
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI NOVARA

EREDITA' GIACENTE: [REDACTED]

Proc. n. 2541/2021

Giudice Dott.ssa Elena Scotti
Curatore Dott. Matteo Molina

ELABORATO PERITALE

Appartamento in Grignasco

Tecnico incaricato: Arch. Silvana Provera
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 609
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N 609.
C.F. PRVSVN64H55F952F
con studio in Novara Viale Buonarroti, 10.
email: s.provera@archiworld.it
pec: silvana.provera@archiworldpec.it



Fig. 1 Vista dell'immobile da via Roma e verifica numero civico

PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Elena Scotti, ricevuta in data 05/07/2022 veniva conferito alla sottoscritta Arch. Silvana Provera iscritta all'Albo degli Architetti delle Province di Novara e VCO con il n. 609 all'Albo del Tribunale di Novara al n.609, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di cui in epigrafe.

Visita sopralluogo eseguita in data 20/07/2022.

Immobili oggetto di perizia

NCEU fg. 11 di Grignasco mapp. 806, sub 11, categoria A/3, classe 2, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq. 96, Superficie escluse aree scoperte mq. 94, Rendita: € 335,70 (**unità 1: alloggio posto al piano quarto con soffitta**), Proprietà per 1000/1000
e fg. 11 di Grignasco mapp. 617, sub. 7, categoria C/6, classe 3, Consistenza mq. 10, Superficie catastale mq. 10, Rendita: € 38,73 (**unità 2: box auto**) Proprietà per 1000/1000

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'istanza di designazione del perito

Si rileva che gli identificativi catastali contenuti nell'istanza individuano esattamente il bene. **L'indirizzo corretto rilevato: via Roma, 3 Grignasco (No)**

Proprietà per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è di proprietà del [REDACTED] per la quota di 1000/1000

Si procederà alla stima per intero.

Occupazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione è libero da persone, è completamente arredato.

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è stato effettuato dalla sottoscritta, come da indicazioni del Curatore.

Provenienza: L'atto non è scritto nel periodo meccanizzato, essendo anteriore al ventennio. (fonte: visure storiche allegate)

**Beni in Grignasco (No) Via Roma, 3
APPARTAMENTO IN CONDOMINIO**



Fig. 2 e 3 Viste dell'immobile da strada e dalla corte interna

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di “**APPARTAMENTO IN CONDOMINIO**” situato in **via Roma, 3 Grignasco (No)**.

NCEU fg. 11 di Grignasco mapp. 806, sub 11, categoria A/3, classe 2, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq. 96, Superficie escluse aree scoperte mq. 94, Rendita: € 335,70 (**unità 1: alloggio posto al piano quarto con soffitta**), Proprietà per 1000/1000

e fg. 11 di Grignasco mapp. 617, sub. 7, categoria C/6, classe 3, Consistenza mq. 10, Superficie catastale mq. 10, Rendita: € 38,73 (**unità 2: box auto**) Proprietà per 1000/1000

Coerenze dell'appartamento a corpo da nord: altra proprietà condominiale, affaccio verso corte, vano scala, altra unità immobiliare e via Roma. Soffitta: passaggio Condominio Roma su quattro lati. Box: muro perimetrale su due lati, area di manovra ed altro box.

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento, posto al quarto piano (con ascensore), con soffitta e box di compendio condominiale.

Il fabbricato è in posizione centrale della cittadina di Grignasco, nelle vicinanze di servizi ed infrastrutture.

Composizione riscontrata: si accede all'u.i. da ingresso comune con scala ed ascensore, quarto piano porta a destra, salendo con le scale, composizione: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, e due camere. Due balconi.

Soffitta nel sottotetto: diversamente da quanto rappresentato nella scheda catastale il cespite non risulta un ambiente definito da muri divisorii. Il sottotetto condominiale risulta unico ambiente indiviso.

L'edificio ha struttura in c.a e muratura, facciate con rivestimento in intonaco e mattoncini, i balconi hanno ringhiere in ferro. I serramenti sono in legno verniciato con vetri semplici e tapparelle avvolgibili. Il tetto ha copertura a falde. Lo stabile risulta ultimato nel 1964.

L'immobile si sviluppa per una superficie interna lorda di circa mq 79,77 oltre agli accessori. Superficie lorda complessiva ragguagliata = mq. 81,89. Si ritiene, prudenzialmente, di non includere, nella presente stima, la consistenza e il corrispondente valore della soffitta essendo una proprietà non delimitata da muri divisorii. Si fa presente, inoltre, che l'eventuale contributo di tale pertinenza al valore complessivo dell'immobile sarebbe comunque poco significativo. Altezze interne: ml. 2,75.

