

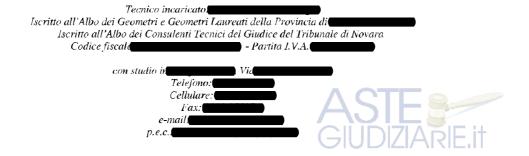
# **Esecuzione Immobiliare**



N. Gen. Rep. 35/2023



# **ELABORATO PERITALE**







# Beni in Comune di Novara (NO) – Viale Roma n. 10

Appartamento in edificio condominiale posto al piano terra (primo fuori terra) e composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi; con annesso locale cantina al piano interrato.

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:







Vista Esterna 2

Piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti nel Comune di Novara, Viale Roma n. 10, e precisamente: appartamento in edificio condominiale denominato "Condominio Viale Roma 10", posto al piano terra (primo fuori terra), composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi, con annesso locale cantina al piano interrato. A compendio dell'immobile risulta la comproprietà delle parti comuni del condominio.

Identificati in Catasto Fabbricati del Comune di NOVARA come segue:

Foglio 166, mappale 13487, sub. 1: Viale Roma n. 10, piano T-S1, Zona 1 categoria A/3, classe 3, di 5,5 vani, Superficie catastale mq. 100, R.C.€. 695,93.

L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 166, mappale 13487, quale ente urbano di are 2.60.

Coerenze dell'appartamento: pianerottolo e vano scala comuni, prospetto su cortile condominiale, proprietà extracondominiale e prospetto su Viale Roma.

(Documentazione catastale allegato "A").







Intestazione dell'immobile:	
- (cognome) (nome),	il giorno presidente a
codice fiscale cognome) (nome),	per la quota di 1/2 di piena proprietà.
in codice fiscale	per la quota di 1/2 di piena proprietà.
A OTE o	
ASIE	
GIUDIZIARIE.it	

## **DESCRIZIONE BENI**

Appartamento in edificio condominiale posto al piano terra (primo fuori terra) e composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi; con annesso locale cantina al piano interrato.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 124,00

L'immobile si presenta in buone condizioni.

A compendio dell'unità immobiliare risulta inoltre la comproprietà delle parti comuni condominiali. I millesimi di proprietà del condominio sono 90 (novanta).



- **1.1.** Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatomi era presente tutta la documentazione necessaria per la redazione dell'elaborato peritale, ovvero:
  - Atto di precetto del 27 gennaio 2023;
  - Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione;
  - Istanza di vendita promossa da
  - Certificazione notarile;

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

### 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 immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 marzo 2023 ai numeri 3889/2938 a favore delle conformatione dell





## Pignoramento per intero o pro-quota

**1.2.** L'immobile oggetto della presente stima è pignorato per intero.

# **DESCRIZIONE SOMMARIA:**



2. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Novara, città di circa 101.753 abitanti, collocato a 162 m s.l.m. di altitudine.

Caratteristiche zona:

- semicentrale, residenziale

- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

- residenziale



L'accesso all'immobile è avvenuto in data 18/12/2023 alla presenza degli esecutati e del Signatura per conto dell'IVG.

L'immobile risulta essere abitato dagli esecutati e dal sig.

(Certificato di residenza allegato "D")

### 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

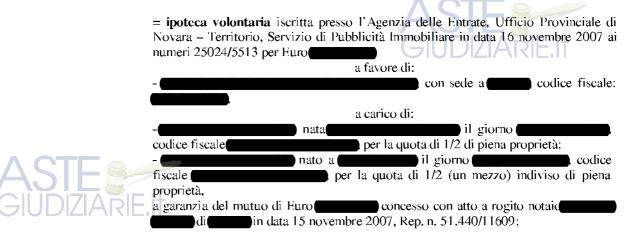






## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 4.2.1. Iscrizioni:



= **ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 settembre 2008 ai numeri 16574/3061 per Euro

a favore di:

- con sede a codice fiscale:

a carico di:

- nato a il giorno indiviso di piena
proprietà, in dipendenza del procedimento amministrativo emesso in data 11

# 4.2.2. Pignoramenti: ZAREIT

settembre 2008, n. 101313/73.

**= pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 marzo 2023 ai numeri 3889/2938

a favore di:

a carico di:

nata a il giorno codice fiscale:

per la quota di 1/2 di piena proprietà;

nato a il giorno codice fiscale proprietà;

nato a il giorno codice fiscale proprietà;

nato a il giorno codice fiscale proprietà;

in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 16 febbraio 2023, Rep. n. 496.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna





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

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 05/03/2024.

GIUDIZIARIE.it

(Documentazione ipotecaria allegato "B")

# 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

L'unità immobiliare è individuata nel P.R.G.C. del Comune di Novara in "Tessuto Urbano Esistente 3, aree di antico impianto (ambiti Cb)" di cui agli art.li: 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5, 26.2, 15, 27 delle N.T.A.

