



TRIBUNALE DI NOVARA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.R.G. 201/2021
LOTTO UNICO

████████████████████
CONTRO
████████████████████

RELAZIONE PERITALE

REVISIONE DELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA

ORTOFOTO SATELLITARE



PERITO ESTIMATORE

DOTT. ARCH. ANTONIO MARZELLA

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLE PROVINCE DI NOVARA E DEL VERBANO.CUSIO-OSSOLA AL N.167
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI NOVARA – C.F.: MRZNTN51L09F352D – VIA MADONNINA N.5 – 28065 CERANO (NO)
e.mail: amarzella@libero.it – pec: antonio.marzella@archiworldpec.it

PERITO ESTIMATORE
Arch. Antonio Marzella

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa. Veronica Zanin

IMMOBILI IN VIALE [REDACTED] N.19 – [REDACTED] (NO)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'esecutato [REDACTED] ([REDACTED]), nato a [REDACTED] (Cina Repubblica Popolare) il 01/01/[REDACTED] e residente a [REDACTED] (NO) in [REDACTED] n.19, risulta avere sugli immobili posti in [REDACTED] n.19 primo piano e n.22 piano terra e interrato del Comune di [REDACTED] (NO) i seguenti diritti:

Proprietà per 1/1 dell'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati di Novara al Foglio 98 Particella 422 sub.22.

1.1 L'unità abitativa è un **appartamento** posto al primo piano e cantina posta al piano terreno inseriti in un edificio di tipo condominiale, con area pertinenziale comune, con spazi comuni quali: vano scala, corridoio, area esterna, con l'accesso dal [REDACTED] n.19.

Proprietà per 1/1 dell'unità non abitativa censita al Catasto Fabbricati di Novara al Foglio [REDACTED] Particella 422 sub.72.

1.2 L'unità non abitativa è un **autorimessa** posta al piano interrato inserita in un edificio di tipo condominiale, con area pertinenziale comune, con spazi comuni quali: vano scala, corridoio, area esterna, con l'accesso dalla Via [REDACTED] n.14/E.

Proprietà per 1/1 dell'unità non abitativa censita al Catasto Fabbricati di Novara al Foglio [REDACTED] Particella 422 sub.72.

1.3 L'accesso carraio si pratica dalla Via [REDACTED] n. 14/E e quello pedonale, si pratica dal [REDACTED] al n.19 ora n.21.

1.4 La superficie utile lorda dell'appartamento è di MQ 123,72, quella potenziale è di MQ. 123,72, la superficie utile netta interna dell'appartamento è di MQ.99,99 e l'altezza interna dei locali è di ML. 2,82.

1.5 La superficie lorda della cantina è di MQ.6,98, quella potenziale è di MQ. 3,49, la superficie utile netta interna è di MQ. 5,76 e l'altezza interna è di ML. 2,53.

1.6 La superficie lorda dell'autorimessa è di MQ. 17,62, quella potenziale è di MQ. 8.81, la superficie utile netta interna è di MQ. 16,21 e l'altezza interna è di ML. 2,50.

1.7 Le superfici totali lorde sono MQ. 168,80.

1.8 Le superfici totali nette sono MQ. 121,96.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è costituito da due unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara-Territorio - Comune di [REDACTED] al Foglio [REDACTED]

1- Unità abitativa (appartamento e cantina) censita al Foglio [REDACTED] particella 4221 sub.22, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, rendita euro 805,76, superficie catastale mq.119, totale escluse aree scoperte mq. 113,

[REDACTED]
[REDACTED], nato in Cina Repubblica Popolare il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale.

2- Unità non abitativa (autorimessa) censita al Foglio [REDACTED] particella 422 sub.72, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, dati di superficie 16 mq, Via [REDACTED] n.14/E, piano S1 intestato:

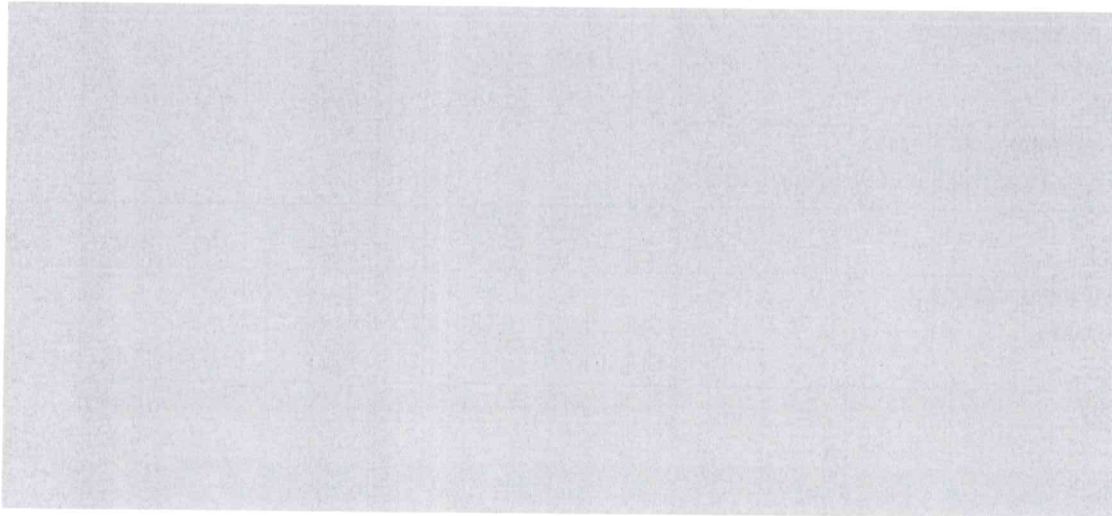
[REDACTED], nato in Cina Repubblica Popolare il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale.

Stralcio della mappa catastale



Foglio ■ – Particella 513 – Catasto Terreni di Novara

NB Sulla particella 513 insistono le unità immobiliari pignorate e quelle di altri proprietari facenti parte del ■■■■■. In questa particella del Catasto Terreni non compare la sagoma dei fabbricati. Ho sollecitato subito il ■■■■■, nella persona dell'Amministratore Condominiale pro-tempore, di voler aggiornare la mappa del Catasto Terreni con procedimento Pregeo (PREtrattamento atti GEOmetrici) e depositarlo all'Ufficio Provinciale del Territorio – Agenzia delle Entrate di Novara. Alla data di deposito della Relazione Peritale la mappa catastale della particella 513 non è stata aggiornata.



Immagini esterne



VISTA IN ANGOLO VERSO IL CORTILE



VISTA IN ANGOLO VERSO

3. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

3.1 Superfici utili lorde (SUL)

SUPERFICI PRINCIPALI	SUL	VALORE REALE POTENZIALE MQ.	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Piano primo, appartamento (8.65 x 7.47) – (2.96 x 1,70) 4,51 x 3.31 5.71 x 8.62 TOTALE	SUL SUL	<u>MQ. 123.72</u> MQ. 123.72	1	MQ. 123.72
Piano primo, terrazzo 1 (3,05x1.10)+(4.15x1.10) + (1.70x1.55:2) Primo piano, terrazzo 2 5.95 x 1.12 Primo piano, terrazzo 3 4.06 x 1.12 TOTALE	SUL SUL SUL SUL	MQ. 9.28 MQ. 6.66 <u>MQ. 4.54</u> MQ. 20.48	0.30	MQ. 6.82
Piano interrato, autorimessa (2.77+2.75 x 6.30)+(0.09x1.00)+(0.25x0.0.63) 2 TOTALE	SUL SUL	<u>MQ. 17.62</u> MQ. 17.62	0,50	MQ. 8.81
Piano terreno, cantina 2.08 x 3.36 TOTALE	SUL SUL	<u>MQ. 6.98</u> MQ. 6.98	0.50	MQ. 3.49
TOTALE	SUL	MQ. 168.80		MQ. 142.84

La superficie equivalente corrispondente a quella commerciale è di MQ. 142.84

3.2 Superfici utili nette (SUN)

LOCALE	PARAMETRO SUN (Superficie utile netta)	SUPERFICIE
PIANO PRIMO APPARTAMENTO (Altezze interne 2,82 ml.)		
Disimpegno giorno (3.67 x 1.76) + (1.48 x 1.42)	SUN	MQ. 8.55
Cucina 2,10 x 4.71	SUN	MQ. 9.89
Soggiorno 5.80 x 4.74	SUN	MQ. 27.49
Camera da letto 1 4.32 x 2.94	SUN	MQ. 12.70
Disimpegno notte (1.38 x 0.77) + (3.05 x 1.58)	SUN	MQ. 5.87
Ripostiglio 1.16 x 1.73	SUN	MQ. 2.00
Bagno 1 1.71 x 1.82	SUN	MQ. 3.11
Camera da letto 2 (3.17 x 2.10) + (0.78 x 1.38)	SUN	MQ. 7.72
Bagno 2 1.46 x 3.59	SUN	MQ. 5.24
Camera da letto 3 5.28 x 3.30	SUN	MQ. 17.42
TOTALE APPARTAMENTO	SUN	MQ. 99.99
PIANO INTERRATO - AUTORIMESSA (Altezza interna 2,53 ml.)		
Autorimessa (2.42x0.38)+(5.57x0.13)+(2.42x5.95)+(1.00x0.09)+(0.16x0.63)		
TOTALE AUTORIMESSA	SUN	MQ. 16.21
PIANO TERRENO – CANTINA (Altezza interna 2,50 ml.)		
Cantina 1.98 X 2.91		
TOTALE CANTINA	SUN	MQ. 5.76
TOTALE COMPLESSIVO	SUN	MQ. 121.96

La superficie utile netta dei locali è di MQ. 121.96

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

4.1 Caratteristiche della zona: **l'immobile abitativo, la cantina e l'autorimessa** fanno parte del "██████████" che si trova in zona semicentrale del Comune di ██████████ in ██████████ n.21.

