

# Es.36/23

Ud. 11/01/2024  
PERIZIA

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

  
Contro  


**Proc. Es. n. 36/23**

G.E. Dott.ssa FRANCESCA IAQUINTA

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Massimo Borzini  
iscritto all'Collegio della provincia di Novara al N. 2320  
C.F. BRZ MSM 73504 F952X*

*con studio in Novara ( NO ) – Piazza Tornielli n.1*

*email: [m.borzini@libero.it](mailto:m.borzini@libero.it)  
pec: [massimo.borzini@geopec.it](mailto:massimo.borzini@geopec.it)*

---



fg. 22 m.le 879 sub.4, categoria C/1, cl. 3, consistenza 95 mq, piano T-S1, rendita € 1.398,31.

Coerenze del negozio da Nord in senso orario: m.le 44, unità immobiliare destinata a locale commerciale, portico per pubblico passaggio, altra unità immobiliare destinata a locale commerciale.

Coerenze della cantina da Nord in senso orario: altre unità immobiliari, corridoio comune, terrapieno.

### **1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo**

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Per ulteriore dettaglio il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia del Territorio di Novara la planimetria catastale che si allega in copia.

### **1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

Si attesta la conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

### **1.3. Pignoramento per intero o pro-quota**

L'immobile oggetto della presente esecuzione è pignorato per intero. Si precisa che il lotto pignorato non è divisibile, si procederà pertanto alla stima per intero.

### **1.4 Ulteriori informazioni**

- Intervento Condominio La Perla per conto dell'amministratore pro-tempore

- Presenza di contratto di locazione relativo al negozio, da ritenersi **NON OPPONIBILE** in quanto registrato in data successiva al decreto di pignoramento immobiliare. Trattasi di contratto di locazione n.1296 n.TS823T001296000HH registrato il 23/02/2023; l'atto di pignoramento immobiliare è datato 17/02/2023, notificato a mani dell'esecutata in data 31/01/2023.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semiperiferica a destinazione residenziale e commerciale, traffico a scorrimento locale intenso e veloce e parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale, direzionale, terziarie

Servizi della Zona: stazione ferroviaria, fermata principale degli autobus, asilo infantile scuole elementari, molte attività commerciali, uffici pubblici

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Sopralluogo effettuato il giorno 05/10/2023 ore 11:20 alla presenza [REDACTED] del negozio - che occupa regolarmente l'unità immobiliare ed esercita l'attività commerciale insediata ( vendita di vernici, colori e materiali affini ). Il tutto come corrispondenza e da verbale di sopralluogo che si allega in copia. Si precisa che alla data del sopralluogo, l'affittuario non era a conoscenza della situazione

riscontrata, pertanto lo scrivente ha provveduto ad informarlo e ad invitarlo a versare i canoni di locazione presso la procedura al Tribunale di Novara.

#### **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:        | <b>Nessuna</b> |
| 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: | <b>Nessuno</b> |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:                               | <b>Nessuno</b> |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:  | <b>Nessuna</b> |

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Novara 10 febbraio 1999 ai n.ri 1737/312 a favore di Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino SCRL con sede in Bergamo a margine della quale risulta comunicazione n.581 del 17/04/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/02/2006. Cancellazione totale eseguita in data 20/05/2013

-Iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Novara 06 aprile 2007 ai n.ri 7590/1624 a favore di Banca Popolare di Bergamo SPA con sede in Bergamo a margine della quale risulta comunicazione n.1476 del 31/08/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/06/2017. Cancellazione totale eseguita in data 01/09/2017

###### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Novara il 23/02/2023 ai nn.2777/2039 a favore [REDACTED], in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara il 10/02/2023 n.34

Dalla documentazione analizzata l'immobile risulta pervenuto all'esecutata con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito Notaio Vittorio Galliano di Novara in data 18/09/2018 rep.14665/10788, trascritto a Novara il 01/10/2018 ai nn.14088/9818

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:

E' stato effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate ( NO ) in data 05/10/23, al fine di verificare la regolarità edilizia del bene in esecuzione; lo scrivente ha eseguito il controllo di tutti i faldoni reperiti dal Comune di Trecate ( NO ) per controllare l'esistenza della concessione edilizia originale che ha edificato la costruzione ed eventuali varianti.

