



**TRIBUNALE di NOVARA**

**Esecuzione Immobiliare n. 32 / 2022**

**G.E.: Dott.ssa Veronica Zanin**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**contro**

**Tecnico Incaricato Geom. L. Verrua**

*Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 1981*

*Iscritto all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Novara al n.169*

Corso 23 Marzo, n° 158 - 28100 Novara (NO)

Tel. 0321 - 35007

[studio@verrua.it](mailto:studio@verrua.it) – [lorenzo.verrua@geopec.it](mailto:lorenzo.verrua@geopec.it)

[www.verrua.it](http://www.verrua.it)

**APPARTAMENTO al primo piano con accessori.  
Magazzino, Deposito ed Autorimessa, al piano terra;  
Ubicato nel Comune di Vespolate (NO) Via Cavour n. 5**

### **1. EVIDENZE:**

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Verrua ha accettato l'incarico con giuramento rituale in data 04 ottobre 2022 provvedendo ad inoltrare le consuete lettere raccomandate per la fissazione del normale sopralluogo, ritornate poi per compiuta giacenza. Successivamente ho richiesto la proroga per il deposito della mia relazione oltre all'intervento dell'Istituto Vendite Giudiziarie per l'accesso forzoso. Ringraziando anticipatamente tutti gli intervenuti e non essendo presente il proprietario, in data 12 dicembre 2022 alle ore 9,30 anche alla presenza dei Vigili Urbani di Vespolate, abbiamo effettuato l'ingresso all'interno dell'immobile con sostituzione delle serrature necessarie e chiavi prese in consegna dal custode nominato;

### **2. DESCRIZIONE:**

L'immobile che risulta intestato \_\_\_\_\_ è facente parte di una porzione di fabbricato interna ad una corte chiusa in comunione che ha unico accesso pedonale e carraio dall'androne sulla pubblica via Cavour al civico numero 5. La proprietà con sviluppo su due piani fuori terra ha di fatto un uso residenziale ovvero distinti alloggi sui due piani con luce propria ed ingressi dalla corte. Il piano terra è rappresentato da un appartamento e due autorimesse mentre con una scala esterna si ha il collegamento al primo piano anch'esso a destinazione abitativa. La presente relazione si basa sull'uso abitativo attuale che non corrisponde agli identificativi delle schede catastali. Lo stato dei luoghi dimostra un immobile in stato di abbandono con la presenza di una porzione di ponteggio datato con al proprio interno alcuni arredi e vari materiali in giacenza. Per l'utilizzo devono essere effettuati preventivamente importanti interventi manutentivi straordinari vista l'accentuata vetustà e le condizioni di degrado generale;

### **3. IDENTIFICAZIONE:**

La zona territoriale risulta centrale essendo con fronte alla piazza sede anche del palazzo municipale, con presenza di differenti immobili a più destinazioni d'uso, completa di pubbliche e private forniture ed infrastrutture oltre alla facilità d'accesso stradale.

Non si evidenziano particolari osservanze utili al fine della presente sia a livello statico strutturale che impiantistico;



#### Identificativi catastali:

Le unità immobiliari risultano intestate al Signor:

•

proprietario per la quota di 1000/00 in regime di separazione dei beni;

#### **Catasto Fabbricati > COMUNE DI VESPOLATE:**

- **Foglio 21 particella 248 sub. 10** – categ. A/3 – cl. 1 – Cons. 6 vani – via Cavour, 5 – piano: T-1; R.C. €. 291,28; Dati di Superficie: Totale 157 mq. – Totale escluse aree scoperte 153 mq;
- **Foglio 21 particella 248 sub. 11** – categ. C/2 – cl. 2 – Cons. 69 mq. – via Cavour, 5 – piano: T; R.C. €. 85,53; Dati di Superficie: Totale 90 mq.;
- **Foglio 21 particella 248 sub. 12** – categ. C/6 – cl. 3 – Cons. 11 mq. – via Cavour, 5 – piano: T; - R.C. €. 34,09; Dati di Superficie: Totale 16 mq.;

#### **Catasto Terreni:**

- **Foglio 21 particella 248** – ente urbano; superficie: 130 mq.;

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Veronica Zanin

Es. Imm.re n. 32 / 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Coerenze:**

Da nord in senso orario > mapp. 247 e 249 – mapp. 251 e 250 – mapp. 582 – mapp. 247;

**Giudizio di conformità catastale:**

Vi sono difformità per diversa distribuzione interna e destinazione delle unità immobiliari che dovranno essere oggetto di sanatoria comunale ed aggiornamento catastale;

**4. UBICAZIONE:**

- Caratteristiche di zona: centrale a più destinazioni d'uso;
- Servizi della zona: completi sia di strutture che infrastrutture oltre alle normali forniture ed urbanizzazioni;

**5. STATO di POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone ma occupato da alcuni arredi ed altri materiali.

