

TRIBUNALE DI NOVARA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare
n° 51/2023

XXX

Contro

XXX

Giudice Esecutore
Dott.ssa Dellesite Simona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato

Geom. Massimiliano Facchetti

iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2056

iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Novara al N. 183

C.F. FCCMSM65H04F952I- P.Iva 01288470030

con studio in Novara Via Amico Canobio 3

telefono: 0321/32351

e-mail: studiotecnicofacchetti@gmail.com

e-mail certificata: massimiliano.facchetti@geopec.it



RELAZIONE E STIMA

1 - INDIVIDUAZIONE SINTETICA SOGGETTI E BENI PIGNORATI

Soggetti:

xxx,

xxx.

Bene:

In Trecate (NO) via D'Azeglio cn° 17, composto da appartamento al piano primo di tre locali oltre ingresso, cucina abitabile, disimpegno, servizio igienico e balcone, con pertinente cantina al piano terra.

2 - VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE Art. 567, 2° co. C.P.C.

Il sottoscritto ha verificato, con esito positivo, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., prodotta in fascicolo da parte precedente.

3. - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

a- INQUADRAMENTO TERRITORIALE BENI

Il comune di Trecate si trova a circa 9 km da Novara con la quale è collegato da servizio pubblico di bus e dalla ferrovia Torino-Milano; ha una popolazione di circa 20.600 abitanti e risulta dotato di tutti i servizi primari ed essenziali.

I beni pignorati sono situati in posizione semicentrale, in area ben servita, a nord/est del centro urbano.

b- DESCRIZIONE IMMOBILI

Complesso composto da quattro palazzine che occupa nel senso longitudinale circa metà dell'isolato delimitato dalle vie d'Azeglio, San Marco, Verra e Leonardo da Vinci; il fabbricato che contiene l'unità oggetto di perizia è posto in corrispondenza dell'angolo tre le vie d'Azeglio e San Marco, si eleva a quattro piani fuori terra distribuiti da vano scala comune, privo di ascensore; l'edificio ha struttura portante in pilastri di cemento armato e tamponamenti in muratura, orizzontamenti in latrero-cemento; tetto articolato in più falde con orditura lignea e copertura in tegole di cotto; al piano terra sono presenti le cantine di proprietà ed alcuni vani comuni, ai piani superiori le unità destinate alla residenza; la costruzione risale al 1958 e le finiture sono oramai esauste; l'involucro edilizio riscaldato risulta privo di coibentazioni. L'edificazione era avvenuta in area per l'edilizia popolare ed effettuata da INA Casa - Gestione Case Lavoratori; le palazzine avevano in comune, pro-quota- l'area di cortile/giardino attualmente censita in catasto terreni alla particella n. 15, le recinzioni e l'impianto di riscaldamento; quest'ultimo è stato dismesso per morosità di buona parte dei partecipanti negli anni 2011 e 2012; all'esito della dismissione l'unità oggetto di stima si è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas; il complesso che le quattro palazzine formavano si è sostanzialmente sciolto e queste sono diventate autonome anche nella denominazione e nell'identità fiscale, formando più condomini; l'unico ente che ancora rimane in comune è formato dall'area di cortile/giardino e dalle recinzioni.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, nel primo atto di trasferimento indicata con l'interno 2, si compone di appartamento al piano primo distribuito da ingresso,



soggiorno con balcone, contenuta cucina abitabile, piccolo disimpegno notte sul quale prospettano due camere da letto e un servizio igienico;

l'alloggio, indicativamente una ventina d'anni fa, è stato oggetto del parziale rinnovo delle finiture interne e dell'ampliamento della larghezza del servizio igienico a sfavore dell'attigua camera da letto; in complesso si presenta in discreto stato di conservazione, seppur si tratta di un'edilizia modesta, che ha oramai circa 65 anni di vita; la posizione spaziale dell'alloggio (*al piano primo con sottostante piano cantine -non riscaldato- e due lati su tre esposti verso nord -nord/est e nord/ovest-*) non può che evidenziare problematiche legate a ponti termici irrisolti, con pavimentazione e pareti fredde, le quali nei periodi con temperature esterne basse certamente condensano e producono muffe.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimentazioni interne in grès ceramico;
- rivestimento servizio igienico e parete cucina in piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni in legno muniti di vetro semplice; oscuramento con tapparelle in materiale plastico;
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso di sicurezza;
- il servizio igienico dotato di apparecchi in vetrochina di colore bianco muniti di rubinetterie mono-comando, dotazione wc, bidet, lavabo, vasca da bagno, attacco e scarico lavatrice;
- impianto elettrico sotto traccia con frutti da incasso e interruttore differenziale "salvavita";
- impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia a gas, posta nel bagno, radiatori in ghisa; la distribuzione dei tubi di alimentazione dei radiatori mediante tubazioni non incassate, che risultano quindi a vista.