Confina a nord con le particelle 541 e 796, a sud con il Viale ██████████, a est con la ██████████ a ovest con il ██████████. La zona ha una prevalente destinazione residenziale con la presenza vicina di tutti servizi: bar-giornali, farmacia, negozi di genere alimentari e vari, ufficio postale, banca, negozi di genere alimentare e vari, ambulatori medici, municipio, supermercati, ristorante, scuole primarie e chiesa.

Accessibilità ai servizi della zona: scuola materna e asilo nido (buono), scuola elementare (buono), centri commerciali (buono), farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), municipio (scarso), Ospedali (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: ADSL.

Collegamenti pubblici (km): municipio (1,2) e polizia urbana (5,0), aeroporto della Malpensa (40), autostrada Torino-Milano- casello di Novara- est (6), Ferrovia Stazione di [REDACTED], linea ferroviaria tratta Torino-Novara-Milano (2,0), ufficio postale (1,5.), Ospedale Maggiore (0,4).

5.1 L'immobile, alla data del primo accesso del 19.05.2023, risulta occupato dall' esecutato proprietario [REDACTED] (nato a [REDACTED] in Repubblica Popolare di Cina il [REDACTED]), che risulta essere residente a [REDACTED] in [REDACTED] di n.19, come attesta il certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED].

L'esecutato dichiara che nell'immobile pignorato vi abita la sua famiglia composta dalla moglie e tre figli di cui non mi ha fornito le loro generalità.

5.2 L' esecutato è stato presente, unitamente la Custode Giudiziario alle operazioni peritali di accesso agli immobili pignorati.

5.3 Lo stato attuale dell'appartamento **permette l'uso dei locali** perché sono attive le forniture dell'energia elettrica, del gas e del riscaldamento ed è completo di arredamento.

6. ACCESSI AGLI IMMOBILI PIGNORATI

Primo accesso il 19.05.2023 ore 9,30 - Positivo

Secondo accesso il 10.07.2023 ore 9,30 - Positivo con Custode Giudiziario

Terzo accesso il 29.08.2023 ore 9,00 - Positivo con Custode Giudiziario

Quarto accesso il 06.09.2023 ore 14,00 - Positivo con Custode Giudiziario

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvisoria assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

7.2.1. Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di iscrizione del [REDACTED] - N. 4764/20923.

Atto notarile pubblico del [REDACTED], repertorio 26651/7300

Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED]-Sede Novara

Capitale € 143.104,00 - Durata 30 anni - Ipoteca € 286.208,00

Unità negoziali 1 nel Comune di [REDACTED] (NO) in [REDACTED] n.19

Catasto Fabbricati

Immobile n.1 - Abitazione di tipo civile (A/2) Foglio [REDACTED], Particella 422 Sub.22, Classe 2, Vani 6, Piano T-S1, Rendita euro 805,67, quota 1/1 della piena proprietà

Immobile n.2 - Autorimessa (C/6) Foglio [REDACTED], Particella 422 Sub.72, Classe 2, Mq.16, Piano S1, Tendita euro 61,20, quota 1/1 della piena proprietà

A favore:

[REDACTED] - Sede Verona - CF [REDACTED]

- Domicilio ipotecario eletto in Milano in Largo Cairoli n.2

Relativamente all'unità negoziale 1 - per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED] nato in Repubblica Popolare Cinese il [REDACTED], CF [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale 1 - per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

7.2.2. Pignoramenti

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED]

Trascrizione del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED]

Tribunale di di Novara – Repertorio 2519 (codice fiscale 94006660032)

Fabbricati in Novara in [REDACTED] n.19

Unità negoziale 1 – Catasto Fabbricati

Immobile n.1 - Abitazione di tipo civile, A/2, Foglio [REDACTED], Particella 422 Sub.22, Classe 2, Vani 6, Piano T-S1, Rendita euro 805,67, quota 1/1 della piena proprietà

Immobile n.2 - Autorimessa (C/6) Foglio [REDACTED], Particella 422 Sub.72, Classe 2, Mq.16, Piano S1, Rendita euro 61,20, quota 1/1 della piena proprietà

A favore

[REDACTED] UD, con sede in Novara C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà

Contro

[REDACTED], nato in Repubblica Popolare Cinese il [REDACTED], CF [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà – per la quota di 1/1

Nota Sezione D "La presente trascrizione si intende estesa ai frutti naturali e civili, nuove costruzioni, ampliamenti, accessori, pertinenze e diritti accessori degli immobili descritti nel Quadro B, nonché alle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'Art. 1117 C.C., spettanti alle unità immobiliari descritte nel Quadro B."

7.3 Atti non soggetti a cancellazione a cura e spese della procedura

7.3.1 ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del [REDACTED]007 – N. [REDACTED] /20922

Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] di Novara, atto del [REDACTED], rep.26650/7299

IMMOBILI

Unità negoziale 1 – Catasto Fabbricati

Immobile n.1 - Abitazione di tipo civile, A/2, Foglio [REDACTED], Particella 422 Sub.22, Classe 2, Vani 6, Piano T-S1, Rendita euro 805,67, quota 1/1 della piena proprietà, Viale [REDACTED] n.19

Immobile n.2 - Autorimessa (C/6) Foglio [REDACTED], Particella 422 Sub.72, Classe 2, Mq.16, Piano S1, Rendita euro 61,20, quota 1/1 della piena proprietà, Viale [REDACTED] n.19

[REDACTED], nato in Repubblica Popolare Cinese il [REDACTED], CF [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà – per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED], nata a Novara (NO) il [REDACTED], per la quota di 3/4, per il diritto di piena proprietà,

[REDACTED], nato a Novara [REDACTED], per la quota di 1/4, per il diritto di piena proprietà, relativamente all'unità negoziale 1.

8. CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE-PRATICHE EDILIZIE

8.1 Conformità urbanistica

Dalle verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Novara ho trovato le seguenti pratiche edilizie assentite per le unità immobiliari pignorate: costruzione di edificio di tipo condominiale dove al primo piano si trova l'appartamento e al piano terraeno la cantina e al piani interrato l'autorimessa.

1. Licenza edilizia del 20.01.1969, Prot. Gen. n. 42353 del Comune di Novara per "Demolire un edificio di un piano interrato e 2 f.t., censito al Catasto al mappale 423 Foglio 98 Partita 9404, esistente in Via [REDACTED], a nome e per conto del [REDACTED].

2. Licenza edilizia del 08.08.1968, Prot. Gen. n. 32587 del Comune di Novara per "Costruire un edificio di 5 piani f.t., con cantina e rimesse interrate, di 6 negozi con soppalchi, 153 locali abitabili, oltre scala, servizi e

disimpegni e n.13 f.t. su terreno posto in [redacted] a nome e per conto del [redacted]

3. Dichiarazione di inizio e fine dei lavori del 30.03.1971, Prot.n.13457 del 01.04.1971, del Direttore dei Lavori Ing. [redacted] di Novara relativo al [redacted].

4. Dichiarazione di fine dei lavori del 07.04.1971, Prot.n.13456 del 01.04.1971, del Direttore dei Lavori Ing. [redacted] di Novara relativo al [redacted].

5. Licenza edilizia del 13.7.1972, Prot. Gen.n.19477 del Comune di Novara per "Costruire due tratti di recinzioni interne e posare cancellate in ferro di due diverse altezze dello zoccolo esistente sulla proprietà sita in Viale [redacted] a nome e per conto del [redacted] Sud".

6. Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Novara del 09.06.1973, Prot.n.1847/3230, al [redacted] sito a [redacted] in [redacted] 17 – ang. Viale [redacted]

7. Lettera di comunicazione del Comune di Novara " Visita Tecnica Edilizia del 02.07.1971, Prot. n.4847 per il rilascio della Dichiarazione di Abitabilità, in cui si attesta che sono state regolarmente denunciate strutture in conglomerato cementizio e il collaudo da parte dell'Arch. [redacted] N.O Prefettura di Novara Prot. 42378", inviata al [redacted].

8. Autorizzazione di Abitabilità del Sindaco del Comune di Novara del 01.03.1973, Prot. n.38690./70. "... [redacted] n.19-21 – Novara, come da licenza di costruzione n.764 del 30.08.1968 e n.569 del 24.06.1971", al [redacted].

9. Concessione del 16.10.195, Prot. Gen. 2597 del Comune di Novara per "Rifare completamente il tetto di [redacted] [redacted]", al [redacted]

10. Denuncia di Inizio Attività del 25.09.2001 del Comune di Novara U.D.A. n.10/09/142/1885 Prot..22.10.2001 n.53668-RI 10347 per "Realizzazione di scala per uscita di sicurezza dal piano interrato autorimessa al piano terra. Formazione di tavolato REI 120 per separazione accesso alla centrale termica dal piano autorimessa" a nome di [redacted]

11. Comunicazioni varie del Comune di Novara, del Direttore dei Lavori, del Comando Provinciale VV.FF

12. Tavole di progetto riferite alle licenze edilizie.

Si ritiene che: l'appartamento posto al primo piano, l'autorimessa al piano interrato e la cantina al piano terreno del [redacted], **non sono urbanisticamente conformi** per difformità della distribuzione dei tavolati interni nonché della posizione della porta di ingresso dell'appartamento.

Nota: le opere difformi dal titolo edilizio possono essere sanate presentando un progetto di SCIA in sanatoria, ai sensi della vigente normativa statale e regionale in materia di sanatoria edilizia, allo Sportello Unico per l'Edilizia-SUE del Comune di Novara da parte di tecnico abilitato alla libera professione tecnica, con spese a carico dell'aggiudicatario.

8.2 Conformità catastale

In fase di sopralluogo sono state rilevate difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi e precisamente: diversa posizione della porta di ingresso rispetto al vano scala per l'appartamento del primo piano e dei tavolati divisorii dell'autorimessa del piano interrato e della cantina al piano terreno.

Si giudica la situazione catastale **non conforme**

Nota: dovrà essere presentata una denuncia di variazione delle schede catastali attuali che rappresenti lo stato attuale dell'immobile pignorato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Novara, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dovrà essere aggiornata la mappa catastale della particella 523 con spese a carico del precedente.

8.3 Conformità degli impianti

Gli impianti idrico sanitario, di riscaldamento e elettrico **risultano conformi** alle normative vigenti, anche se mancano i corrispondenti certificati di esecuzione degli impianti alla regola d'arte da parte delle ditte installatrici.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali

ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del [REDACTED] – N.12463/20922

Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] di Novara, atto del [REDACTED], rep.26650/7299

IMMOBILI

Unità negoziale 1 – Catasto Fabbricati

Immobile n.1 - Abitazione di tipo civile, A/2, Foglio [REDACTED], Particella 422 Sub.22, Classe 2, Vani 6, Piano T-S1, Rendita euro 805,67, quota 1/1 della piena proprietà, Viale [REDACTED] n.19

Immobile n.2 - Autorimessa (C/6) Foglio [REDACTED], Particella 422 Sub.72, Classe 2, Mq.16, Piano S1, Rendita euro 61,20, quota 1/1 della piena proprietà, Viale [REDACTED] n.19

A favore

[REDACTED], nato in Repubblica Popolare Cinese il [REDACTED], CF [REDACTED]K, relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà – per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED], nata a Novara (NO) il [REDACTED] per la quota di, per la quota di 3/4, per il diritto di piena proprietà, relativamente all'unità negoziale 1

[REDACTED], nato a Novara [REDACTED], per la quota di 1/4, per il diritto di piena proprietà, relativamente all'unità negoziale 1

Proprietari precedenti

1. Successione per legge a [REDACTED], nato a Novara il 18.04.1917 e deceduto in data 21.02.2007. Dichiarazione di successione presentata a Novara il data 30.05.2007 al n. [REDACTED] Vol. 1595 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 21.08.2007 ai nn. [REDACTED] 11228, con accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 28.09.2007 al n. [REDACTED]/14462 di formalità; a favore di [REDACTED] nata a Novara il 12.08.1919 per la quota di 1/4 di piena proprietà e [REDACTED] nato a Novara il 14.10.1947 per la quota di 1/4 di piena proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

2. Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Vito Cafagno del [REDACTED] rep. 34285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 02.12.1971 al n.10383/8316 di formalità a favore di [REDACTED] nata a Novara il 12.08.1919 per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] nato a Novara il 14.10.1947 per la restante quota di di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e contro [REDACTED] nato a Romentino (NO) il 09.11.1938 per la quota intera di piena proprietà.

10. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

10.1 Descrizione

Gli immobili oggetto della relazione di stima sono a Novara (NO) in [REDACTED] n. 19 e [REDACTED] n.14/E, fanno parte del compendio di un edificio di tipo condominiale denominato "[REDACTED]". Sono composti da: un appartamento posto al primo piano con locale cantina al piano terreno, un'autorimessa posta la piano interrato e con ingressi carraio e pedonale dalle medesime vie.

L'appartamento, al primo piano, è composto da: ingresso disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno zona notte, bagno 1, ripostiglio, camera da letto 3 con balcone, camera da letto 2 con balcone, camera da letto 1, bagno 2, camera da letto singolo. L'ingresso si pratica dal vano scala condominiale che collega tutti piani.

La cantina, al piano terreno, è un locale unico con accesso dal corridoio e vano scala condominiale.

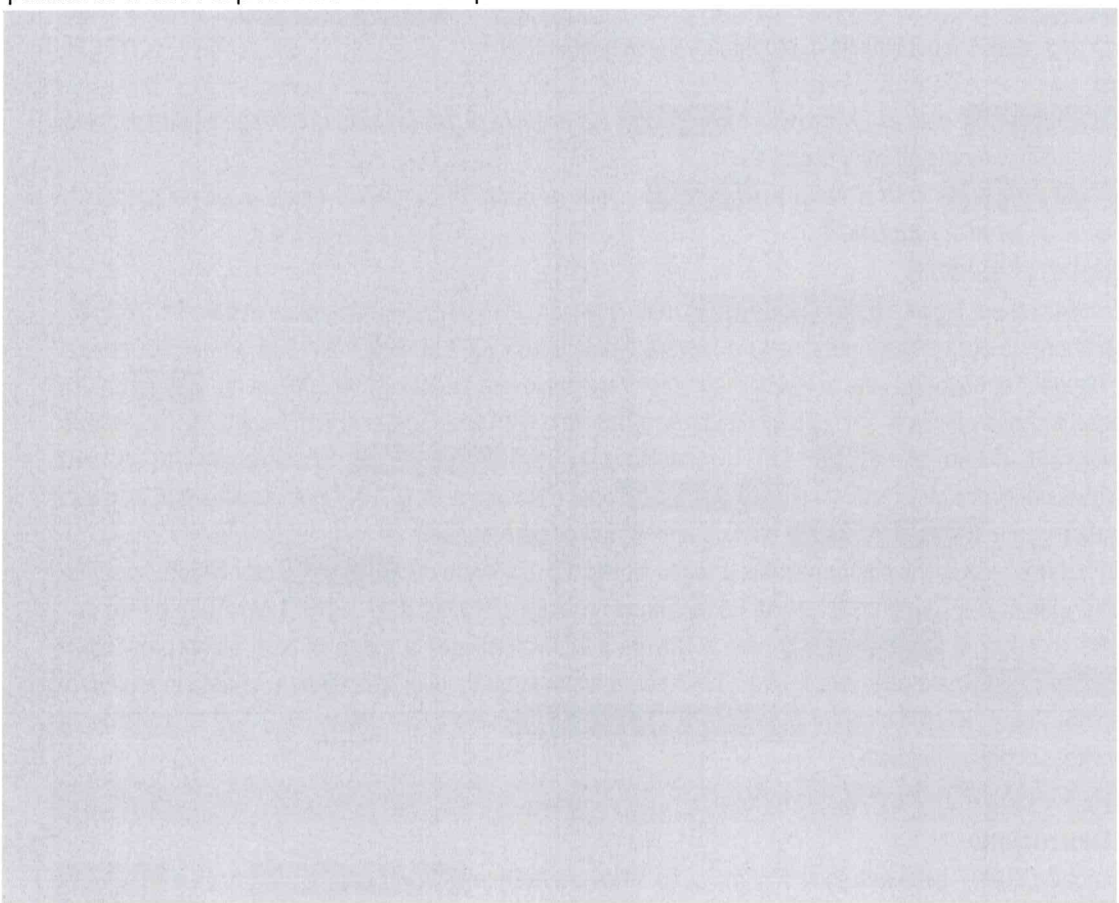
L'autorimessa, al piano interrato, è un locale unico con accesso dal vano scala condominiale

Il [REDACTED] Sud in cui vi sono gli immobili pignorati è posto lungo il [REDACTED] ed è un edificio contiguo in una zona residenziale. E' recintato su i lati che racchiudono l'area cortilizia antistante e retrostante in parte con zoccolo di muratura e soprastante cancellate di ferro ad aste verticali aperte.