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario:

Trascrizioni:

- Atto di Compravendita:
  
- Verbale di Pignoramento Immobili

**7. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'attuale proprietà è rappresentata dal signor

a seguito di rogito di compravendita

Precedenti proprietari:

- 

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Veronica Zanin

Es. Imm.re n. 32 / 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• ;  
I signori avevano acquistato nell'anno 1998, dal Signor:

## 8. PRATICHE EDILIZIE e/o REGOLARITA':

L'accesso agli atti presso il Comune di Vespolate (NO) richiesto con Pec. in data 05.10.2022, a nome dell'attuale proprietario e dei precedenti, ha riscontrato:

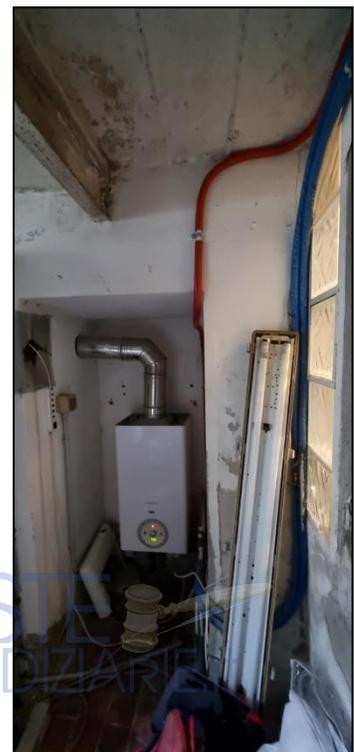
- **Licenza di Costruzione** :  
ampliamento e sistemazione di casa;
- **Concessione Edilizia** : ristrutturazione  
locali per la realizzazione di laboratorio artigianale ad uso pasticceria;

**N.B.:** non risulta alcuna pratica in capo all'attuale proprietà e nessun certificato di agibilità rilasciato. Dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare l'attuale uso dei due piani abitativi, differenti dall'accatastamento;

**9. SPESE CONDOMINIALI e/o PARTI COMUNI:** non ne risultano;

PIANO TERRA





PIANO PRIMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Veronica Zanin

Es. Imm.re n. 32 / 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SINTETICHE:

<i>Caratteristiche descrittive:</i>	
Copertura:	tipologia: a falde inclinate con tegole; condizioni: sufficienti;
<i>Componenti:</i>	
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno e vetro - protezione: persiane - condizioni: sufficienti;
Infissi Interni:	tipologia: a battente – materiale: legno – condizioni: buone
Pavimenti e Rivestimenti:	di differenti materiali e colorazioni - condizioni: sufficienti;
Pareti interne:	materiale: muratura - rivestimento: tinteggiatura su intonaco per interni - condizioni: sufficienti;
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni - coibentazione: non accertata - rivestimento: tinteggiatura su intonaco al civile per esterni - condizioni: scarse;
<i>Impianti</i>	
Idrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Ascensore:	NO

## 11. VALUTAZIONE:

### Criterio di Stima:

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento ovvero il Comune di Vespolate. Il compito dello scrivente è la ricerca dei più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona, verificando e comparando i parametri con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazioni d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura, oltre all'epoca di costruzione e/o ristrutturazione. La metodologia di stima la ottengo applicando il prezzo unitario come sopra identificato che diventa il valore attivo di mercato, alla superficie commerciale che comprende: i muri perimetrali e le pertinenze e/o accessori rettificati con i relativi coefficienti. Volutamente non vengono quantificati e considerati perché già comprese nelle precedenti analisi: aree esterne e/o spazi comuni. *Come da incarico peritale "...il valore di mercato è decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva";*

### Fonti di informazione e Libreria di riferimento, utilizzo:

- Borsino Immobiliare Novarese – Edizione 2022;



## 11. IPOTESI DI FORMAZIONE IN LOTTI:

Viste le caratteristiche costruttive dell'immobile e fermo restando che è preferibile la vendita in un unico blocco di fatto esistono e sono già tra loro indipendenti, n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale ed altrettante autorimesse. Con l'obbligo di una sanatoria ed aggiornamento catastale si può anche ipotizzare la creazione di 2 Lotti:

- **LOTTO A** > piano terra magazzino (utilizzato già come alloggio) ed autorimessa;
- **LOTTO B** > primo piano alloggio con locale di sgombero (già così catastalmente);



## 12. DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE:

Descrizione	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario €/mq.	Coefficiente vendita coattiva A dedurre 20%	Valore Commerciale €/ mq.	Valore complessivo
<b>Abitazione 1° piano</b>	147,33	€ 500,00	€ 100,00	€ 400,00	€ 58.932,00
<b>Magazzino p.t.</b>	44,23	€ 450,00	€ 90,00	€ 360,00	€ 15.922,80
<b>Loc. di Sgombero</b>	A corpo				€ 4.500,00
<b>Garage</b>	A corpo				€ 4.500,00
<b>Valore complessivo dell'intero:</b>					<b>€ 83.854,80</b>
Spese tecniche di regolarizzazione comunale e sanatoria per difformità					<b>€ 5.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:					<b>€ 1.500,00</b>
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:					<b>€ 0,00</b>
<i>Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura:</i>					<b>€ 83.854,80</b>
<i>Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:</i>					<b>€ 77.354,80</b>
<b>LOTTO A: € 15.922,80 + € 4.500,00 = € 20.422,80 a dedurre 50% spese</b>					<b>€ 17.172,80</b>
<b>LOTTO B: € 58.932,00 + € 4.500,00 = € 63.432,00 a dedurre 50% spese</b>					<b>€ 60.182,00</b>

**VALORE STIMATO: € 77.354,80 (euro settantasettemilatrecentocinquantaquattro/80)**

**Oppure:**

**LOTTO A: € 17.172,80 – LOTTO B: € 60.182,00**

Novara li 16 gennaio 2023

Il Perito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geom. Lorenzo Verrua

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Veronica Zanin

Es. Imm.re n. 32 / 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009