TRIBUNALE DI NOVARA

CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

BNL S.P.A

N. Gen. Rep. **000013/23**

Giudice Dr. Veronica Zanin

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE del 10.01.2024

Tecnico incaricato: Geom. GIUSEPPE BELLINI
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2111
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 189
C.F. BLLGPP60C05F952E- P.Iva 01352150039

con studio in Novara (Novara) VIA Paletta n.2
telefono: 0321/628411
cellulare: 347/2257996
pec: Giuseppe.bellini@geopec.it
email: giuseppe.bellini@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Beni in Grignasco (Novara) Frazione Pianaccia n. 18
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa civile ad uso abitazione sito in Grignasco (Novara) Frazione Pianaccia n. 18.

Composto da Casa per uso abitazione dislocata su due piani, piano terreno e piano primo collegati tra loro a mezzo di scala interna e scala al piano primo che collega al sottotetto e composta al piano terreno (primo fuori terra), ingresso e soggiorno di mq. utili 29,00 circa, due ripostigli di mq. utili 4,50 circa, tinello con cucinino di mq. utili 25,50 circa , vano centrale termica di mq. utili 1,30 circa, bagno di mq. utili 8,00 circa, al piano primo (secondo fuori terra) da disimpegno di mq. utili 5.50 circa, camera 1 di mq. utili 18,00 circa, zona armadiata di mq. utili 6,20 circa, camera 2 di mq. utili 19,00 circa, camera 3 di mq. utili 14,00 circa, bagno di mq. utili 4,00 circa, terrazzo di mq. utili10,50 circa, piano sottotetto collegato con scala interna ma con altezza massima di mt. 1,40 utilizzabile solo come ripostiglio. posto al piano terra e primo e sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **177,5** Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà 1/2 foglio 3 mappale 5 subalterno 3, categoria A/3, classe 1, superficie catastale Totale: 196 mq Totale: escluse aree scoperte 185 mq., composto da vani 8, posto al piano T-1, - rendita: 454,48.
- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/ [redacted] proprietà 1/2 foglio 3 mappale 5 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 38 mq., composto da vani mq. 33, posto al piano S1, - rendita: 93,74.
  Coerenze: formante un sol corpo, confinante nel suo insieme, con via Duella, strada Comunale alle frazioni Negri e Pianaccia, appezzamenti di terreno censiti al Catasto dei Terreni al Comune di Grignasco nel fg. 3 con la particella 881.
- terreni: foglio 3 mappale 900 qualità ENTE URBANO , superficie catastale 00 96, - Coerenze: con Via Duella , strada comunale alle frazioni Negri e Pianaccia, mapp. 881

A.1. **Box doppio in serie**:

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato in qualità di proprietario del bene

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE, contro** [redacted], a firma di PUBBLICO UFFICIALE AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONI in data 06/10/2018 ai nn. 1284/7318 iscritto a NOVARA in data 07/11/2018 ai nn. 16212/2249 importo
ipoteca: 612.177,78
importo capitale: 306.088,89
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro** [redacted], a firma di NOTAIO DE LUCA in data 24/11/2011 ai nn. 12939/8930 iscritto a NOVARA in data 07/12/2011 ai nn. 19457/3137 importo
ipoteca: 350.000,00 importo
capitale: 175.000.00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [redacted] a firma di PUBBLICO UFFICIALE NOVARA in data 06/02/2023 ai nn. 3769 trascritto a NOVARA in data 08/02/2023 ai nn. 1840/1385

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dalla documentazione reperita presso il comune si riscontra che vi sono delle difformità sulla posizione dei tavolati interni , gli elaborati presentati con la Dia hanno sanato piccole difformità.

Rispetto alle altre licenze edilizie precedenti alla DIA del 2011 risultano delle difformità sulla dislocazione dei locali e delle aperture, e destinazione d'uso, come indicato dal tecnico comunale risultano sanabili in quanto opere eseguite prima del 1985.

Nelle planimetrie catastali allegate alla Dia di sanatoria presentate il 19/06/1972 al fg. 3 mapp. 5 sub 1 e sub. 2 che identificano l'immobile oggetto di perizia , essendo l'area e soggetta ha vincolo dei Beni culturali DLG N. 42/2004 distanza dal Torrente Mologna inferiore ai 150 mt, regolarizzabili mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione delle murature interne e aperture, considerando le tempistiche e il percorso delle pratiche soggette al Vincolo dei Beni Culturali DLG 42/2004(paesaggistica) , ripristino del terrazzo a copertura del box che deve essere trasformato a prato come da licenza edilizia e relativa ordinanza del comune (vedi allegati).

presentazione di CILA/SCIA compreso spese tecniche e ripristino copertura box a prato , a corpo : € 10.000,00 Oneri totali: € 10.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: al catasto fabbricati nella planimetria manca il piano sottotetto in quanto collegato da scala interna, alcuni divisori interni risultano non corretti con la planimetria.

