
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Proc. Esec. n. 114 / 2019

Giudice: dott.ssa Veronica ZANIN

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Marco Zaino
iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Novara al n. 1906
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara

Beni in Romagnano Sesia (NO) - Via Roncati , 8 e 10
Lotto 1 – Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento con autorimessa
sito in **Romagnano Sesia (NO) – via RONCATI , 8** (appartamento) e **10** (autorimessa)



Inquadramento nel contesto urbano



*Identificazione beni nell'edificio
(vista da via Roncati)*

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nella zona immediatamente a sud del centro storico di Romagnano Sesia ed appartengono al fabbricato con accesso pedonale identificato dal numero civico 8. L'apertura accanto, il portone che ne costituisce l'accesso anche carraio per il cortile interno, è invece priva di numero civico, mentre il civico dell'autorimessa (interessata dal pignoramento) risulta danneggiato ma si riesce ancora a rilevare l'indicazione del n.10.

Gli immobili interessati dalla procedura consistono in un appartamento al piano secondo ed una autorimessa al piano terreno con accesso carraio diretto da via Roncati.

La costruzione, a destinazione residenziale, è stata edificata tra gli anni 1963-1966 (abitabilità rilasciata il 9/2/1966). La palazzina risulta sprovvista di impianto ascensore e non risulta costituito alcun condominio.

Per una più immediata ed esaustiva lettura d'insieme dello stato dei luoghi, in accompagnamento alla presente descrizione testuale, si rimanda alle fotografie dell'Allegato_1, agli elaborati catastali dell'Allegato_2 e grafici dell'Allegato_3.

Appartamento

L'alloggio è situato al piano secondo tramite vano scala avente accesso dal civico n.8 su via Roncati. L'unità risulta coerente con la planimetria catastale tranne che per l'assenza della tramezzatura tra tinello e cucinino (vedasi dettaglio difformità in Allegato_3)

Si accede all'appartamento tramite un portoncino blindato in un locale ingresso che separa la zona giorno, a sud, da quella notte, a nord. Nella zona giorno si trovano: una sala con annesso balcone verso via Roncati, un locale cucina, l'ingresso ed una balconata (accessibile da ogni locale della zona

giorno) con affaccio verso il cortile interno. Nella zona notte invece si trovano due camere, il bagno ed il corridoio di distribuzione.

L'unità immobiliare e lo stabile, risultano essere stati sicuramente oggetto di alcuni interventi manutentivi straordinari successivi all'epoca di costruzione del fabbricato ma di cui non vi è traccia nelle pratiche fornite dagli uffici comunali (come nel caso ad esempio della tinteggiatura esterna, dei serramenti lignei con vetrocamera, dell'impianto di riscaldamento). In generale le condizioni del fabbricato ed dell'appartamento, in considerazione della vetustà, paiono quindi accettabili e riconducibili all'ordinarietà rispetto al contesto circostante.

Tutti i locali (tranne il bagno) presentano il medesimo tipo di pavimentazione flottante in laminato simil-legno, serramenti lignei con doppi vetri e tapparelle. Alcune tapparelle richiedono interventi di manutenzione/sostituzione per il ripristino della regolare movimentazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne che nel bagno dove i rivestimenti ceramici, probabilmente originari, trasmettono un maggior senso di vetustà e la necessità di un rinnovamento. Nel corridoio è presente una controsoffittatura estemporanea, incompleta e di altezza inferiore al minimo consentito di 240 cm.

L'altezza interna netta dei locali principali è pari a 285 cm.

L'impianto termico è di tipo autonomo e l'alloggiamento della caldaia è situato all'interno del mobile della cucina, il sistema di distribuzione è a radiatori in alluminio. Non è stato possibile reperire alcuna certificazione relativa alla caldaia né, in generale, agli impianti (termo-sanitario ed elettrico). La presenza di un quadro elettrico relativamente recente accanto al citofono lascia supporre un altrettanto relativamente recente ammodernamento, tuttavia non risultano pratiche edilizie con traccia di tali interventi. Dell'esecuzione di lavorazioni in epoca relativamente recente presso l'appartamento vi è peraltro traccia nella presenza di un organo elettrico da cantiere ancora installato sul balcone (foto_010 dell'Allegato_1). Di tali aspetti si è tenuto conto in sede di valutazione con una stima forfettaria dell'incidenza dei costi per le necessità di verifiche impiantistiche alle normative vigenti a carico del futuro aggiudicatario. L'immobile risulta disabitato da tempo con le utenze non attive pertanto non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Autorimessa

Al piano terra si trova il locale autorimessa dotato di un accesso carraio direttamente da via Roncati, di un accesso pedonale dall'androne di collegamento col cortile interno e di una finestratura sulla parete lato cortile. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico e di un lavabo in prossimità della finestra. E' presente una serranda metallica per l'apertura su via Roncati.