Non appaiono segni gravi di degrado, oltre al normale processo di invecchiamento dello stabile. Le finiture riscontrate nell'alloggio sono quelle originali dell'immobile, la manutenzione è sufficiente. Si riscontra discreta manutenzione dello stabile attuata negli anni.

Beni identificati al catasto fabbricati: **Unità 1 e 2 intestati a** [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1000/1000.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

In seguito ad accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grignasco si riscontra conformità tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e quanto rappresentato nei grafici allegati ai permessi comunali.

Dall'esame della documentazione si rilevano le seguenti

PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta n. 2/1963 dell'11/02/1963

Autorizzazione all'**Abitabilità** rilasciata il 28/12/1964

Conformità catastale:

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo corrisponde a quanto descritto nei grafici forniti dal Comune ed a quanto rappresentato nelle schede catastali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento, condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale e condizioni: Tetto con struttura in legno e copertura in tegole. Condizioni discrete
<i>Scale:</i>	tipologia: Scala interna con pedate in marmo
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: in legno con vetro semplice, tapparelle avvolgibili: Condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente. Porta esterna non del tipo di sicurezza.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica nel bagno, rivestimento di bagno e cucina in ceramica. condizioni: sufficienti. Marmiglia in soggiorno, cucina e disimpegni, condizioni sufficienti. In legno nelle due camere, condizioni sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: discrete.

Impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti

Riscaldamento: di tipo centralizzato: caldaia a gas, termosifoni in ghisa con termovalvole.

Gas: Non Allacciato alla rete comunale. Bombola a gas per cucina

Elettrico: Tensione 220: salvavita non a norma

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da quanto riferito dall'attuale Amministratore (Geometra [REDACTED]):

spese annuali di gestione circa € 2.5019,02 anno 2021/22

Interventi straordinari deliberati: manutenzione straordinaria ascensori

Spese arretrate non pagate: 5.153,43

Nessuna causa in corso

Descrizione: APPARTAMENTO IN CONDOMINIO” situato in **via Roma, 3 Grignasco (No)**.
NCEU fg. 11 di Grignasco mapp. 806, sub 11, categoria A/3, classe 2, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq. 96, Superficie escluse aree scoperte mq. 94, Rendita: € 335,70 (**unità 1: alloggio posto al piano quarto con soffitta**), Proprietà per 1000/1000
e fg. 11 di Grignasco mapp. 617, sub. 7, categoria C/6, classe 3, Consistenza mq. 10, Superficie catastale mq. 10, Rendita: € 38,73 (**unità 2: box auto**) Proprietà per 1000/1000
Coerenze dell'appartamento a corpo da nord: altra proprietà condominiale, affaccio verso corte, vano scala, altra unità immobiliare e via Roma. Soffitta: passaggio Condominio Roma su quattro lati. Box: muro perimetrale su due lati, area di manovra ed altro box.

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento, posto al quarto piano, con soffitta e box di compendio condominiale.

Il fabbricato è in posizione centrale della cittadina di Grignasco, nelle vicinanze di servizi ed infrastrutture.

Composizione riscontrata: si accede all'u.i. da ingresso comune con scala ed ascensore, quarto piano porta a destra, salendo con le scale, composizione: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, e due camere. Due balconi.

Soffitta nel sottotetto: diversamente da quanto rappresentato nella scheda catastale il cespite non risulta un ambiente definito da muri divisorii. Il sottotetto condominiale risulta unico ambiente indiviso.

