

# TRIBUNALE ORDINARIO – NOVARA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 138/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

██████████

DEBITORE:

██

GIUDICE:

Dott.ssa Veronica Zanin

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA

del 12/04/2023

TECNICO INCARICATO:

██

con studio in

██

telefono: ██████████

██



# TRIBUNALE ORDINARIO - NOVARA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A –Casa unifamiliare a MARANO TICINO via Stazione n. 28/30, della superficie commerciale di 227,37 mq per la quota di 1/6 piena proprietà ( ) e di 5/6 piena proprietà ( )

Unità immobiliare composta da ingresso da portico su soggiorno, cucina, scala per accesso al piano seminterrato, disimpegno, 4 camere di cui una con balcone e 2 bagni. Cantina al piano seminterrato composta da 3 locali, bagno e ripostiglio. Giardino circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna rispettivamente di 3,50 m nella zona giorno e 2,70 m nella zona notte, e di 2,20 e 2,50 al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 318 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1152,99 Euro, indirizzo catastale: via Stazione n. 28, piano T-S1, intestato a ( )

Coerenze: a nord mappale 163, a est mappale 164, a sud via Stazione, a ovest mappale 747

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra e uno interrato. Immobile costruito nel 1975.

A.1 Autorimessa, composta da unico locale, sviluppa una superficie di mq 26,20

- foglio 5 particella 318 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: via Stazione n. 28: piano seminterrato, intestato a ( )

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	227,37 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,34 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 270.281,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.224,80
Data della valutazione:	12/04/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 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 provv. d'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:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria del 23/02/2006 ai nn. 1001/443 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale euro 70000,00, ipoteca euro 140000,00 derivante da garanzia a concessione di mutuo, durata 10 anni, atto notarile [REDACTED] n. rep. 4642/1048 del 04/03/2006

Ipoteca giudiziale nn. 1464/110 del 31/01/2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] importo capitale euro 32900,00, importo totale euro 32900,00 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Sondrio n. 64 del 08/01/2013, per la quota di 5/6 di proprietà

Ipoteca giudiziale nn. 8654/987 del 27/06/2012 a favore di [REDACTED] importo capitale euro 25000,00, importo totale euro 30000,00 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Novara n. 1177 del 21/05/2012, per la quota di 1/6 di proprietà

Ipoteca giudiziale nn. 6966/794 del 29/05/2012 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] importo capitale euro 16734,96, importo totale euro 30000,00 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano n. 4508 del 09/01/2012, per la quota di 1/6 di proprietà

Ipoteca giudiziale nn. 6583/746 del 18/05/2012 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] importo capitale euro 15930,01, importo totale euro 23000,00 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Udine n. 1109 del 10/05/2012, per la quota di 5/6 di proprietà

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 28/07/2022 n. 2304, trascritto a Novara il 25/08/2022 ai nn. 13988/10393, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta ai nn. 11883/8500 del 16/09/2016, a seguito di atto del notaio [REDACTED] del 05/09/2016 nn. 51141/23777 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Certificato di denunciata successione trascritto ai nn. 14693/9901 del 06/10/2017 a seguito di atto dell'Ufficio del Registro di Novara del 06/06/2017 nn. 751/9990/17 contro [REDACTED] per la quota di 4/6 devoluta a favore di [REDACTED]

Accettazione tacita di eredità trascritta ai nn. 4641/2494 del 04/03/2006 a seguito di atto del notaio [REDACTED] del 27/02/1990 n. 28485 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno contro [REDACTED] per la quota di 1/2.

Certificato di denunciata successione trascritto ai nn. 11/11 del 02/01/1991 a seguito di atto dell'Ufficio del Registro di Novara del 19/12/1990 nn. 47/1263 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 devoluta a favore di [REDACTED]

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di piena proprietà rispettivamente di 1/6 e 5/6 in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario di [REDACTED] trascritta ai nn. 11883/8500 del 16/09/2016, per testamento olografo pubblicato dal notaio [REDACTED] ai nn. 51140/23776 del 05/09/2016

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di piena proprietà rispettivamente di 4/6, 1/6 e 1/6 in forza di accettazione tacita di eredità di [REDACTED] trascritta ai nn. 4641/2494 del 04/03/2006  
[REDACTED] in forza di atto di compravendita trascritto ai nn 11736/9667 del 28/12/1973, a seguito di atto del notaio [REDACTED] del 01/12/1973 n. 226508, relativo alla maggiore estensione di suolo su cui insistono gli immobili  
[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1.1.

C.E. n. 86 del 16/04/1974 per costruzione di laboratorio con uffici e abitazione custode, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] Agibilità capannone 04/07/1984, agibilità abitazione e uffici 14/10/1981

Nullaosta del 03/03/1975 per costruzione recinzione, intestata a [REDACTED]

C.E. n. 2637 del 04/10/1979 per tombinatura fosso esistente, intestata a [REDACTED]

C.E. n. 2550 del 29/08/1980 per varianti interne e cambio di destinazione d'uso della propria casa di abitazione, intestata a [REDACTED] Agibilità capannone 04/07/1984, agibilità abitazione e uffici 14/10/198

Autorizzazione. n. 414 del 22/11/1980 per costruzione di tettoia in ferro temporanea, intestata a [REDACTED]

Autorizzazione. n. 14 del 08/05/1995 per costruzione di una scala esterna e modifiche interne, intestata a [REDACTED]

