dello stesso.

Caratteristiche descrittive dei fabbricati

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Murature portanti in pietrame e laterizio - condizioni: buone
Solai:	in latero-cemento alcuni ed a volta in mattoni a vista altri - condizioni: buone
Scala:	in C.A. rivestita in cotto al P.T. e al rustico al P.1° - condizioni buone
Copertura:	con struttura lignea e tegole in cotto – condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	in legno con vetri semplici alcuni e doppi vetri altri- condizioni: buone;
Infissi interni	In legno tamburato - condizioni: buone
Pavimentazione interna	In piastrelle in cotto al P.T. e P.1°- in laminato di legno al P.2°- condizioni: buone
Rivestimenti cucina	In piastrelle di monocottura- condizioni: buone
Rivestimenti bagno	In piastrelle di monocottura- condizioni: buone
Rivestimenti e rifiniture	Con intonaco al civile- condizioni: buone
Impianti:	
Riscaldamento	Sottotraccia con caldaia a metano 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.
Bagni	n. 3 - Completi di lavabo, water, bidet, doccia, vasca da bagno e attacco lavatrice- 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 e APE.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione semicentrale, accessibilità, il precario spazio di manovra della strada di accesso, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, materiali e rifiniture di normale qualità utilizzati per l'edificazione e la ristrutturazione, lo stato sufficiente delle condizioni interne ed 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 590,00/mq.

Per il terreno la valutazione è definita dall'aspetto intrinseco del lotto, della sua vocazione ad essere utilizzato in maniera indipendente, nonché dalla destinazione urbanistica dello stesso, parametrando il tutto con il valore unitario attribuito per la costruzione residenziale.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Varallo Pombia, 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 Piano P.T -1°</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>71,67+83,38</i>	<i>1,00</i>	<i>155,05</i>
<i>Piano Sottotetto</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>83,38</i>	<i>0,40</i>	<i>33,35</i>
<i>Cantina P.S1</i>	<i>Sup. N.R.</i>	<i>11,05</i>	<i>0,30</i>	<i>3,31</i>
<i>Balconi</i>	<i>Sup. N.R.</i>	<i>27,30</i>	<i>0,25</i>	<i>6,82</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>38,87</i>	<i>0,50</i>	<i>19,43</i>
<i>Terreno resid. di tipo A</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>290,00</i>	<i>0,05</i>	<i>14,50</i>
TOT. COMPLESSIVO	Arrotondato per eccesso			Mq. 233,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Abitazione + Autorimessa+ terreno	mq. 233,00	€ 137.470,00

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	€ 5.000,00
Spesa per demolizione di tettoia esistente e smaltimento materiali	€ 1.000,00
Spese per nuova planimetria catastale e diritti catastali	€ 470,00
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% sul valore del solo immobile, quale incidenza negativa di vendita coattiva:

(diconsicentotrentamilaeuro)

€ 130.000,00



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 17.05.2023

Il Perito incaricato
Arch. Marcello Prone

Elenco Allegati:

- A – Verbali di sopralluogo – Cert. ADE contratti di locazione – Cert. residenza occupanti – preliminare di compravendita;
- 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 31 foto.