Vi sono ingressi pedonali sul Viale [REDACTED] e carraio dalla Via [REDACTED]. L'ingresso pedonale è con basso cancello di ferro ad anta semplice con aste verticali. L'ingresso carraio è composto da due cancelli automatici ha due ante apribili in acciaio con aste verticali aperte che conducono tramite una rampa al piano interrato in cui vi sono le autorimesse. Le aree libere sono pavimentate in parte con un massetto di calcestruzzo a grandi riquadri, in parte con piastrelle di ceramica e la restante è coltivata a verde. Le pareti esterne perimetrali dell'unità abitativa che prospettano in angolo sul [REDACTED] sono rivestite con listelli orizzontali di ceramica, quelle in angolo sul cortile condominiale sono con intonaco civile tinteggiato.

I terrazzi, verso il cortile interno e verso la [REDACTED], ringhiere con telai e montanti di ferro con inserti aperti verticali.

La pavimentazione dei terrazzi sono con piastrelle di grès di colore rosso, elementi 7.5x15 e copertine ferma pavimento in lastre di pietra naturale sui lati aperti.



RAPPORTO FOTOGRAFICO DELLE FACCIATE E DEI LOCALI INTERNI
APPARTAMENTO PRIMO PIANO – CANTINA PIANO TERRENO – AUTORIMESSA PIANO INTERRATO



TRIBUNALE DI NOVARA





L'appartamento al primo piano, la cantina al piano terreno e l'autorimessa al piano interrato, oggetto di perizia, facenti parte del [REDACTED] del [REDACTED], risultano essere stati costruiti nell'anno 1968 e resi abitabili nell'anno 1973.

La costruzione ha una buona efficienza sotto il profilo energetico.

Risultano essere normalmente mantenuti, le aree esterne sono ben curate.

Le recinzioni, le porte pedonali e carraie sono in buone condizioni di manutenzione.

10.2 Date inerenti la costruzione

1. Licenza edilizia del 20.01.1969, Prot. Gen. n. 42353 del Comune di [REDACTED] per "Demolire un edificio di un piano interrato e 2 f.t., censito al Catasto al mappale 423 Foglio [REDACTED] Partita 9404, esistente in Via [REDACTED] 14, a nome e per conto del [REDACTED]".

2. Licenza edilizia del 08.08.1968, Prot. Gen. n. 32587 del Comune di [REDACTED] per "Costruire un edificio di 5 piani f.t., con cantina e rimesse interrate, di 6 negozi con soppalchi, 153 locali abitabili, oltre scala, servizi e disimpegni e n.13 f.t. su terreno posto in Viale [REDACTED], [REDACTED] e Via [REDACTED] a nome e per conto del [REDACTED]".

3. Licenza edilizia del 13.7.1972, Prot. Gen.n.19477 del Comune di [REDACTED] per "Costruire due tratti di recinzioni interne e posare cancellate in ferro di due diverse altezze dello zoccolo esistente sulla proprietà sita in Viale [REDACTED], Viale [REDACTED], Via [REDACTED] a nome e per conto del [REDACTED]".

4. Concessione del 16.10.195, Prot. Gen. 2597 del Comune di [REDACTED] per "Rifare completamente il tetto di copertura con aumento della pendenza delle falde, oltre alla sostituzione della latorneria in Viale [REDACTED], [REDACTED]", al [REDACTED] ud.

5. Denuncia di Inizio Attività del 25.09.2001 del Comune di [REDACTED] U.D.A. n.10/09/142/1885 Prot..22.10.2001 n.53668-RI 10347 per "Realizzazione di scala per uscita di sicurezza dal piano interrato autorimessa al piano terra. Formazione di tavolato REI 120 per separazione accesso alla centrale termica dal piano autorimessa" a nome di [REDACTED]

10.3 Coerenze

L'unità abitativa, posta al primo piano, confina: a nord con il cortile condominiale, a sud con l'area esterna condominiale adibita a verde con ingressi pedonali, a est con il vano scala condominiale ed altra unità abitativa e a ovest con il cortile condominiale.

La cantina, posta al piano terreno confina a nord con il cortile condominiale, a sud con il corridoio di accesso alle cantine e poi vano scala condominiale, del cortile condominiale, a ovest e est con altre cantine di proprietà diverse.

L'autorimessa posta al piano interrato confina a nord con altra autorimessa, a sud con il percorso manovra condominiale, a est e ovest con altre autorimesse di proprietà diverse

10.4 Caratteristiche strutturali dell'edificio abitativo

Strutture verticali: materiale: c.a., muratura di mattoni e pilastri in c.a., condizioni: buone.

Solai: materiali in latero-cemento con superiore massetto di calcestruzzo, condizioni: buone.

Balconi: materiale in cemento armato, parapetti in ringhiera di ferro, condizioni buone.

Tetto: a falde, materiali: travi principali e puntoni di legno, manto di copertura in lastre di tegole marsigliesi, gronde a sbalzo in c.a, condizioni: buone

Scala interna: a due rampe a parallele con pianerottoli, materiale in c.a. e alzate e pedate in lastre di pietra naturale, condizioni: buone.

Tavolati interni: materiale: in mattoni forati spessore cm.8, condizioni buone.

10.5 Caratteristiche edilizie e costruttive dell'edificio abitativo

Portone carraio e porta pedonale

Tipologia portone carraio: ad ante scorevoli, materiale: acciaio, apertura automatica: a due ante, con apertura interna e telecomando, condizioni: buone

Tipologia porta pedonale: a due ante, materiale: telaio in scatolato di ferro e vetri, apertura con chiave e serratura elettrica a due ante interne, condizioni: buone

Infissi esterni:

1 tipologia: finestre e porte-balcone per l'appartamento, vetro semplice ad anta singola a battente e doppia, materiale: legno verniciato, protezione: tapparelle avvolgibili di legno, condizioni: buone.

2 tipologia: porta di ingresso del primo piano dell'appartamento, ad anta singola battente con serratura di sicurezza, materiale: legno tamburato verniciato, condizioni: buone.

3 tipologia: porta per la cantina, materiale: lamiera grecata pre verniciata con chiavistello e lucchetto, condizioni: buone.

4 tipologia: porta basculante per l'autorimessa, materiale: telaio di ferro e lamiera verniciata con contrappessi e serratura, condizioni: buone

• Infissi interni:

tipologia: a battente a un'anta e due ante con sopra luce e inserti di vetro, materiale: legno tamburato di colore scuro, condizioni: buone.

○ Pareti esterne:

materiale: muratura in mattoni, spessore medio 32/34 cm., una facciata con intonaco al civile tinteggiato e le altre due rivestite con listelli di ceramica tipo cotto, condizioni: buone.

• Pavimentazione interna:

pavimento in piastrelle di ceramica per i locali della zona giorno e disimpegno, in parquet per le camere da letto, condizioni: buone; pavimenti della cantina e dell'autorimessa in massetto di calcestruzzo allo stato grezzo, condizioni: sufficienti.

• Pavimentazione esterna terrazzi:

in piastrelle di ceramica 7,5x15 con contorno in lastre di pietra naturale, condizioni: buone.

• Rivestimento cucina:

piastrelle di ceramica a tutta altezza, condizioni: buone.

• Rivestimento dei bagni:

piastrelle di ceramica di tonalità chiara a tutta altezza, condizioni: buone

- Intonaci interni verticali ed orizzontali:

al civile e tinteggiati per l'appartamento, condizioni: buone.

al civile e tinteggiati per i locali del bagno e cucina, condizioni: buone.

al rustico fine per i locali della cantina e autorimessa

- Soglie, davanzali e cornici di finestra e porte balcone:

in lastre di pietra naturale di travertino, condizioni: buone.