L'altezza netta interna è di 3 m.

Rispetto alla planimetria catastale non risulta presente alcuna tramezzatura interna e la porta dall'androne carraio è indicata in posizione non corretta.

Superficie netta calpestabile interna appartamento(esclusi balconi)	= 80,28 m ²
Superficie lorda appartamento (esclusi balconi)	= 106 m ²
Superficie commerciale appartamento(esclusa autorimessa)	= 109,6 m ²
Superficie commerciale autorimessa	= 26 m ²

(Ulteriori dettagli e di calcolo al successivo punto 8.3)

Identificativi al Catasto - fabbricati:

- abitazione Foglio **20** Particella **1061** Subalterno **9**
categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani; piano 2
Sup. cat. tot. 103 m² , totale escluse aree scoperte 99 m²;
Rendita: 356,36 euro.

- *autorimessa* Foglio **20** Particella **1061** Subalterno **4**
categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m²; piano T
Sup. tot. 23 m²
Rendita: 55,93 euro.

Coerenze:

- *riferite all'alloggio (p.2)* : vano scala (sub 11); Via Roncati; altra proprietà; altra proprietà dello stabile (sub10); cortile interno (mapp.542); altra proprietà.
- *riferite all'autorimessa* : cortile interno e ambito carraio comune; via Roncati; altra proprietà.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Approvazione con D.G.R. n. 3-3557 del 23/07/2001 e successive Varianti Parziali ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e ss.mm.e ii. l'immobile è identificato nella zona urbanistica :

AREA EDIFICATA AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (scheda d'Ambito n.18)

Norme tecniche ed indici: ART 21

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale (B1) a destinazione prevalente residenziale; a traffico locale limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona (prossimità): attività commerciali varie (50-200 m), asilo nido (100 m) , Municipio (300m), ufficio postale (400 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti: bus a circa 80 m (fermata antistante l'intersezione tra via Roncati e Mazzini), stazione ferroviaria (500m)

3.STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: libero

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 :* **Nessuna**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore di xxxxxxxxx
a firma di notaio xxxxxx di xxxx(NO) in data 25/01/2011 rep. n. 67421/11893,
iscrizione del 03/02/2011 nn. xxxxx
capitale: 64.000,00 euro totale: 128.000,00 euro

- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da
Atto esecutivo o cautelare a favore di xxxxxxxx
in forza di Atto Giudiziario in data 07/05/2019 n.rep.xxxx
trascrizione nn. xxxxxxxx del 27/05/2019
- 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:

Nel corso del sopralluogo (come illustrato graficamente nell'Allegato_3) sono state rilevate alcune difformità per i beni oggetto di pignoramento consistenti essenzialmente nella mancanza di alcune tramezzature indicate negli elaborati grafici catastali e coincidenti con quelli della SCIA n.60/2010 (ultima pratica edilizia agli atti). Nell'Allegato_3 sono riportati degli estratti della pratica edilizia risalente alla costruzione dello stabile (1963-1966). Tali elaborati evidenziano una diversa configurazione rispetto a quanto riportato poi in quelli catastali e nella successiva SCIA del 2010 in particolare per la conformazione del balcone verso via Roncati e per quella dell'autorimessa.

Non risultano pratiche edilizie intermedie tra quella del 1963 e quella del 2010. E nemmeno tra la pratica del 1963 e l'elaborato grafico catastale dell'autorimessa risalente al 1983. E' probabile che le modifiche in corso d'opera all'epoca della costruzione non siano poi state aggiornate rispetto alla pratica presentata; peraltro nella pratica del 1963 è presente solo una pianta per gli alloggi (e riferita al piano primo).

Rispetto all'ultima pratica in atti (SCIA n.60/2010) si sono rilevate le seguenti criticità.

- Nell'appartamento risulta assente la tramezzatura che suddivideva i locali "cucinino" e "tinello", mentre ora è stato ricavato un unico ambiente adibito a cucina; inoltre nel corridoio è presente una controsoffittatura incompleta e di altezza non idonea (inferiore al minimo di 240cm).