Assenza di certificazioni di conformità degli impianti elettrico e di adduzione gas.
Altezza interna cm 300 circa.

Le parti comuni del piano cantina risultano intonacare e tinteggiate, la pavimentazione è in battuto di cemento, i serramenti in ferro e vetro, altezza interna cm 220 circa; la cantina pertinente l'alloggio risulta pavimentata e parzialmente rivestita con piastrelle in ceramica.

Caratteristiche superficiali

Il dato è di primaria importanza perché identifica la consistenza degli immobili; Attraverso il combinato di alcune misurazioni svolte in sede di sopralluogo e delle planimetrie catastali, sono state determinate le consistenze planimetriche dei beni pignorati espresse nella tabella sottostante; con riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari", edito da Tecnoborsa, il sottoscritto ha adottato quale criterio di misurazione delle superfici delle unità in esame il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

La superficie lorda determinata con SIM è data dalla somma:

- dell'area delle unità comprendente lo spessore dei muri perimetrali liberi sino ad un massimo di cm. 50, e la metà di quelli di confine, sino ad uno spessore massimo di cm. 25; lo spessore dei muri interni portanti e dei divisori;
- dell'area lorda del balcone;
- dell'area lorda della cantina;



La superficie commerciale risulta invece dall'applicazione alle superfici lorde dei rapporti mercantili superficiali ed è arrotondata all'unità.

I rapporti mercantili superficiali esprimono la proporzione tra i prezzi delle superficie secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili in letteratura per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile; il dato può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità.

Determinazione della superficie :

DESTINAZIONE	SUP. NETTA	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Alloggio	66,00	82,80	1,00	82,80
02 Balcone		4,55	0,30	1,37
03 Cantina		8,80	0,25	2,20
TOTALE				86

c- SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano attualmente censiti in C.E.U. del Comune di **Tre- cate** al **Foglio 22 particella 643 Sub. 2** cat. A/3, classe 1°, consistenza vani 5 e Rendita Euro 271,14 via d'Azeglio 10, piano 1°;

Intestazione in capo agli esecutavi per la quota di 1/2 cadauno, coniugi in regime di comunione dei beni.

Coerenze dell'alloggio: altra unità (interno 3), disimpegno e vano scala comune, corte alla particella C.T. n.15 sugli altri lati.

Coerenze della cantina: corridoio comune su due lati, corte alla particella C.T. n.15, altra cantina (interno 5).

Gli immobili insistenti su lotto di terreno censito in C.T. del Comune di **Tre- cate** al **Foglio 22 particella 643, Ente Urbano** di are 2.85, l'area a cortile/giardino comune con altre tre palazzine, posseduta pro-quota dall'unità oggetto di stima, è censita in C.T. del Comune di **Tre- cate** al **Foglio 22 particella 15**, qualità di **Corte** superficie di are 35.25 (nelle annotazioni di visura si specifica che la corte è comune alle originarie particelle 640, 641, 642, 643 del foglio 22).

L'attuale planimetria catastale non rappresenta l'ampliamento del servizio igienico (di cui si dirà meglio nella sezione relativa alla regolarità edilizia): la planimetria andrà pertanto aggiornata e nel contempo occorrerà, sulla base della recente normativa catastale, procedere a censire separatamente alloggio e cantina, ora rappresentati sulla medesima scheda planimetrica; l'acquirente dovrà quindi farsi carico dell'aggiornamento cata- stale ed il relativo costo è quantificabile in € 900,00 di cui si terrà conto in fase di valu- tazione.

In visura si notano due errori:

- viene riportato il civico numero 10, mentre come rilevabile dai certificati anagrafici e dalla targhetta posta in sito, quello corretto è il numero 17;



l'indicazione del piano si limita all'alloggio (piano primo) e non viene segnalato quello al quale è posta la cantina (piano terra).

La correzione toponomastica potrà avvenire contestualmente alla variazione della planimetria, che sistemerà anche l'indicazione dei piani.