C.E. n. 15 del 09/08/1996 per variante all'autorizzazione 14, intestata a [REDACTED] Agibilità capannone 04/07/1984, agibilità abitazione e uffici 14/10/198

Concessione onerosa n. 3236 del 29/07/1994 per costruzione pensilina metallica, intestata a [REDACTED]

DIA n. 2934 del 05/06/2000 per arretramento e spostamento laterale cancello carraio e nuovo cancello pedonale, intestata a [REDACTED]

Autorizzazione. n. 11 del 28/11/2000 per costruzione locale accessorio, intestata a [REDACTED]

SCIA in sanatoria n. 10 del 10/06/2015 per adeguamento superficie locale cucina, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED]

SCIA n. 17 del 29/06/2015 per modifiche interne alla scala e al disimpegno del piano primo, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 7.1.2. Obblighi all'alienazione dell'immobile

Come indicato nelle NTA agli artt. 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4 sono ammessi immobili con destinazione residenziale solo se asserviti all'attività produttiva e possono essere adibiti ad abitazione del custode o del proprietario dell'attività collegata.



Si precisa che l'unità oggetto di esecuzione dovrà essere utilizzata nell'ambito dell'attività produttiva ad essa collegata, motivo per il quale risulta soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con unità produttiva, come descritto nelle NTA, ma come verificato detto vincolo, in fase di rilascio di autorizzazione edilizia, non è mai stato formalizzato

Dal colloquio con un responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Ticino è emerso che tale unità abitativa può essere considerata nel regime delle pertinenze e comunque sottoposta all'art. 818 del Codice Civile.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in area produttiva, art 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4

NOTA: Secondo questi articoli per le aree produttive è prevista, tra le destinazioni d'uso ammesse "residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio, non superiore a mc 450, per ogni unità locale; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 2000; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### - Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegate le schede catastali per gli immobili di cui al fg. 5 mapp. 318 sub 1 e 2 al NCEU.

### - Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini) ad eccezione del numero civico che è 28/30

### - Pignoramento per intero o pro-quota

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: *Nessuna*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: *Nessuna*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**BENI IN MARANO TICINO, VIA STAZIONE N. 28/30**

**ABITAZIONE**

**DI CUI AL PUNTO A**

A - Casa unifamiliare a MARANO TICINO via Stazione n. 28/30, della superficie commerciale di 227,37 mq per la quota di 1/6 piena proprietà ( ) e di 5/6 piena proprietà ( )

Unità immobiliare composta da ingresso da portico su soggiorno, cucina, scala per accesso al piano seminterrato, disimpegno, 4 camere di cui una con balcone e 2 bagni. Cantina al piano seminterrato composta da 3 locali, bagno e ripostiglio. Giardino circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna rispettivamente di 3,50 m nella zona giorno e 2,70 m nella zona notte, e di 2,20 e 2,50 al piano seminterrato.



**Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 318 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1152,99 Euro, indirizzo catastale: via Stazione n. 28, piano T-S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord mappale 163, a est mappale 164, a sud via Stazione, a ovest mappale 747

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra e uno interrato. Immobile costruito nel 1975.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semiperiferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si sono residenziali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono insufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 20,7 Km

ferrovia distante 4,1 Km

aeroporto distante 18.9 Km

superstrada distante 650 m

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile ha struttura in cemento armato e tamponamenti muratura, solai in laterocemento, tetto in legno con manto di copertura in tegole Serramenti esterni in legno, doppia anta a battente, vetro singolo con persiane, serramenti interni in legno, anta singola a battente.

Pavimenti in marmo, in cotto e parquet nelle camere, rivestimenti nei bagni e in cucina. Pareti intonacate e tinteggiate, in alcune stanze con tappezzeria.

Impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori, inutilizzato da alcuni anni.

Area circostante adibita a giardino in parte piantumato, pavimentazione in autobloccanti o asfalto.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	182,75	x	100 %	=	182,75
balconi	5,70	x	25%	=	1,42
portico	19,94	x	25%	=	4,98
cantina	127,41	x	30%	=	38,22
<b>Totale:</b>	<b>335,80</b>				<b>227,37</b>

**ACCESSORI:**

**A.1 Autorimessa**, composta da unico locale, sviluppa una superficie di mq 26,20

- foglio 5 particella 318 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: via Stazione n. 28: piano seminterrato, intestato a [REDACTED]



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	26,20	x	70 %	=	18,34
<b>Totale:</b>	<b>26,20</b>				<b>18,34</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	227,37	x	1100,00	=	<b>250.107,00</b>
Valore superficie accessori:	18,34	x	1100,00	=	<b>20.174,00</b>
				=	<b>270.281,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (500/1000 di piena proprietà):** €. 270.281,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 270.281,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni sono posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della tipologia residenziale. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. Inoltre si tiene presente delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al comune di Marano Ticino anno 2022 semestre 2 in zona centrale, zona unica residenziale, codice zona B1 microzona catastale 1 tipologia prevalente abitazioni civili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Novara, ufficio del registro di Novara, conservatoria dei registri immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Marano Ticino, ed inoltre: OMI Marano Ticino.



## VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	227,37	6,72	270.281,00	270.281,00
				270.281,00 €	270.281,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 270.281,00

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 54.056,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 216.224,80

Data 12/04/2023

il tecnico incaricato