Al catasto fabbricati presentazione di Docfa di aggiornamento per miglior rappresentazione grafica rappresentando anche il sottotetto in quanto collegato da scala interna , che non modifica la consistenza catastale in quanto ha un altezza media inferiore a mt. 1,50.

Presentazione di Docfa: € 750,00 Oneri
totali: € 750,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: PRG , Vincolo distanza 150mt. dal Torrente Mologna Cod. Beni Culturali DLG 42/2004

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]B prop. per 1/2 [redacted] prop. per 1/2 proprietario dal 24/11/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio de Luca in data 24/11/2011 ai nn. 12938/8929 trascritto a Novara in data 07/12/2011 ai nn. 19456/12725.

Nell'atto notarile di compravendita al catasto terreni il mapp. 5 risulta indicato , il mapp.12 non risulta, nelle successioni presentate da Navone e nell'atto di accettazione tacita di successione non risultano indicati, , con la presentazione del Pregeo al catasto terreni come da incarico del 17.04.2025, i mapp.li 5 e 12 sono stati fusi in un unico mappale che è diventato mappale 900 con qualità classe ENTE URBANO partita 1 senza intestazione.

Nelle successioni presentata da Navone e nell'atto di accettazione tacita di successione non risultano indicati , risultano solo i dati riferiti al fg. 3 mapp. 5 sub. 1 e 2 del Catasto Fabbricati.

Necessita integrazione di successione per il mapp.12 del catasto terreni e atto di trasferimento, importo indicato da Notaio per successione € 1500,00, per Atto di compravendita € 2500,00.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]
500/1000
[redacted] prop .per 500/1000 proprietario dal 25/02/2010 al 24/11/2011 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Novara in data 17/01/2011 ai nn. num. 17 vol. 9990 trascritto a Novara in data 16/08/2011 ai nn. 13881/8829 Non risultano indicati i mapp 5 e 12 al fg. 3 del catasto terreni

[redacted]
500/1000
[redacted] prop .per 500/1000 proprietario dal 25/02/2010 al 24/11/2011 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Novara in data 12/10/2011 ai nn. num. 686 vol. 9990 trascritto a Novara in data 14/04/2011 ai nn. 4781/3338

[redacted]
500/1000
[redacted] prop .per 500/1000 proprietario dal 21/09/2011 al 24/11/2011 in forza di ATTO di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA a firma di [redacted] in data 24/11/2011 ai nn. 12938/8929 trascritto a Novara in data 07/12/2011 ai nn. 419455/12724
Riferito limitatamente a: ricevono la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili riportati in catasto al fg. 3 mapp. 5 sub. 1 e fg. 3 mapp. 5 sub. 2
[redacted] proprietaria da data antecedente il ventennio al 25/10/2010 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Armando Cioffi in data 14/08/1964 ai nn.
7666 trascritto a Novara in data 04/09/1964 ai nn. 7387/5568

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8161 per lavori di per diversa distribuzione degli spazi interni intestata a Navone massimo e Navone Romualdo. D.I.A. in SANATORIA presentata in data 16/09/2011- n. prot. 8161

L'agibilità è stata rilasciata in data 22/12/1971- n. prot. 30. La dichiarazione di abitabilità risulta indicata nell'atto di compravendita ma non risulta riscontrata al Comune di Grignasco.
P.E. n. 32 - 41/61 per lavori di COSTRUIRE AMPLIAMENTO DEL PROPRIO FABBRICATO intestata a [redacted]. Nulla Osta per Opere Edilizie
presentata in data 15/05/1960 rilasciata in data 15/05/1961
P.E. n. 24 per lavori di COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE intestata a [redacted]. Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 10/07/1962 rilasciata in data 17/09/1962
P.E. n. 83/1976 per lavori di Costruzione di autorimessa Interrata intestata a Baragiotta Franca. Licenza Edilizia presentata in data 28/12/1976 rilasciata in data 30/12/1976
P.E. n. 40/68 per lavori di sopralzo di un terrazzo per modo di ottenere la copertura di quello sottostante esistente a piano terreno intestata a Baragiotta Celestino. Denuncia di Opere Edili presentata in data 28/08/1968 rilasciata in data 30/08/1968