L'unità immobiliare dall'impianto in Catasto Urbano al Foglio 22 particella 696 Sub. 2 sino al 17/01/2005 quando a seguito di variazione per modifica identificativo conseguente ad allineamento mappe del 17/01/2005 pratica n. NO0006902 in atti dal 17/01/2005 (n. 2143.2/2005) assunse il Foglio 22 particella 643 Sub. 2 via Massimo d'Azeglio n. 10 piano 1; con successiva variazione toponomastica richiesta dal Comune di Trecate del 01/03/2011 pratica n. NO0074092 in atti dal 01/03/2011 (n. 36966.1/2011), immutati i dati di censimento, venne corretto solo il nome della via da Massimo d'Azeglio n. 10 a d'Azeglio n. 10.

d- VERIFICA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA INDICATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'esperto ha verificato che la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento riporta erroneamente la denominazione della via precedente la variazione del 2011 e quindi ancora Via Massimo d'Azeglio in luogo dell'attuale via d'Azeglio e la sola indicazione del piano primo e non anche del piano terra dove è posta la cantina. Tali inesattezze non pongono alcun dubbio sull'individuazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, essendo gli estremi identificativi correttamente riportati e le imprecisioni riguardano esclusivamente la toponomastica e l'indicazione dei piani.

e- TITOLARITA', PROVENIENZA E DIRITTO DI FAMIGLIA

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate con la visione degli atti sottoscritti presso la locale Conservatoria, si evince che i beni oggetto di perizia sono pervenuti agli esecutati per la quota di 1/2 cadauno, coniugi in regime di comunione dei beni, sulla base dell'atto di compravendita notaio Andrea Milano di Novara in data 18/06/2008, rep. 26164/9349, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 25/06/2008 ai nn° 11553/7411, venditore xxx.

A xxx la quota intera di piena proprietà pervenne con atto di compravendita notaio Andrea Milano di Novara in data 29/03/2007, rep. 23846/7357, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 06/04/2007 ai nn° 7606/4373, venditore yyy.

A yyy la quota intera di piena proprietà pervenne con atto in autentica Notaio Gaetano Bellezza del 15/04/1966 rep 34644, depositato in atti stesso notaio in data 24/3/1966 Rep 43762 trascritto 12/04/1966 ai nn 3380/2301, [REDACTED] con sede in Roma; in quest'atto il rogante specificava che veniva altresì trasferita la quota proporzionale del terreno attualmente identificato C.T. del Comune di Trecate al Foglio 22 particella 15.

Diritto di famiglia

Da verifica presso l'anagrafe comunale risulta lo stato di famiglia riportato nei certificati allegati, comprendente entrambi gli esecutati e la loro figlia maggiorenne.



f- SITUAZIONE IPOTECARIA

All'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara, sull'intera piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, sino alla data di ultima verifica del 01/02/2024 figuravano le seguenti formalità che saranno da cancellare dopo la vendita:

- ISCRIZIONI:

- ✓ **Ipoteca volontaria nn° 11554/2092 del 25/06/2008**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **xxx** con sede in Milano, contro entrambi gli esecutati in complesso per l'intera proprietà e gravante sull'immobile oggetto di pignoramento; capitale € 129.720,00, ipoteca di € 194.580,00, durata anni 27.

- TRASCRIZIONI:

- ✓ **Pignoramento nn° 5654/4268 del 11/04/2023** derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara in data 09/03/2023 Rep. n° 682, a favore di **xxx** con sede in Roma, contro entrambi gli esecutati in complesso per l'intera proprietà e gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

- DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- ✓ Atti di asservimento urbanistico:
- ✓ Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

g- NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorgono i beni oggetto di stima risulta classificata come "**Aree residenziali edificate**" normata dagli art. 3.3.8 e collegati delle NTA.

L'edificio è stato edificato e/o modificato sulla base dei seguenti titoli:

- **Licenza Edilizia n° 76/1958 del 04/12/1958**, con oggetto "*costruire complesso San Marco per lavoratori costituito da n° 5 edifici (50 alloggi, 256 vani legali) ad uso abitazione civile*;
- **Abitabilità del 27/12/1960, licenza n° 697**;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 205/2012 prot. 0031561 del 28/09/2012** "*nuova installazione di caldaia murale a condensazione*".

Regolarità edilizia

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e quanto descritto negli elaborati grafici allegati ai titoli sopra indicati si rileva una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, risulta infatti che sia stato ampliato il servizio igienico a sfavore dell'attigua camera da letto, come meglio descritto nell'allegato schema delle irregolarità edilizie;

Le violazioni sopra descritte potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria con riferimento all'art. 37 del T.U. dell'edilizia; l'importo minimo della sanzione è pari al minimo applicabile secondo quanto deliberato dall'amministrazione comunale in € 1.000,00; l'importo dei diritti di segreteria € 50,00; quello delle



prestazioni professionali € 2.450,00 e quindi in complesso € 3.500,00; di tali importi si terrà conto in fase di determinazione del valore.

h- VERIFICA VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI

Sull'immobile in perizia non gravano vincoli di tipo artistico, ambientale, storico o di inalienabilità.

i- VERIFICA VINCOLI DI ORDINE CONDOMINIALE

L'amministrazione dello stabile, denominato Condominio San Marco M.D., è affidata allo studio del geom. Andrea Marcalli di Romentino (NO).