Dal confronto del rilievo effettuato con le planimetrie dei progetti comunali, sono state rilevate alcune piccole difformità. In particolare, la realizzazione di due armadi a muro e il leggero spostamento della porta del soggiorno. Tali difformità non incidono minimamente sulla regolarità dell'unità immobiliare né sul valore stimato e sono state verosimilmente realizzate direttamente in corso di costruzione dell'edificio in generale e di conseguenza anteriormente alla data del 01/09/1967; pertanto non necessitano di regolarizzazione.

### 4.3.2. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia presenta alcune piccole difformità come sopra riportate. Tali difformità non modificano in alcun modo la consistenza dell'unità, non è necessario un aggiornamento grafico. Non è presente l'elaborato planimetrico.

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Risulta costituito il condominio

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:
- 5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
- 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa:
- 5.4 Altre spese:

5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta

Ulteriori avvertenze: //

€ 1.967,17

€ 0,00

€ 5.886,53 spese per sostituzione caldaia scadute per € 1.311,85

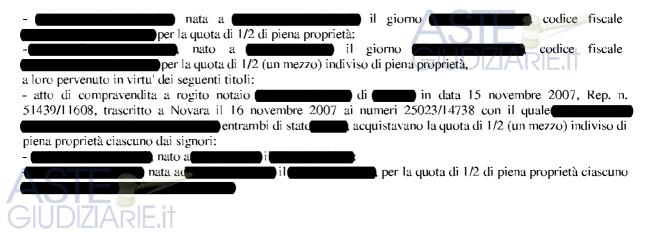






### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:



## 6.2 Precedenti proprietari:

Ai signori pervenuto in forza di atto di acquisto a rogito notaio in data 18 ottobre 2002, Rep. 5836, trascritto a Novara il 22 ottobre 2002 ai numeri 18812/12901.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza n. 368 del 04/08/1949 P.G. 10347;
- Abitabilità n.464 del 30/03/1951;

### Caratteristiche descrittive

Fondazioni Tipologia: Fondazioni in C.A.

Strutture verticali Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in mattoni

Condizioni: Buone

Solai Tipologia: Laterocemento

Condizioni: Buone

Scala e ballatoio Tipologia: Struttura in C.A. rivestimento in marmo

Condizioni: Buone

Copertura Tipologia: Non rilevata Condizioni; ----

Condizioni: ----

Pavimentazione interna Tipologia: Piastrelle di ceramica

Condizioni: Sufficienti

Pavimentazione esterna Tipologia: Piastrelle in ceramica

Condizioni: Sufficienti

Rivestimenti interni bagni Tipologia: Piastrelle in ceramica

Condizioni: Buone

Infissi esterni Tipologia: Legno, vetro singolo con tapparelle

Condizioni: Sufficienti





Infissi interni Tipologia: legno Condizioni: Buone

Cantina Pavimenti: Piastrelle in ceramica

Murature: Mattoni e C.A.

Infissi: Legno

Condizioni: Sufficienti

Impianto: Idrico

Elettrico

Termico

Fognario

Telefonico

Antenna

Certificazione energetica

Tipologia: Sottotraccia

Condizione: Sufficienti

Dichiarazione di conformità: non rilevata

Tipologia: Sottotraccia Condizioni: Sufficienti

Dichiarazione di conformità: non rilevata

Tipologia: Autonomo con caldaia a gas metano e radiatori

Condizioni: Sufficienti

Dichiarazione di conformità: non rilevata

Tipologia: Presente

Tipologia: ----

Dichiarazione di conformità: ----

Tipologia: ----

Dichiarazione di conformità: ----

Non rilevata Note:

(Documentazione fotografica allegato "C")

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione dell'immobile.

E' stata effettuata inoltre un'indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili similari che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di

Novara, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, primo semestre 2023.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari.







### 8.3. Valutazione immobili

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata
Valore di mercato abitazioni di tipo economico in zona semicentrale residenziale.
Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 850,00.

A STE SUB 1					
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equi valente	
Abitazione UDIZI/AIXILI	Sup. lorda	mq. 93,20	1,00	mq. 93,20	
Balconi	Sup. lorda	mq. 6,45	0,30	mq. 1,94	
Cantina	Sup. lorda	mq. 24,50	0,30	mq. 7,35	
Totale superficie equivalente				mq. 102,49	

Superficie lorda Valore unitario equivalente

Valore complessivo

SUB 1

q. 102,49 €/mq 850,00

€ 87.116,50

Valore stimato totale € 87.116,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, stimate: Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico € 0,00 Nessuno

dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva

€ 69.693,20





### Riserve, osservazioni e precisazioni finali

## La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

lì 06/03/2024

Il perito

Allegati:

- A) Documentazione catastale
- B) Documentazione ipote<mark>ca</mark>ria
- C) Documentazione fotografica
- D) Certificato di residenza