- Nell'autorimessa non risulta presente alcuna tramezzatura interna e la porta di accesso dall'androne comune è indicata in una posizione non corretta nella rappresentazione grafica.

Lo stato di fatto attuale potrà essere regolarizzato con una pratica edilizia in sanatoria. Inoltre si rileva che l'attuale locale destinato a cucina, per come articolato, non soddisfa i rapporti aero-illuminanti (sup. finestrata $\geq 1/8$ superficie pavimento) necessari per considerare il locale "abitabile" ovvero idoneo ad ospitare persone in modo continuativo. Nell'ambito di una pratica edilizia di regolarizzazione dell'esistente potrà pertanto essere anche verificata l'idoneità impiantistica. Si è pertanto ipotizzato un costo forfettario(*) che tenga conto dell'incidenza di tali aspetti rispetto alla situazione di ordinarietà e regolarità a cui fanno riferimento i parametri di mercato.

() Il costo delle spese ipotizzate sono considerate in modo forfettario al successivo punto 8.4.*

4.3.2 Conformità catastale:

Le necessità di regolarizzazione edilizia di cui al punto precedente consentono di risolvere contestualmente anche quella catastale.

Per l'autorimessa si è poi rilevato che, mentre nei documenti catastali risulta associato il numero civico 8, in corrispondenza dell'apertura su via Roncati risulta presente l'indicazione (danneggiata ma leggibile) del numero 10. Sarà possibile eliminare tale incongruenza con una semplice rettifica.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nota- Nello stabile in cui si trovano i beni pignorati non risulta costituito alcun condominio.

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:	n.d.
Spese straordinarie saldo lavori (globali per il condominio da ripartirsi per quote millesimali) di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.	n.a.
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia	n.a.
Quote millesimali di competenza:	n.a.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

<i>Attuali proprietari</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota</i>
Xxxxxx xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di : successione in morte di xxxxxxxx – nato a xxxxx (xxx) il xxxxxx trascritta a Novara in data 03/11/2016 n.xxxxxx

Successione devoluta per testamento notaio xxxx in data 11/08/2015 rep. n. 135789/38313

Accettazione espressa di eredità con atto notaio xxxxxx del 16/03/2021 rep. 709/550 trascrizione n.xxxx del 23/03/2021

6.2 Precedenti proprietari:

- xxxxx – nato a xxxxx (xxxx) il xxxxxxxx proprietario in forza di : compravendita da xxx xxxx – nato a xxxxxxx (NO) il 03/10/1934 atto notaio xxxx di xxxxx(xxx) in data 25/01/2011 rep. n. 67420/11892 trascritto il 03/02/2011 ai n.ri 1xxxx

- xxxxx xxx – nato a xxxxxx (NO) il 03/10/1934 data antecedente il ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione fornita in consultazione dagli uffici comunali, risultano solo le seguenti pratiche.

- Pratica edilizia n.37/1963 “Costruzione di un corpo di fabbricato civile e demolizione di parte di fabbricato rustico”

nulla osta del 7/8/1963, inizio lavori 5/10/1964 , fine lavori 9/1/1966, abitabilità del 9/02/1966

- SCIA n.60/2010 “Frazionamento di unità immobiliari senza opere”

presentata il 28/12/2010 prot. 10914 (origine foglio 20 part 1061 sub 3)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un bene può seguire diversi criteri di stima. Nel caso specifico la richiesta è l'individuazione del più probabile valore degli immobili in caso di vendita, pertanto il criterio più idoneo è quello relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato, pur con opportune ponderazioni in relazione alla circostanza specifica della vendita forzata.

Gli elementi tenuti in considerazione, fatti gli opportuni accertamenti e rilievi, sono: lo stato di manutenzione della proprietà, l'andamento del mercato immobiliare, la zona, l'ubicazione, la dimensione dell'unità, la disposizione dei locali, le condizioni dei beni in generale, eventuali necessità di regolarizzazione e/o adeguamento alle condizioni di ordinarietà ed ogni aspetto ritenuto utile ad una ponderata valutazione dei beni per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Il parametro tecnico-economico, utilizzato per la formulazione della stima sintetica, è stato quello del valore unitario, espresso in €/m², ritenuto attualmente rappresentativo del potenziale interesse che può avere il tipo di bene nel mercato immobiliare di riferimento. Detto parametro è poi stato rapportato a superfici commerciali equivalenti, determinate considerando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Per tali criteri, in relazione a quelli adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle congruenti indicazioni del DPR 138/98. In sede di valutazione dei riferimenti di mercato sono stati comunque ponderati i valori registrati dall'Osservatorio con quelli raccolti e proposti dagli operatori delle mediazioni immobiliari: nelle tabelle successive sono riportati i valori parametrici in €/mq adottati e ritenuti più opportuni.