Il professionista che ha ricevuto richiesta di produrre la documentazione inerente l'unità immobiliare pignorata in data 29.12.2023, nonostante i solleciti effettuati non ha provveduto a riscontrarla; peraltro sollecitato anche via messaggio telefonico in questi ultimi giorni, ha riferito di essere ricoverato in ospedale.

Dalle informazioni verbali che l'amministratore aveva rilasciato allo scrivente, risulterebbe che gli esecutati non abbiano pendenze per spese condominiali insolute e che le spese annue gravanti sull'unità sono di circa € 700,00 (*importo medio coerente con la dimensione del complesso e la tipologia di unità immobiliare*).

Si allega la documentazione attestante la richiesta, i solleciti e la risposta via messaggio del ricovero ospedaliero.

l- ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

4. - DISPONIBILITA'

La risposta all'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Novara rilasciata in data 12/01/2024 al numero 2564 ed allegata alla presente, segnala l'assenza di contratti di locazione attivi sul bene oggetto di perizia, che in effetti risulta occupato dagli esecutati.

Certificato storico di residenza

Compiuta verifica presso l'anagrafe comunale risulta che presso l'immobile in perizia sono residenti entrambi gli esecutati e la loro figlia maggiorenne, come meglio indicato negli allegati certificati.

5 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

L'esperto ritiene ineludibile la vendita in un unico lotto.

6 - LIVELLI DI PREZZO, CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

I livelli di prezzo desumibili da pubblicazioni ufficiali e usualmente utilizzate sul territorio sono i seguenti:

quelli dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" della banca dati dell'Agenzia del Territorio, che esprime quotazioni specifiche dell'area periferica residenziale, zona D1, I semestre 2023, fornisce i seguenti valori per metro quadrato di superficie lorda:



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato Minimo (€/mq)	Valore di mercato Massimo (€/mq)
Abitazioni civili	Normale	850	1.200
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900

I livelli di prezzo rilevabili dal “Borsino Immobiliare Novarese valori medi del 2023”, redatto da F.I.M.A.A., risultano invece i seguenti:

Tipologia	Valore di mercato Minimo (€/mq)	Valore di mercato Massimo (€/mq)
Appartamenti recenti e/o ristrutturati (entro 15 anni)	850	1.050
Appartamenti non recenti	500	750

Il quesito richiede all’esperto di determinare il valore di mercato dei beni pignorati. Sulla base dello scopo di stima che è quello di porre in vendita i beni, si ritiene di adottare il metodo del più probabile valore di mercato con stima parametrica comparativa, avvalendosi di indagini dirette del mercato e del riferimento delle banche “dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio oltre che del “Borsino Immobiliare Novarese”.

Per il necessario adeguamento dei valori parametrici all’oggetto di valutazione l’esperto ha considerato con attenzione l’andamento del mercato locale, ha tenuto conto di caratteristiche e stato di conservazione/manutenzione dei beni, della loro vetustà, della condizione igienico-edilizia e degli impianti tecnologici, della qualità della zona in cui i beni risultano inseriti, dell’assenza di uno spazio per il ricovero di almeno un’automobile, oltre ad ogni ulteriore dato utile.

All’esito delle considerazioni sopra esposte l’Esperto ritiene quindi di adottare come base di valutazione unitaria il valore minimo del livello di prezzo di OMI per le abitazioni di tipo economico, pari ad € 600,00.

L’Esperto precisa che la valutazione comprende la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali:

In relazione a quanto sopra esposto si produce la seguente stima:

- **quota intera di piena proprietà di appartamento al piano primo di tre locali oltre ingresso, cucina abitabile, disimpegno, servizio igienico e balcone, con pertinente cantina al piano terra.**

sup. commerciale	mq	86 x €/mq	600	€ 51.600,00
-a dedurre riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto				€ - 10.320,00
-a dedurre spese per regolarizzazione catastale				€ - 900,00
-a dedurre spese per regolarizzazione edilizia				€ - 3.500,00

VALORE DEPURATO di 1000/1000 di piena proprietà arrotondato ai mille Euro € 37.000,00

Valore totale di 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati pari ad

€ 37.000,00 (trentasettemila/00)

----- 000 -----



Ritenendo in tal modo di aver esaurito l'incarico ricevuto il sottoscritto rassegna la presente relazione, allegando quanto di seguito elencato:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Visure catastali storiche NCEU
6. Certificati anagrafici
7. Risultanze interrogazione Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro di Novara
8. Visure di aggiornamento c/o Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
9. Schema planimetrico irregolarità edilizie
10. Estratto delle pratiche edilizie
11. Estratto di PRG e relativa legenda
12. Richiesta amministratore, solleciti e risposta

Novara, li 15 Febbraio 2024

L'esperto
Geom. Massimiliano Facchetti