E' scaturito che il fabbricato è stato regolarmente edificato mediante i seguenti titoli edilizi :

- Concessione Edilizia 307/77 del 21/12/1977
- Abitabilità rilasciata in data 30/06/1980

Lo scrivente durante le attività peritali ed a seguito degli opportuni accertamenti e rilievi, ha riscontrato quanto segue:

si precisa che sono state riscontrate difformità interne e pertanto il negozio è da ritenersi **DIFFORME** in riferimento ai documenti reperiti. La difformità consiste nella diversa distribuzione dei tavolati interni, per altro riscontrabile anche dal diverso accatastamento presentato a fine lavori nel 1979

La sistemazione delle difformità, che consiste nella regolarizzazione di tavolati interni, **PUO' ESSERE SANATA**.

Il costo per sanare la difformità riscontrata si può preventivare in € 3.000,00 per quanto alla pratica di sanatoria esclusa la sanzione da versare direttamente al comune di Trecate ( NO ) che sarà da computare in fase di redazione della pratica edilizia. Si precisa inoltre che in fase di redazione della sanatoria, dovrà essere riconsiderata la conformità igienico sanatoria per via della mancanza di anti bagno

#### 4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Novara, catasto urbano del Comune di Trecate ( NO ), in riferimento all'unità immobiliare in esecuzione, può ritenersi **CONFORME** in quanto rispecchia esattamente lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 05/10/2023.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dai dati ricevuti dall'amministratore pro-tempore del condominio La Perla di Corso Roma n.93 risulta:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile a consuntivo 31/10/2023	€ 3.034,92
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia	€ 181,39

Oltre alle spese non versate relative alla gestione ordinaria rendicontata al 31/10/23

Amministratore: rag. Giuseppe Aldegheri Bergamini Rita, Piazza Cattaneo n.31 – Trecate ( NO ) – tel. 0321/777322

Tra i creditori si è inserito anche il Condominio La Perla per il mancato pagamento delle spese condominiali da parte dell'esecutata.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta di proprietà della Sig.ra:

[REDACTED]

prop.1000/1000

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Vedere punto 4.3.1 conformità edilizia.

**Descrizione Negozio di cui al punto 1**  
**Comune di Trecate fg. 22 m.le 879 sub. 4**

L'unità immobiliare a destinazione commerciale, negozio di vendita vernici colori e materiali affini, è situata al piano terra, con accesso principale dal portico del condominio disposto lungo il Corso Roma n.93/C oltre a piccolo accesso secondario posto nel retro negozio attraverso il terrazzo privato posto a Nord. Il locale è composto da un vano principale in cui si sviluppa tutta l'attività di vendita, un piccolo vano destinato ad ufficio, un retro-negozio in cui vi è il macchinario che produce le vernici, oltre a servizio igienico dotato di finestra, per una superficie utile netta del negozio di mq. 85,15 ( commerciale circa mq.97,92 ) e mq. 69,30 del terrazzo esclusivo. Al piano interrato vi è la cantina di mq.30,06 raggiungibile da scala padronale condominiale e con l'ascensore. I serramenti esterni sono: quello principale lungo il Corso Roma in metallo, con vetro anti sfondamento e porta di ingresso ad un'anta e chiusure esterne con serranda in metallo, gli altri serramenti posti nel retro negozio esposti a Nord, sono in legno con vetrocamera, dotati di chiusura in tapparelle; i serramenti lato Nord sono inoltre dotati di griglie metalliche esterne di sicurezza anti intrusione. I serramenti interni relativi al locale ufficio e locale wc sono in tamburato di legno con ante scorrevoli. Il pavimento è prevalentemente in piastrelle di ceramica; nel locale ufficio e retro-bancone il pavimento è in parquet flottante galleggiante di recente collocazione. Per quanto ai rivestimenti dei muri interni, a rimanente superficie delle pareti, rasate a gesso, è tinteggiata di colore chiaro. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, posta all'esterno, sul terrazzo, vicino alla porta dell'uscita verso il retro, la diffusione nell'ambiente avviene tramite radiatori di ghisa, attualmente la caldaia risulta mal funzionante ed è in attesa di sostituzione; l'impianto elettrico e quello idro-sanitario sono di normale dotazione in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Al piano interrato, con accesso da porta in legno vi è la cantina di mq. 30,06 circa. In riferimento alla conformità degli impianti elettrico ed idro-sanitario del negozio, ne la proprietà ne l inquilino sono stati in grado di fornire le rispettive certificazioni. Nel complesso l'unità immobiliare è da ritenersi in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