10.6 Impianti

- Elettrico:

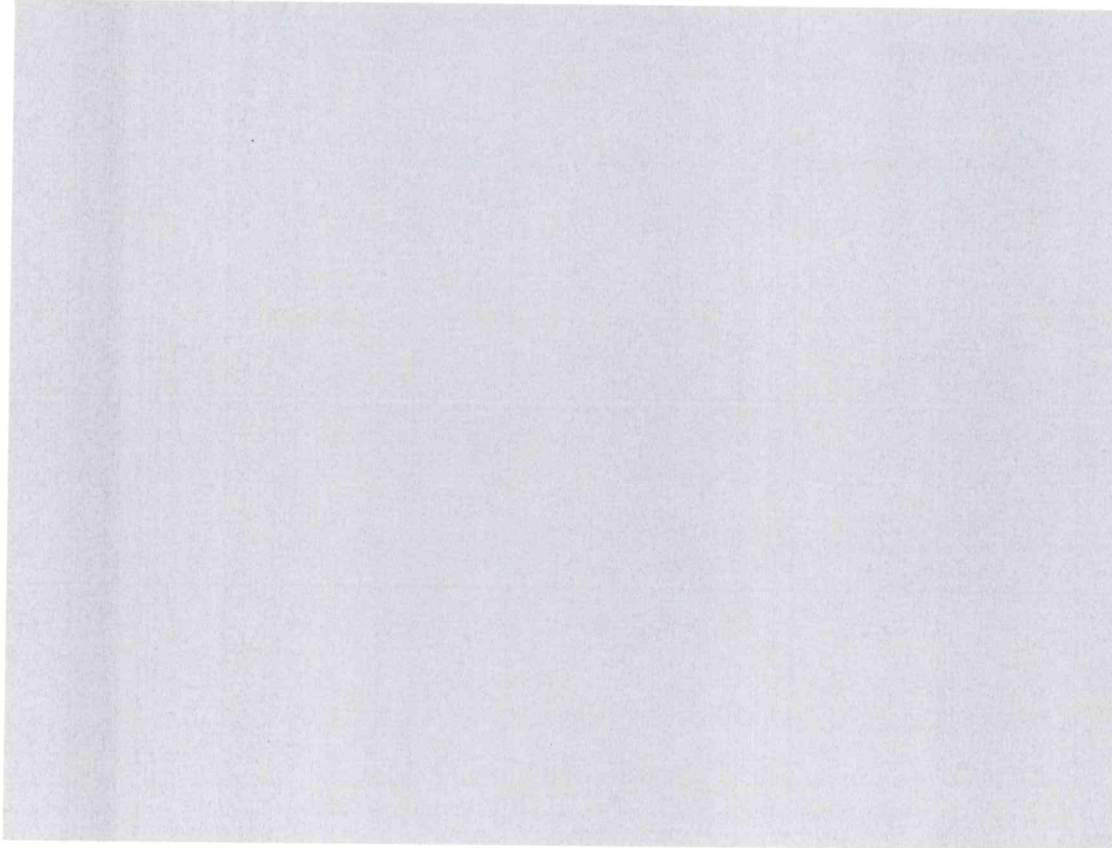
tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative anche se mancano le certificazioni in relazione alla data di costruzione.

- Termico e ACS:

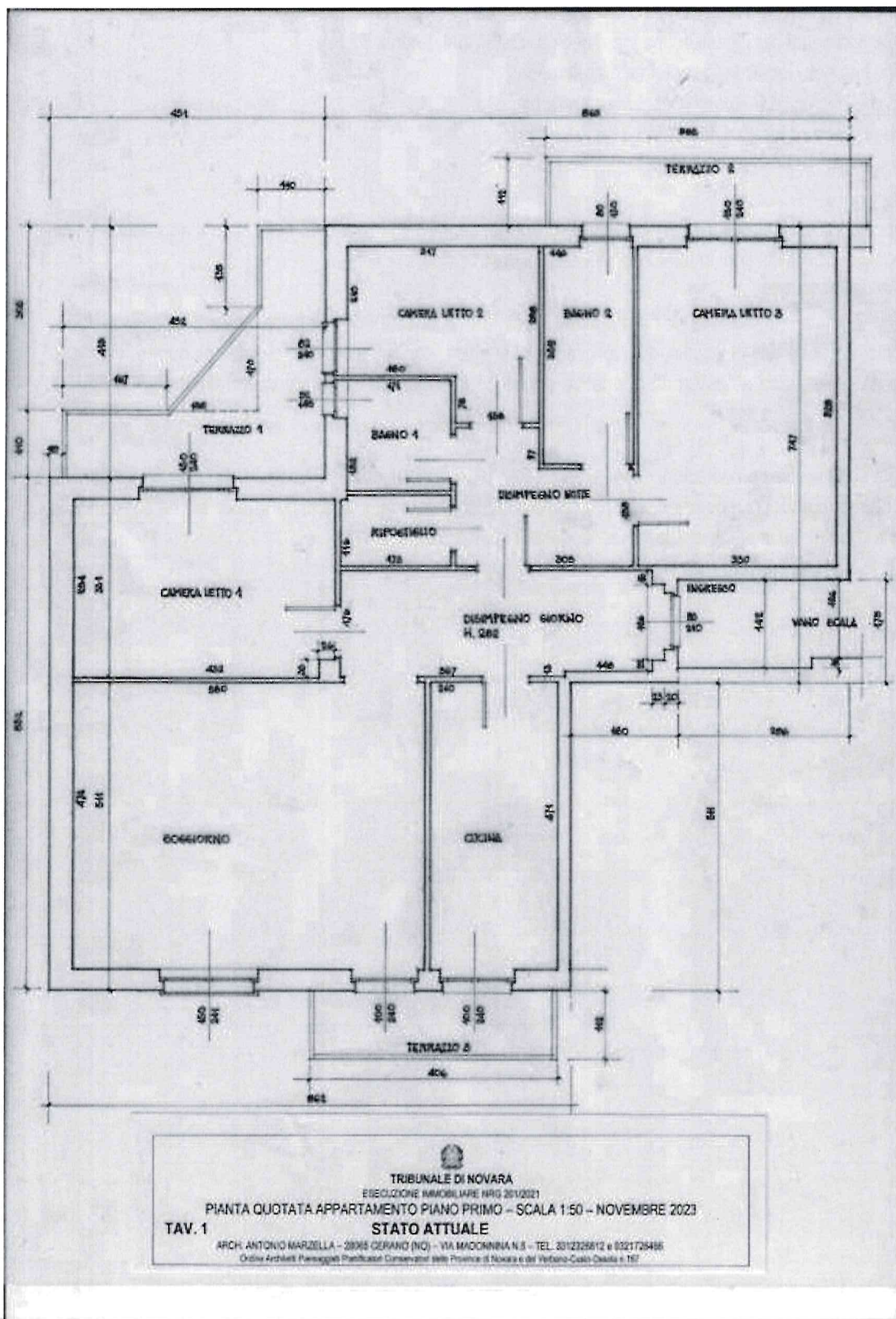
tipologia: caldaia centralizzata posta nel piano seminterrato di 130000 K./cal., con alimentazione: metano, rete di distribuzione tubi di acciaio, diffusori: radiatori in ghisa, con termovalvole, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative anche se mancano le certificazioni in relazione alla data di costruzione.

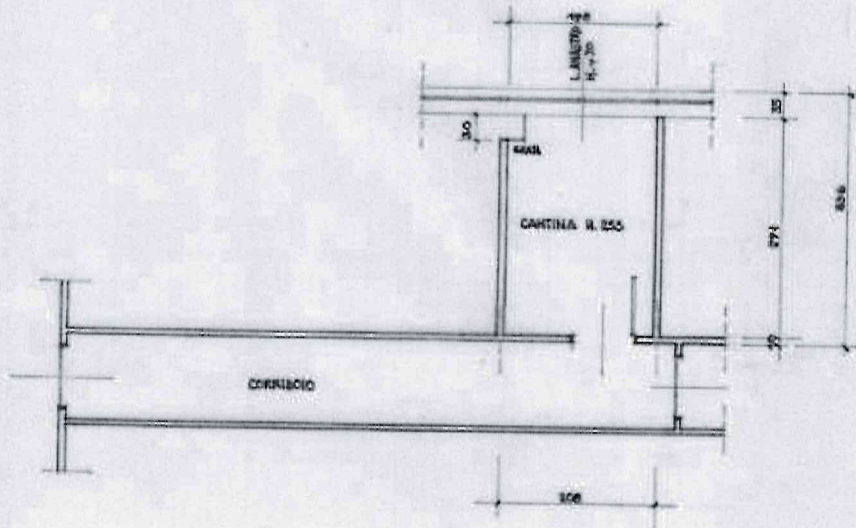
- Idrico:

tipologia: sottotraccia con dotazioni di bagni con water, bidet, lavabi, doccia e vasca da bagno, alimentazione diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità rispettoso delle vigenti normative anche se mancano le certificazioni degli impianti in relazione alla data di costruzione.