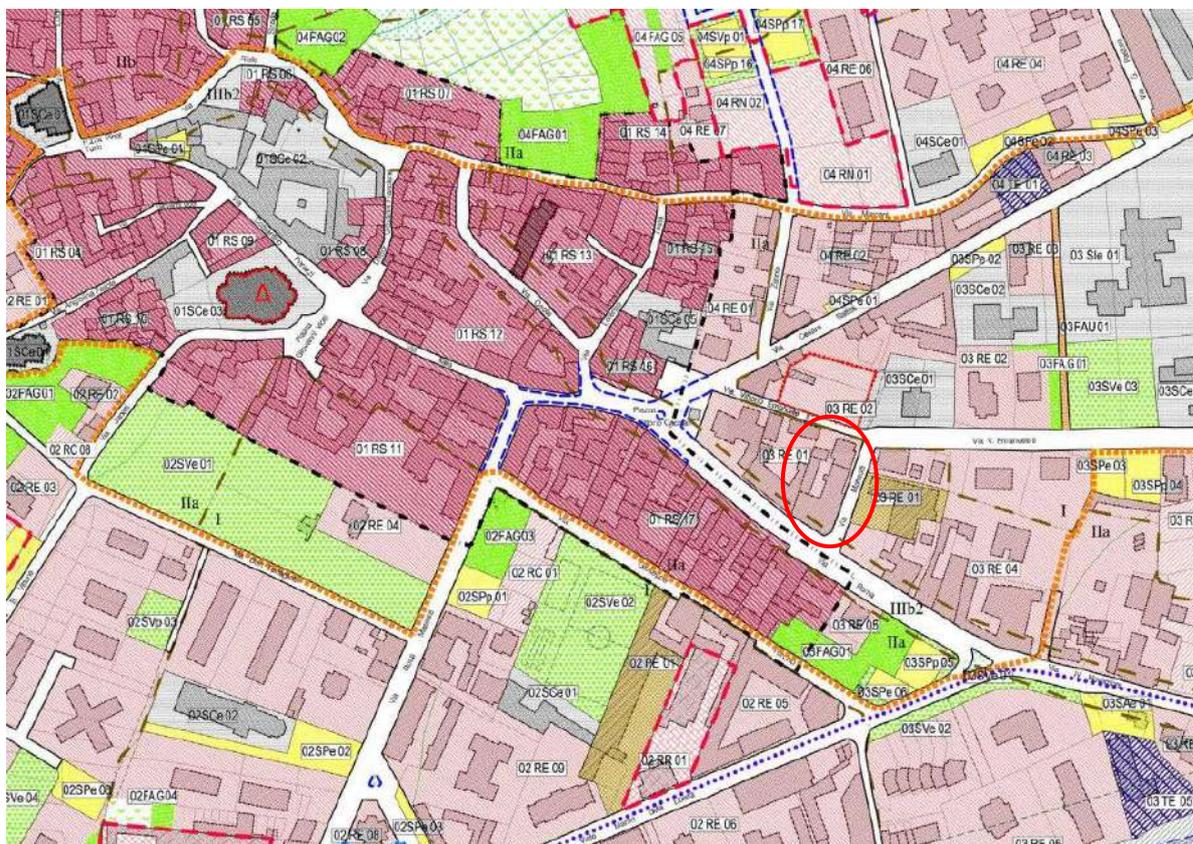
L'edificio ha struttura in c.a e muratura, facciate con rivestimento in intonaco e mattoncini, i balconi hanno ringhiere in ferro. I serramenti sono in legno verniciato con vetri semplici e tapparelle avvolgibili. Il tetto ha copertura a falde. Lo stabile risulta ultimato nel 1964.

L'immobile si sviluppa per una superficie interna lorda di circa mq 79,77 oltre agli accessori. Superficie lorda complessiva ragguagliata = mq. 81,89. Si ritiene, prudenzialmente, di non includere, nella presente stima, la consistenza e il corrispondente valore della soffitta essendo una proprietà non delimitata da muri divisorii. Si fa presente inoltre che l'eventuale contributo di tale pertinenza al valore complessivo dell'immobile sarebbe comunque poco significativo. Altezze interne: ml. 2,75.

Non appaiono segni gravi di degrado, oltre al normale processo di invecchiamento dello stabile. Le finiture riscontrate nell'alloggio sono quelle originali dell'immobile, la manutenzione è sufficiente. Si riscontra discreta manutenzione dello stabile attuata negli anni.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato in zone: “Aree residenziali esistenti”



Giudice Dott.ssa Elena Scotti
Esperto: Arch. Silvana Provera

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Nel caso dell'edificio in oggetto la stima verrà fatta per comparazione dal valore unitario di immobili con destinazione simile (debitamente corretto da appositi coefficienti)

La stima viene effettuata per comparazione con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Grignasco secondo semestre 2021, codice di zona B/1, centrale, fascia: Abitazioni civili di tipo economico € 560/840.



Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio e agenzie della zona.

In base a quanto rilevato da indagini di mercato, si è ritenuto congruo valutare l'immobile per le complessive caratteristiche manutentive del cespite €/mq 600,00

Destinazione	Piano	Parametro	Valore utile lorda	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Quarto	Sup. esterna lorda	89,13	1	89,13
balconi	Quarto	Sup. utile lorda	7,08	0,30	2,12
Box auto	Terra	Sup. esterna lorda	12,00	0,50	6,00
Sup. lorda complessiva					mq. 97,25

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	97,25	€ 600	€ 58.350,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Pur riscontrando la possibilità di realizzare porzioni vendibili separatamente in base agli identificativi catastali, si indica che non sia conveniente separare le vendite di appartamento dal box in quanto i beni possono difficilmente formare oggetto di autonomo e libero godimento. Il valore dell'appartamento si apprezza per la compresenza del box.