I valori individuati con il calcolo delle superfici equivalenti e gli indicatori parametrici rappresentano dei valori orientativi potenziali, che vengono successivamente adattati al singolo caso specifico in considerazione di vari fattori correttivi (condizioni del bene, regolarità edilizio-catastale, stato manutentivo, adeguamenti impiantistici ecc.). Inoltre viene contemplata anche la prescritta riduzione forfettaria per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché per gli aspetti riguardanti l'assenza di garanzie per vizi .

Dalle indagini eseguite sul mercato immobiliare è emerso che, per la zona, si possono individuare attualmente valori del parametro di riferimento mediamente compresi, secondo le quotazioni OMI disponibili (anno 2022, 2°sem.), nell'intervallo tra 550 e 820 €/m² (abitazioni di tipo economico) nel

caso di stato conservativo normale ovvero se assimilabili a condizioni ritenute "ordinarie". Per le autorimesse sono indicati valori tra 500 e 700 €/m².

Invece le indicazioni tratte dagli operatori delle mediazioni immobiliari (Borsino immobiliare novarese 2023) riportano valori più differenziati sull'età degli stabili, proponendo per gli immobili non recenti valori tra 700 e 900 €/m². Per le autorimesse sono prospettate valutazioni a corpo comprese tra 8.500 e 13.500 euro ad unità.

A seguito di tutte le ponderazioni ritenute opportune riguardo al caso specifico in esame è parso ragionevole assumere, al lordo di detrazioni ed aggiustamenti di stima, per l'appartamento un primo parametro orientativo di 700 €/m². Analogamente per l'autorimessa si è assunto un parametro pari 500 €/m²

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Comune di Romagnano Sesia, Riferimenti documentali vari di operatori di mercato e Borsino immobiliare novarese; Aste in corso delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara; Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

<i>descrizione</i>	<i>superficie lorda [m²]</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. equivalenti [m²]</i>
alloggio	106,00	1,00	106,00
balconi	12,00	0,30	3,60
autorimessa	23,00	1,00	23,00

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate si determinano i valori potenziali delle unità immobiliari, al lordo di ogni adeguamento e correzione di stima per il caso specifico, utilizzando il parametro di mercato individuato.

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale :

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Equivalente [m²]</i>	<i>Valore unitario [€/m²]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
<i>Alloggio</i>	106,00	700	€ 74.200,00
<i>balconi</i>	3,60	700	€ 2.520,00
<i>Autorimessa</i>	23,00	500	€ 11.500,00
Valore potenziale alloggio :			€ 76.720,00
Valore potenziale autorimessa :			€ 11.500,00
Valore potenziale totale :			€ 88.220,00

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria	€ 17.644,00
Detrazione forfettaria per regolarizzazione edilizio-catastale (<i>stima forfettaria spese tecniche, sanzioni, oneri</i>)	€ 3.500,00
Detrazione forfettaria per incidenza costi di adeguamento/verifiche impiantistiche (<i>stima forfettaria 2% valore pot. alloggio</i>)	€ 1.534,40
Giudizio di comoda divisibilità:	lotto ritenuto non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.541,60
<i>arrotondabile a</i>	€ 65.500,00

Data 24/08/2023

il perito
Ing. Marco Zaino

ELENCO ALLEGATI

- Allegato N.1 - Fotografie
- Allegato N.2 – Documentazione catastale
 - estratto mappa
 - visure catastali
 - planimetrie catastali
- Allegato N.3 – Elaborati grafici
 - stato di fatto attuale
 - indicazioni difformità rispetto agli elaborati catastali
 - estratti da pratica edilizia n.37 del 1963
- Allegato N.4 – Strumento urbanistico
 - estratti da Piano Regolatore
 - scheda Area 18
 - articoli N.T.A.
 - estratto programma di fabbricazione del 1968
- Allegato N.5 - Verbale di sopralluogo