

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. 154/2023

[REDACTED]
[REDACTED]
contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Iaquina Francesca

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:

Geom. CRISTIAN ALTAMORE

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2601

c.f. LTM CST 83B08 F952V

con studio in:

Novara (NO) – Via Mons. Leone Ossola n. 22

e-mail: info@ac-studiotecnico.it

Beni in NOVARA (NO) – Via [REDACTED] n. 39

Lotto 1
Appartamento con Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED]
 Condominio
 Vista da via G. Spreafico

PIENA PROPRIETA' per la rispettiva quota di 1/3 ciascuno di un **appartamento con cantina**, facenti parte del compendio condominiale di tipo edilizia popolare denominato "Condominio Via Juvarra 3/5 via Spreafico 37/39/41/43/45/47", sito a Novara (NO), in via Giuseppe Spreafico angolo via Juvarra.

All'appartamento oggetto di stima si accede dall'ingresso pedonale posto su via Giuseppe Spreafico al civico n. 39, e dall'atrio comune, si sale fino al piano quarto con l'ascensore o la scala comune. Posto al piano quarto (quinto fuori terra), di un fabbricato che si sviluppa per 9 piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto, l'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, 2 bagni, 3 camere e ripostiglio oltre a 2 balconi.

Il collegamento ai vari piani dell'edificio avviene mediante scala comune interna o ascensore di collegamento ai piani.

All'appartamento è annessa una cantina, posta al piano terra, a cui si accede dall'atrio comune di ingresso.

L'appartamento ed i locali accessori, hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Ingresso/disimpegno	mq. 11,75	mq. 110,30
Cucina	mq. 6,90	
Soggiorno	mq. 22,25	
Bagno 1	mq. 3,30	
Bagno 2	mq. 4,65	
Camera 1	mq. 18,85	
Camera 2	mq. 17,05	
Camera 3	mq. 13,80	
Ripostiglio	mq. 1,35	
TOTALE ABITABILE	mq. 99,90	

Locale accessorio	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Balconi	//////////	mq. 8,60
Cantina	mq. 5,95	mq. 7,60

L'altezza netta interna dell'appartamento è di mt. **2,80**; l'altezza netta interna della cantina è di mt. **2,50**.

L'immobile è censito al N.C.E.U. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, Superficie catastale mq. 116, p. T-4, rendita Euro 464,81;

Ed edificato su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED] mappale [REDACTED], ente urbano di are 76.30.

L'appartamento ed i locali accessori, risultano attualmente in capo ai sig.ri:

-) [REDACTED] nato in Romania, il 03/01/1966, Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà 1/3 in regime di comunione dei beni con Simion Viorica;
-) [REDACTED] nata in Romania, il 21/07/1967, Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà 1/3 in regime di comunione dei beni con Simion Gheorghe;
-) [REDACTED] nato in Romania, il 19/03/1988, Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà 1/3;

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord altra U.I. stesso condominio e vano scala comune, a Est affaccio su corte interna, a Sud altra U.I. stesso condominio, ad Ovest affaccio su via Spreafico.

Coerenze cantina da Nord in senso orario: a Nord altra cantina, a Est corridoio comune, a Sud altra cantina, a Ovest via Spreafico.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale.

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti indicati al punto 8.2 della perizia.

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini).

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per le quote di intera proprietà in capo agli esecutati per la totalità di 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona: zona PERIFERICA della città: buona vicinanza con i servizi pubblici: trasporto (autobus e stazione ferroviaria), commercio (negozi e supermercati), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali, cimitero), sanitari (ospedale e cliniche private), religiosi (chiese), sportivi (palestre, campi sportivi) e dal centro storico dalla città di Novara.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto della presente perizia risulta attualmente libero.

Il sopralluogo è avvenuto in maniera forzosa con l'ausilio della forza pubblica e del custode dell'IVG dott. Biancon Valentino, stante l'irreperibilità degli esecutati.

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 e/o alienazione:

L'immobile è soggetto a diritto di prelazione ex legge 560/1993 a favore dell'Agenzia Territoriale per la Casa.

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

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

-) Ipoteca volontaria (attiva) a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [redacted], contro i sig.ri [redacted] e [redacted], con atto a rogito Dott. Notaio Milano Andrea in data 03/03/2011 repertorio n. [redacted], iscritta a Novara in data 10/03/2011, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted].

Importo capitale: € 125.350,00

Importo ipoteca: € 188.025,00

4.2.2. Pignoramento:

-) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 05/10/2023 repertorio n. [redacted], trascritto a Novara in data 30/10/2023, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted], contro i sig.ri [redacted] e [redacted], a favore di [redacted].