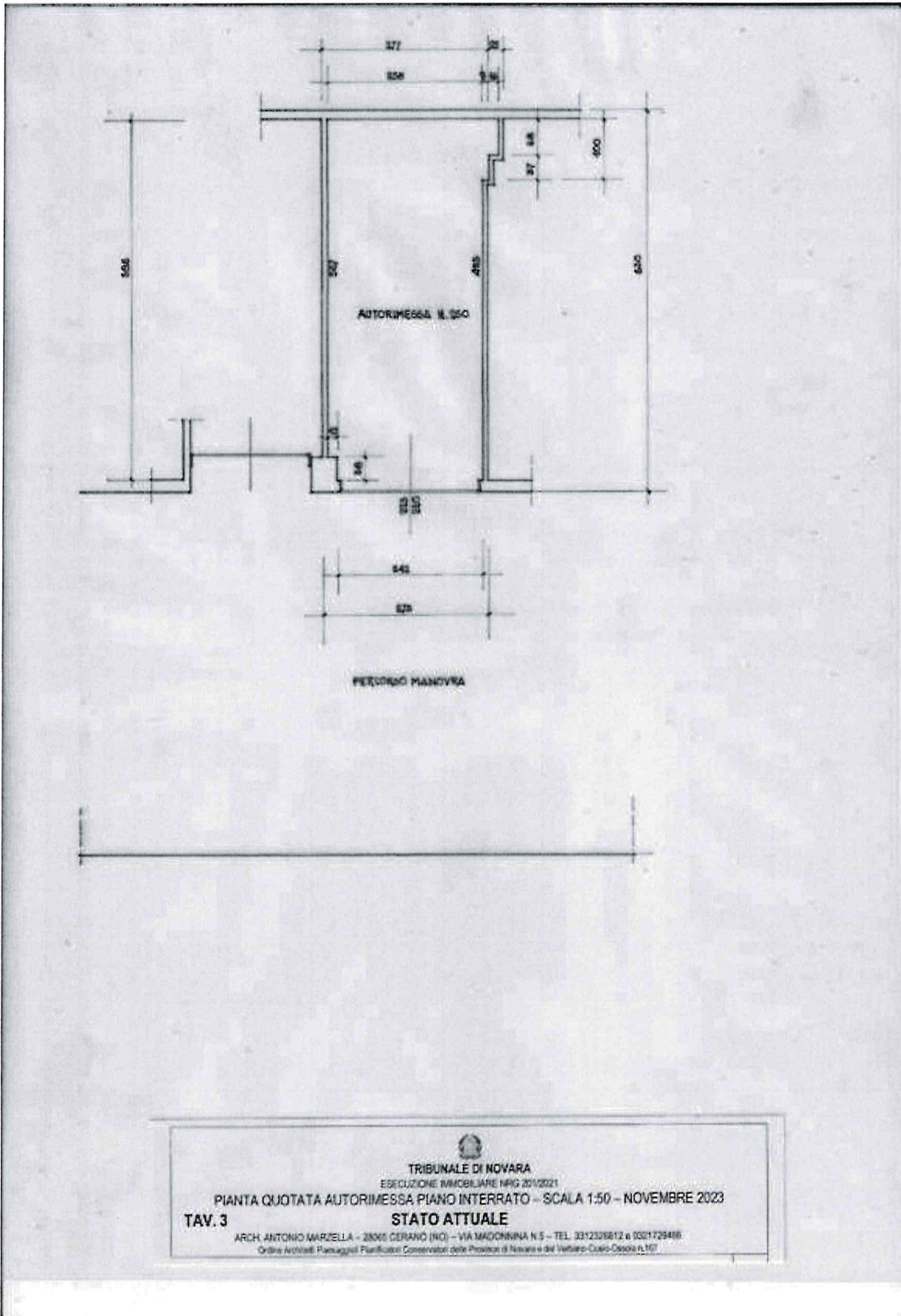


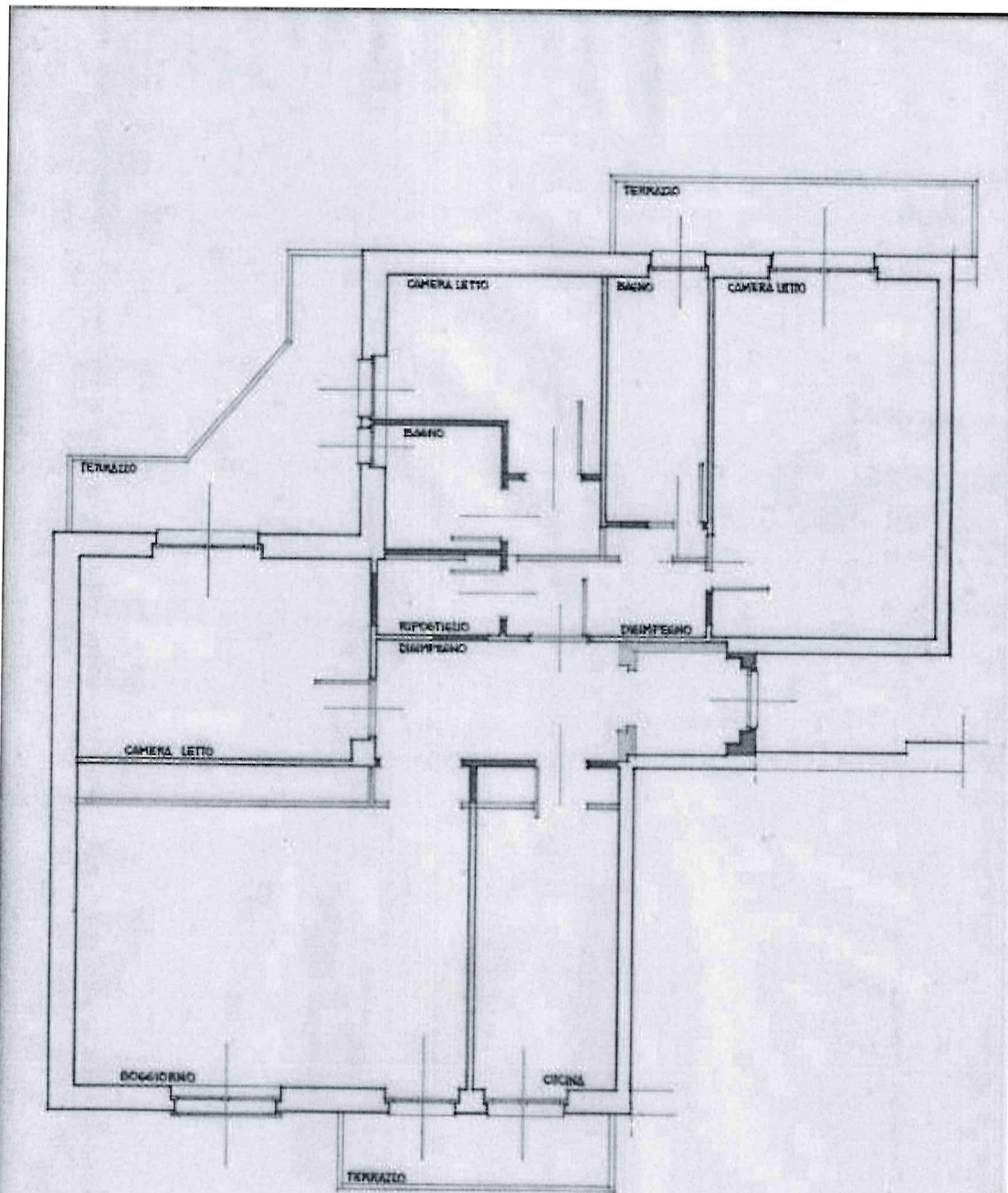
RILIEVI PLANIMETRICI



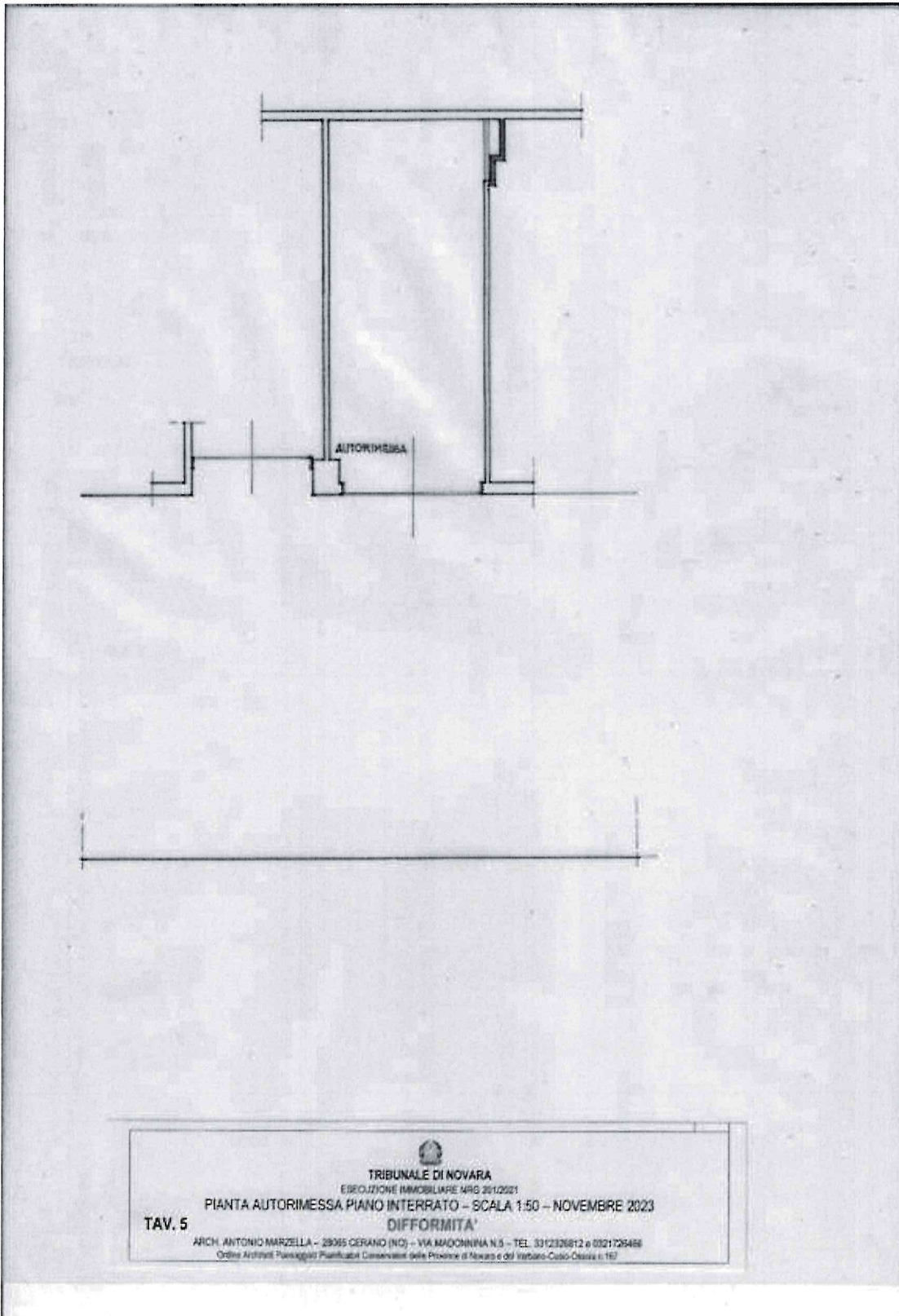


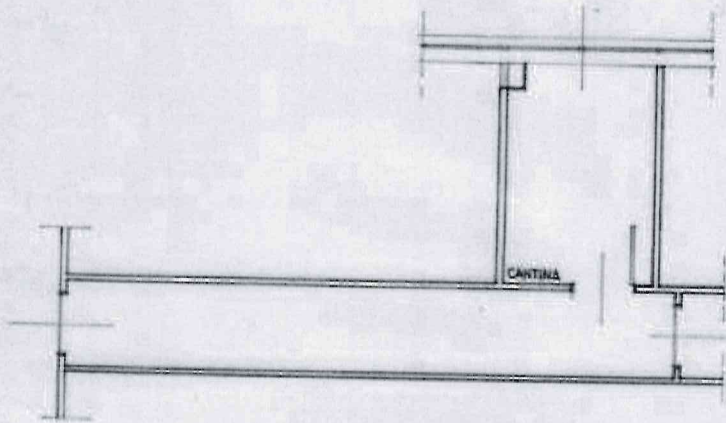

TRIBUNALE DI NOVARA
 ESECUZIONE IMMOBILIARE N°93/201/2021
PIANTA QUOTATA CANTINA PIANO TERRENO - SCALA 1:50 - NOVEMBRE 2023
TAV. 2 **STATO ATTUALE**
 ARCH. ANTONIO MARZELLA - 28065 CERANO (NO) - VIA MADONNINA N.5 - TEL. 031/2326812 e 0321/265466
Ordine Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della Provincia di Novara e del Verbano-Cusio-Ossola n. 167





TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NRG 301/2021
PIANTA APPARTAMENTO PRIMO PIANO - SCALA 1:50 - NOVEMBRE 2023