Descrizione **casa civile ad uso abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa civile ad uso abitazione sito in Grignasco (Novara), Frazione Pianaccia n. 18.
Composto da Casa per uso abitazione dislocata su due piani, piano terreno e piano primo collegati tra loro a mezzo di scala interna e scala al piano primo che collega al sottotetto e composta al piano terreno (primo fuori terra), ingresso e soggiorno di mq. utili 29,00 circa, due ripostigli di mq. utili 4,50 circa, tinello con cucinino di mq. utili 25,50 circa , vano centrale termica di mq. utili 1,30 circa, bagno di mq. utili 8,00 circa, al piano primo (secondo fuori terra) da disimpegno di mq. utili 5.50 circa, camera 1 di mq. utili 18,00 circa, zona armadiata di mq. utili 6,20 circa, camera 2 di mq. utili 19,00 circa, camera 3 di mq. utili 14,00 circa, bagno di mq. utili 4,00 circa, terrazzo di mq. utili10,50 circa, piano sottotetto collegato con scala interna ma con altezza massima di mt. 1,40 utilizzabile solo come ripostiglio. posto al piano terra e primo e sottotetto
sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **177,5** Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà 1/2 foglio 3 mappale 5 subalterno 3, categoria A/3, classe 1, superficie catastale Totale: 196 mq Totale: escluse aree scoperte 185 mq., composto da vani 8, posto al piano T-1, - rendita: 454,48.
- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà 1/2 foglio 3 mappale 5 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 38 mq., composto da vani mq. 33, posto al piano S1, - rendita: 93,74.
  Coerenze: formante un sol corpo, confinante nel suo insieme, con via Duella, strada Comunale alle frazioni Negri e Pianaccia, appezzamenti di terreno censiti al Catasto dei Terreni al Comune di Grignasco nel fg. 3 con la particella 881.
- terreni: foglio 3 mappale 900 qualità ENTE URBANO , superficie catastale 00 96, -
  Coerenze: con via Duella, strada comunale alle frazioni Negri e Pianaccia, mapp. 881

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa piano terra mt. 3.00 circa, piano primo mt. 2,80 circa.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente:
Norme tecniche ed indici: In area residenziale esistente (08R07);
In Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e.s.m.l.) ; In classe di idoneità urbanistica IIb:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione piano terra	Sup. reale lorda	87,00	1,00	87,00
abitazione piano primo	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
terrazzo piano primo	Sup. reale lorda	10,50	0,30	3,15
	Sup. reale lorda	**177,50**		**170,15**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: non verificabili. *Scale*: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Solai: tipologia: latero cemento.

Strutture verticali: materiale: c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno vetro semplice, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Scale: posizione: interna, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: scala di collegamento piano terra - primo.

Scale: posizione: interna, rivestimento: legno, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: scala al piano secondo di collegamento con il sottotetto.

Plafoni: materiale: stabilitura tinteggiati, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: parete confinante al mapp. 881 al intonacata al rustico, altre pareti intonacato al plasticone graffiato, zoccolo in sasso, condizioni: scarse.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, conformità: non fornita.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita.

Accessori:

A.1. **Box doppio in serie:** è posto al piano interrato, è composto da un locale. Sviluppa una superficie complessiva di 33 circa

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: a ribalta, materiale: ferro, condizioni: scarse.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Determino il valore di mercato cioè il più probabile prezzo che si presuma possa essere utilizzato qualora il bene sia posto in vendita facendo riferimento allo stato manutentivo e conservativo dell'insieme, alla vetusta della costruzione, ubicazione, iin base ai valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI del Comune di GRIGNASCO zona periferica residenziale , Ville e Villini , codice zona D1, microzona 1,Tipologia prevalente abitazioni civili, residenziali, ultime rilevazioni 2 semestre 2024 , Valori indicati dal Borsino immobiliare di Novara, sia valori richiesti per vendite nella stessa zona , ritengo congruo individuare il valore in €/mq. 840,00, il sottotetto considerata altezza molto ridotta h max sotto trave 1,40 circa è considerato come pertinenza ricompreso nel valore individuato, box valutato a corpo.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Novara - Grignasco.

8.3. Valutazione corpi

A. casa civile ad uso abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano terra	87,00	€ 840,00	€ 73.080,00
abitazione piano primo	80,00	€ 840,00	€ 67.200,00
terrazzo piano primo	3,15	€ 840,00	€ 2.646,00
	170,15		**€ 142.926,00**

- Valore corpo: **€ 142.926,00**
- Valore accessori: **€ 12.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 154.926,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 154.926,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**casa civile ad uso abitazione con annesso box doppio in serie.**	177,5	€ 154.926,00	**€ 154.926,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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: **€ 30.985,20**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 10.750,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente per rettifica successione e adeguamento atto notarile **€ 4.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 123.940,80**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 109.190,80

Relazione lotto 001 creata in data 08/07/2025

il perito
Geom. GIUSEPPE BELLINI



Legenda Allegati :

1 Visura e Mappa Aggiornata Catasto terreni
2 Visure Ipotecarie Aggiornate dal 10.11.23 al 14.07.25