**Destinazione urbanistica:**

A seguito di consultazione del PRGC del comune di Trecate ( NO ), approvazione D.G.R. n.6-10065 del 28/07/2003 ed ultima modifica n.27 ai sensi della lettera B comma 12, art.17, L.R. 56/77, l'area su cui insiste in condomino La Perla, risulta essere classificata in parte come " aree per servizi ed attrezzature pubbliche o d'uso pubblico a servizio della mobilità ( parcheggi ) art. 3.2.4 ed in parte come " resid. Aree residenziali edificate " art. 3.3.8

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Negozi	Sup. reale lorda	97,92 mq.	1,00	97,92 mq.
Cantina	Sup. reale lorda	30,06 mq.	0,25	7,51 mq.
Terrazzo	Sup. reale lorda	69,30 mq.	0,25	17,32 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>197,28 mq</b>		<b>122,75 mq.</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: laterocemento condizioni: normali
- Copertura:* tipologia: a falde inclinate, materiale: coppi in cemento condizioni: sufficienti
- Scale:* tipologia: doppia rampa, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone. Ascensore: presente.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: ingresso principale – serramento in alluminio con vetrocamera – condizioni: buone dotato di chiusura esterna con serranda in metallo.  
Finestre e portafinestra a battente con vetrocamera condizioni: sufficienti, dotate di chiusure esterna con tapparelle e grate in metallo.
- Infissi interni:* tipologia: wc/uff - scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: mediocri.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni, in parte rivestita in serizzo ed in parte intonacata e tinteggiata di colore chiaro condizioni: buone.
- Pareti interne:* materiale: muratura di mattoni, rasate a gesso e tinteggiate di colore chiaro condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno materiale: rivestimento: assente condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonaco civile, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

- Riscaldamento* autonomo con caldaia a gas metano e termostato di zona

	<u>conformità: non rilevata.</u>
<b>Gas:</b>	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile, <u>conformità: non rilevata.</u>
<b>Elettrico:</b>	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile, tensione 220v: <u>conformità: non rilevata.</u>
<b>Idrico:</b>	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile, alimentazione: diretta da rete comunale <u>conformità: non rilevata.</u> Bagno dotato di wc e lavello Rubinetteria a pedale; condizioni scarse
<b>Sanitario:</b>	acqua calda da caldaia riscaldamento centralizzato.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione del pessimo andamento del mercato immobiliare oltre al particolare periodo di stagnazione dello stesso, alla difficoltà ed allo scarso numero di compravendite nella zona che hanno interessato unità simili e comparabili a quelle oggetto della stima, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui l'immobile si trova - Trecate ( NO ) si sono considerati e rapportati i seguenti parametri di valutazione che saranno ragguagliati dallo scrivente:

OMI - dei dati riscontrati consultando la banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banche dati delle quotazioni immobiliari) semestre 1 anno 2023 che per la zona interessata indica un valore minimo per unità a destinazione commerciale in €/mq 570,00 ed un valore massimo in €/mq 1.000,00

BIN - dalla consultazione del Borsino Immobiliare Novarese che nel comune di Trecate ( NO ) per unità immobiliari a destinazione commerciale viene attribuito rispettivamente un valore minimo di € 750,00 ed un valore massimo di € 1.250,00

Per il livello di manutenzione e conservazione riscontrato nel bene oggetto di esecuzione, collocando l'unità immobiliare in un corrispondente segmento di mercato rispetto alle singole caratteristiche tipologiche, si è ritenuto opportuno effettuare la stima avvalendosi del metodo sintetico monoperimetrico per comparazione.

### 8.3 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico del Comune di Trecate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare Novarese.

### 8.4. Valutazione corpo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
Locale Commerciale - Negozio fg. 22 part.879 sub. 4	122,75 mq	€/mq 800,00	€ 98.200,00
Totale			€ 98.200,00

- Valore in c.t.:	€ 98.200,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 98.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 98.200,00

#### 8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore sopra determinato occorre detrarre le seguenti riduzioni e correzioni:

- Riduzione forfettaria del 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.4) come disposto dal G.E., considerate le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato, per assenza di garanzia per vizi nascosti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
- Negozio – unico lotto € 19.640,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale € 3.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

#### 8.6 Giudizio di comoda divisibilità:

Si tratta di una unica unità immobiliare che NON ha possibilità di essere suddivisa in lotti

#### 8.7. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 98.200,00 - € 19.640,00 - € 3.000,00 = € 75.560,00**

**in c.t. € 75.500,00 ( settantamilacinquecentoaeuro/00 )**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Novara, 03/01/2024

Geom. Massimo Borzini