Importo alla data del pignoramento: € 15.757,96 oltre a spese ad interessi maturandi

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Atto di intervento in data 23/02/2024 a favore di [redacted], contro i sig.ri [redacted] e [redacted], per la partecipazione nella distribuzione del credito ricavato dalla vendita.

Importo:

€ 114.497,07 oltre a spese ad interessi maturandi

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato edificato negli anni 1973.

Da controlli effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Novara (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite, da parte del tecnico responsabile, solamente le seguenti pratiche edilizie in elazione alla sua edificazione:

-) Licenza di costruire prot. gen. n. 11055 del 16/03/1973 per lavori di "costruzione di edificio di otto piani oltre al piano dei servizi", rilasciata dal Comune di Novara a nome della società GESCAL;

-) nel 2022/2023 stati effettuati lavori di efficientamento energetico mediante utilizzo dei bonus fiscali di ecobonus e superbonus. Lavori ancora in fase di ultimazione.

In sede di sopralluogo è stata rilevata una piccola difformità interna tra lo stato rilevato dei luoghi e gli elaborati grafici licenziati per quanto riguarda la creazione di un piccolo ripostiglio tra le 2 camere mediante l'eliminazione delle 2 nicchie armadio e l'apertura nel corridoio della porta di accesso al ripostiglio.

4.3.2. Conformità catastale:

Per l'immobile di cui al foglio [redacted] part. [redacted], sub. [redacted], non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. a firma dell'ing. Mario Leonardi in data 06/07/1978.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Lo scrivente, a seguito del colloquio con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Novara (NO), può affermare che le difformità rilevate in sede di sopralluogo sono sanabili mediante una pratica edilizia in sanatoria o ripristino allo stato antecedente gli abusi.

Oneri per pratica edilizia in sanatoria comprensivo di C.I.L.A. in Sanatoria + oneri vari e sanzioni: € 1.000,00 + € 72,00 + € 1.000,00.

Oneri totali C.T.U.: € 2.122,00 di cui € 1.000,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (Calcolo effettuato ai sensi dell'Art. 1 comma 100, Legge finanziaria 2008 della Finanziaria 2008 - Importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'Art. 5- provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 185820/2011.)

Si ritiene, tuttavia, di dover precisare che nonostante le difformità sopradescritte, a mente dell'Art. 46 comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e dell'Art. 40 comma 6 della Legge del 28 febbraio 1985 n. 47, L'IMMOBILE È COMUNQUE VENDIBILE NELLO STATO DI FATTO COSÌ COME DESCRITTO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa):	€ 2.960,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 24.687,83
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione):	nessuna
Millesimi di proprietà appartamento:	92,62
Amministratore: geom. Antonio Fabio Andriani, Corte dei Calderai n. 1, Novara (NO) – tel. 0321-612691	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted], [redacted] e [redacted] proprietari per la rispettiva quota di 1/3 ciascuno dei beni dal 03/03/2011 ad oggi, in forza atto di compravendita del 03/03/2011 repertorio n. [redacted], rogante Dott. Notaio Andrea Milano, trascritto a Novara in data 10/03/2011, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted].

6.2 Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

[redacted] e [redacted] proprietari del bene per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dal 07/04/2009 al 03/03/2011, in forza atto di successione in morte di Arnone Vincenzo del 21/09/2009 n. [redacted] Volume [redacted], trascritta a Novara in data 06/11/2009, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted] e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Novara in data 10/03/2011, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted].

[redacted] e [redacted] proprietari del bene per la rispettiva quota di $\frac{4}{6}$, $\frac{1}{6}$ e $\frac{1}{6}$, dal 22/01/2006 al 07/04/2009, in forza atto di successione in morte di Orlando Lucia del 21/01/2008 n. [redacted] Volume [redacted], trascritta a Novara in data 23/04/2008, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted] e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Novara in data 10/03/2011, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted].

[redacted] e [redacted] proprietari del bene per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dal 20/01/1997 al 22/01/2006, in forza atto di compravendita del 20/01/1997 repertorio n. [redacted], rogante Dott.ssa Notaio Paola Carrara, trascritto a Novara in data 24/01/1997, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted].

[redacted] proprietario dei beni in data anteriore al ventennio.

Dati derivanti dall'Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara e dalla documentazione ipocatastale.

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:**7.1 Destinazione urbanistica:**

Le norme del vigente P.R.G.C. 2003 del Comune di Novara, così come evidenziato dalla "Tavola P 4.36 – Progetto del Territorio Comunale", pongono l'unità immobiliare nella fascia di "TESSUTO URBANO ESISTENTE 2" 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2.a/b/g e 26.2 delle N.T.A. dello stesso comune.