TAV. 4
DIFFORMITA'
ARCH. ANTONIO MARZELLA - 28095 CERIANO (NO) - VIA MADONNINA 113 - TEL. 331232812 e 0321726488
Ordine Architetti Professionisti Pianificatori Conservatori della Provincia di Novara e del Verbano-Cusio-Ossola n. 187



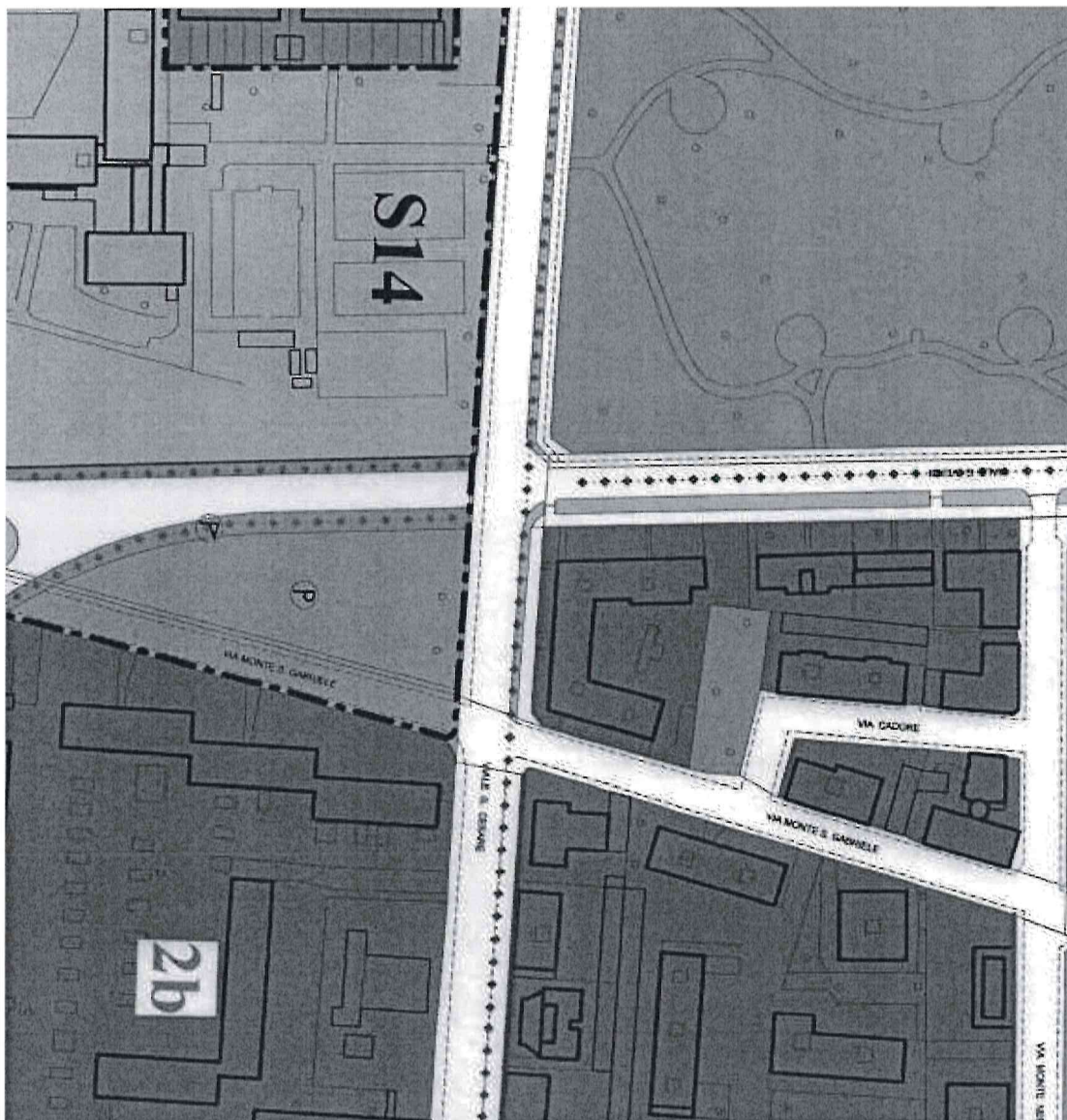



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NRG 224/2022 - 1/10/22
PIANTA CANTINA PIANO TERRENO - SCALA 1:50 - NOVEMBRE 2023
DIFFORMITA'
ARCH. ANTONIO MARZELLA - 28065 CERANO (NO) - VIA MADONNINA N.5 - TEL. 3312326912 e 0321726466
Ordine Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori delle Province di Novara e del Verbanese-Cusio Ossola, MI

11. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente nella Città di ██████, approvato con D.P.G.R. n.51-8996 del 16.06.2008 e successive varianti, classifica l'area su cui si trovano gli immobili pignorati come "Ambiti di Riquilificazione Urbana – Tessuto Urbano Esistente" con le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Articoli: art. 10.3/4/5/6, art. 11.12/a, art. 16.1°, art. 16.2a/a/b/g, art. 16.3/4/5, art. 26.2

Planimetria del P.R.G.C. vigente nel Comune di ██████



12. OSSERVAZIONI DEL CREDITORE IPOTECARIO

Il 5 Gennaio.2024, a mezzo pec, ho ricevuto dall'Avv. ██████ per conto del creditore ipotecario ██████ osservazioni all'elaborato peritale depositato che di seguito trascrivo.

"L'esponente ██████, presa visione dell'elaborato peritale, ritiene di dover evidenziare alcuni aspetti critici dei quali si richiede la revisione:

- 1) Il consulente **non ha** indicato: (i) l'ammontare delle spese fisse di gestione o di manutenzione, (ii) eventuali spese straordinarie già deliberate (iii) eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, come previsto dall'art.173 bis disp.att. c.p.c.;

2) *Il consulente ha, infine, detratto dal valore di stima l'importo di € 12.351,03 indicando la seguente causale: "per un debito dell'esecutato con l'amministrazione condominiale pari a € 12.351,03, senza quindi precisare a quali anni si riferiscano le predette spese, a carico dell'aggiudicatario e comunque influenti ai fini della stima (se non eventualmente nei limiti di cui all'art. 63 disp.att.c.p.c.*

Si richiede fin d'ora che il CTU voglia provvedere a rendere chiarimenti sui punti sopra indicati e alle conseguenti correzioni dell'elaborato peritale e della stima finale.

Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED]

Chiarimenti alle osservazioni del creditore ipotecario

Per errore ho indicato in detrazione al valore di stima l'importo di € 12.351,03 desunto dal rendiconto della gestione condominiale 2022-2023.

L'Amministratore condominiale mi ha comunicato che:

- 1) L'ammontare delle spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile è di € 2218,00 (la quota di riscaldamento essendo centralizzato è variabile)
- 2) Spese straordinarie già deliberate: costituzione di un fondo di accontamento di € 5.000,00 condominiale.
 - correzione della mappa catastale di € 1.000,00 oltre a oneri professionali e fiscali del tecnico incaricato.
- 3) Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 - spese condominiali anno 2021-2022 (comprehensive delle spese legali di € 299,00) per un importo di € 3142,60.
 - spese condominiali anno 2022-2023 (comprehensive delle spese legali di € 1586,00) per un importo di € 3804,72.

Il CTU si scusa con la procedura, ringrazia il creditore ipotecario per le osservazioni e di seguito procede con la revisione della stima.

12. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 1) l'ammontare delle spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile è di € 2218,00 (la quota di riscaldamento essendo centralizzato è variabile)
- 2) spese straordinarie già deliberate: costituzione di un fondo di accontamento di € 5.000,00 condominiale.
 - correzione della mappa catastale di € 1.000,00 oltre a oneri professionali e fiscali del tecnico incaricato.
- 3) spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 - spese condominiali anno 2021-2022 (comprehensive delle spese legali di € 299,00) per un importo complessivo di € 3142,60.
 - spese condominiali anno 2022-2023 (comprehensive delle spese legali di € 1586,00) per un importo complessivo di € 3804,72.

12. VALUTAZIONE DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio adottato:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di stima, è quello relativo al valore di mercato che consiste nell'individuazione del più probabile valore dell'immobile paragonandolo ad altri beni della stessa zona di simili caratteristiche tecniche e di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro della (SLC) superficie lorda commerciale.

Gli elementi presi in considerazione sono stati: l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (efficienza dei servizi quali luce, gas, acqua, salubrit , tipo di ceti di popolazione che abita la zona, vicinanza di negozi ed uffici pubblici, parcheggi pubblici non a pagamento, viabilit , trasporti ecc...), caratteristiche posizionali di collocazione dell'immobile (esposizione, piano, accesso, orientamento), caratteristiche edilizie dell'immobile (finiture, stato di conservazione, distribuzione interna ed efficienza impiantistica, area di pertinenza, parcheggio), disponibilit  dell'immobile (libero, affittato, servit ).

Sono stati analizzati i dati relativi alla zona semicentrale residenziale del Comune di [REDACTED] dove è posto l'immobile, precisamente quelli della Viale [REDACTED], per edifici residenziali paragonandoli ai prezzi di mercato attuati dagli operatori immobiliari e ai contratti di compravendita per casi simili della zona.

Si considera ordinario lo stato dell'immobile, che risulta in un discreto stato conservativo.

Per quanto sopra descritto si ritiene opportuno adottare per i beni in esame un parametro medio di mercato di **1200,00 €/Mq.** (euro milleduecento/00).

12.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate/Catasto di [REDACTED], Conservatoria dei Registri Immobiliari/Ufficio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED], Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di [REDACTED], Osservatorio Immobiliare FIAP, Il consulente Immobiliare periodico del Sole 24 Ore, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di [REDACTED] (O.M.I. Fascia/zona: Semicentrale/Via [REDACTED], Via [REDACTED], Via [REDACTED] Ferrovia To-Mi, Canale [REDACTED], Via S.N. [REDACTED], Via [REDACTED], Viale [REDACTED].

Codice di zona C1, microzona catastale n.3, Tipologia prevalente abitazioni civili, Destinazione residenziale.

12.3 Stima dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle (SUL) superfici utili lorde equivalenti.

IMMOBILI (Unità abitativa: abitazione - cantina - autorimessa)

Prezzo al MQ = € 1200,00

MQ.142,84 x € 1200,00/Mq. = € 171.408,00 - (euro centosettantunmilaquattrocentotto/00)

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

IMMOBILI - LOTTO UNICO	COMPUTO PERIZIA
Appartamento al primo piano, cantina al piano terreno, autorimessa al piano interrato	€ 171.408,00 -
-Decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva € 171.408,00 x 20%	€ 34.281,60 =
Totale	€ 137.126,40 -
-Costo del progetto in sanatoria, SCIA per le opere interne difformi	€ 3.200,00 -
-Costo della denuncia di variazione catastale	€ 1.500,00 =
IMPORTO COMPLESSIVO DI PERIZIA	€ 132.426,40
PREZZO BASE D'ASTA (arrotondamento)	€ 132.500,00

L'importo complessivo della perizia è di € 171.408,00

(EURO CENTOSETTANTUNMILAQUATTROCENTOTTO/00)

Il prezzo di base per l'asta è di € 132.500,00

(EURO CENTOTRENTADUEMILACINQUECENTO/00)

Tanto dovevo in evasione del mandato peritale ricevuto sottoscrivo la presente relazione il 12.01.2023

Arch. Antonio Marzella

PERITO ESTIMATORE

AR / M ORDINE DEGLI ARCHITETTI PLINIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVA E VERANO - CURIO - OSSOLA
ARCHITETTO
azione MICHELE ANTONIO
no

n° 167

ALLEGATI ELABORATO PERITALE REVISIONATO

- 1 Osservazioni [REDACTED] SPV
 2. Ricevute invio Relazione Peritale revisionata a precedente, creditore ipotecario e esecutato
 - 3 Verbale [REDACTED] anno 2021-2022
 - 4 Verbale [REDACTED] anno 2022-2023
-