Valore commerciale € 58.350,00

Decurtazione del 20% per servitù, vizi occulti e quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva dell'immobile. € 11.670,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova

TOTALE: € 46.680,00

Valori scorporati

Appartamento € 43.680

Box € 3.000

NOTA: Si ritiene corretto non includere, nella presente stima, la consistenza e il corrispondente valore della soffitta essendo una proprietà non delimitata da muri divisorii. Si fa presente inoltre che l'eventuale contributo di tale pertinenza al valore complessivo dell'immobile sarebbe comunque poco significativo.

ALLEGATI: Planimetria PRG, schede catastali e visure storiche per immobile, copia dei permessi comunali con grafici ed abitabilità, alcune foto dell'immobile, richiesta visura comunale, visura ipocatastale (aggiornata al 27/09/2022).

Novara, 28/09/2022

Silvana Provera
Architetto



Giudice Dott.ssa Elena Scotti
Esperto: Arch. Silvana Provera



Fgg. 4 e 5 Viste esterne dell'edificio, pagina precedente; **Fgg. 6 e 7** Viste di bagno e camera





Fig. 8 e 9 Viste della seconda camera e soggiorno

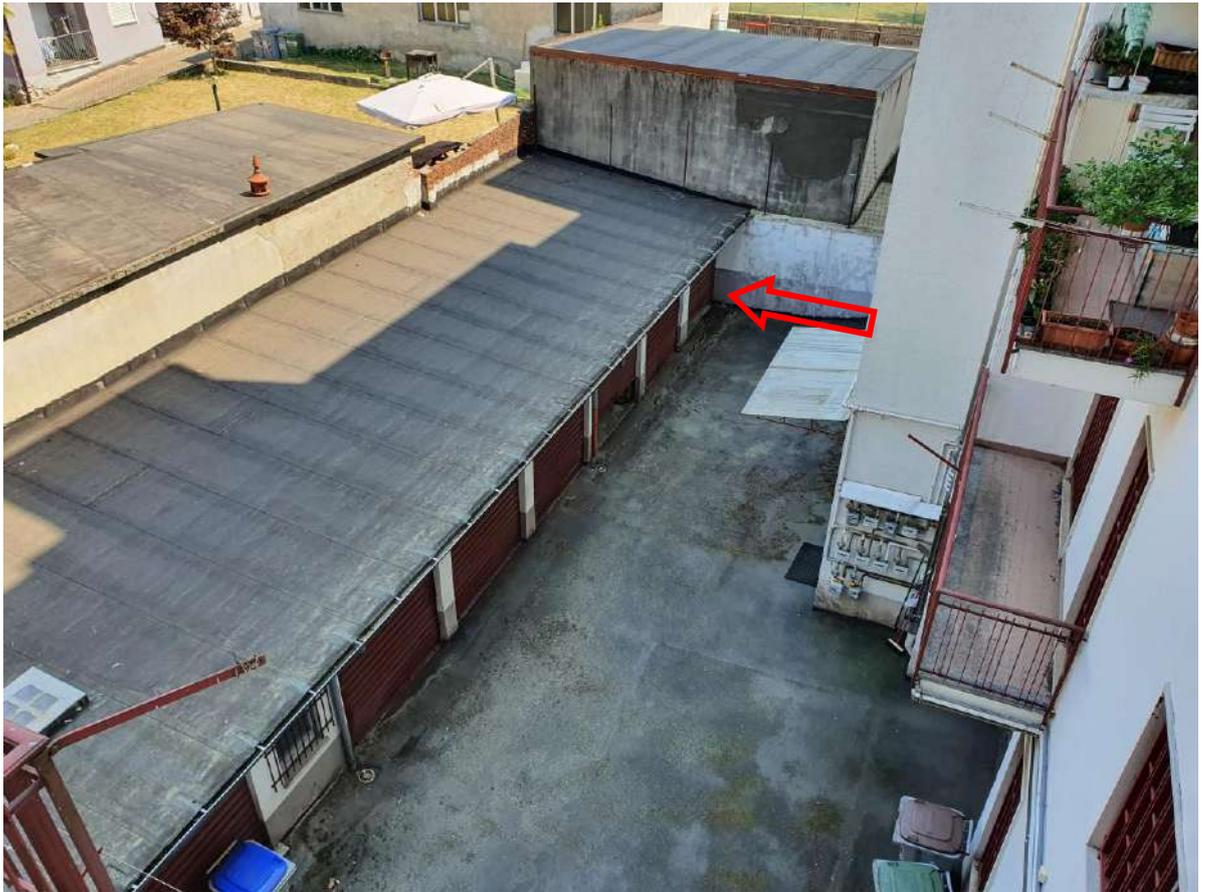




Fgg. 10 e 11 Viste di cucina e camera



Giudice Dott.ssa Elena Scotti
Esperto: Arch. Silvana Provera



Fgg. 12 e 13 Viste del box auto





Fgg. 14, 19 Dettagli di fabbricato e alloggio