7.2 Calcolo superfici immobili:**A. Immobile e accessori:**

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Appartamento	Sup. lorda	mq. 110,30	1.00	mq. 110,30
Balconi	Sup. lorda	mq. 8,60	0.30	mq. 2,60
Cantina	Sup. lorda	mq. 7,60	0.25	mq. 1,90
TOTALE				mq. 114,80

7.3 Caratteristiche immobile:**A. Immobile residenziale:****7.3.1 Caratteristiche strutturali:**

-) *Struttura portante verticale:* in c.a. e muratura.
-) *Struttura portante orizzontale:* in latero-cemento.
-) *Copertura fabbricato:* struttura portante con sovrastante manto di copertura in lastre di eternit.

7.3.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento:

-) *Infissi esterni:* in legno/alluminio con doppi vetri. Scuri con tapparelle in pvc e cassonetti in legno.
-) *Porta ingresso:* di tipo di sicurezza rivestita in legno sulle due facciate.
-) *Porte interne:* in legno a battente piano tamburato.
-) *Tamponature esterne:* in muratura di mattoni forati intonacati.
-) *Pavimentazione interna:* mattonelle in graniglia.
-) *Pavimentazione bagno:* piastrelle in monocottura.
-) *Rivestimento bagno:* piastrelle in ceramica smaltata.
-) *Sanitari bagno 1:* wc, bidet, lavabo e vasca.
-) *Sanitari bagno 2:* wc, lavabo.
-) *Rivestimento cucina:* piastrelle in ceramica smaltata.
-) *Pavimentazione balconi:* piastrelle in monocottura antigelive.

7.3.3 Impianti:

-) *Rete gas*: alimentazione da rete comunale.
 -) *Elettrico*: impianto esistente sottotraccia e comprende le linee per luce, tv, citofono e telefono.
 -) *Idrico*: alimentazione dalla rete comunale. Acqua calda sanitaria autonoma prodotta da boiler a gas.
 -) *Riscaldamento*: centralizzato con caldaia a gas e termosifoni ad elementi radianti in ghisa. Non sono installati termovalvole e contabilizzatori

7.3.4 locali accessori:

cantina

7.3.5 Stato dei luoghi:

L'immobile, edificato in epoca antecedente il 1967, si presenta complessivamente in un **DISCRETO** stato manutentivo.
 Internamente necessita di opere di manutenzione ordinaria come la tinteggiatura delle pareti e soffitti.
 Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, essendo di vecchia realizzazione si ritengono non più a **NORMA** con le attuali normative che regolano la materia ma possono essere resi conformi previo adeguamento manutentivo e successiva certificazione rilasciata da tecnici specializzati.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di Stima**

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il secondo semestre 2023 per il Comune di Novara (NO); dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona **PERIFERICA RESIDENZIALE**, codice di zona **D1**, microzona catastale **3**, tipologia prevalente **Abitazioni civili**, destinazione **Residenziale**, tipologia **Abitazioni di tipo economico**

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Osservatori del mercato: Valori OMI, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare 839-2009 e fonti web.

8.3 Valutazione beni:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:
 Valori OMI Abitazioni di tipo economico: Val. min. € 600,00/mq / Val. MAX. € 900,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'appartamento con annessa cantina il valore **MAX** di € **900,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore appartamento con annessa cantina: mq. 114,80 x €/mq. 900,00 = € **103.320,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si ritiene di dover effettuare una correzione del valore globale dell'immobile applicando solamente il coefficiente di svalutazione dello **0,20** dovuto all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (compreso spese condominiali insolute): € **20.664,00**

Si ritiene di dover effettuare un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,10**, in quanto gli immobili si presentano in uno stato manutentivo **DISCRETO** e per quanto indicato al punto A.7.3.5, nonché per le sue caratteristiche **ESTRINSECHE**: € **10.332,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **2.122,00**

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 70.202,00 (che si arrotonda ad € 70.000,00)

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Il bene deve essere venduto in un unico lotto stante la sua impossibilità di essere frazionato in più lotti.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Novara, 22 aprile 2024

IL C.T.U.
geom. Altamore Cristian



Allegati alla perizia:

- documentazione fotografica;
- Estratto mappa catastale;
- Visure storiche del catasto terreni;
- Visure storiche catasto fabbricati;
- Visure aggiornate catasto terreni;
- Visure aggiornate catasto fabbricati;
- Planimetrie catastali immobili;
- Estratto P.R.G.C.;
- Copia Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 secondo semestre – Valori OMI;
- Ricevute consegna perizia ad avvocato/i ed esecutato/i;
- Copia perizia rispondente alla normativa vigente sulla privacy;
- Descrizione dettagliata per ordinanza di vendita e decreto trasferimento;
- Richiesta liquidazione

