

**TRIBUNALE DI NOVARA**

**SEZIONE CIVILE - Procedimento R.G. n° 2446/2022**

- assistito dall'Avv.

**ATTORE**

- assistito dall'Avv.

– assistito dall'Avv.

– assistito dall'Avv.

– assistita dall'Avv.

**CONVENUTI**

**CONVENUTI E CREDITORI CONTUMACI**

Giudice Istruttore Dott.ssa Veronica Zanin

Giuramento 23 marzo 2023

**Quesito peritale**



*“Il CTU, in aggiornamento della perizia già espletata con riferimento al solo debitore nella procedura esecutiva 189/2019 ed in estensione delle operazioni peritali al comproprietario non esecutato, esaminata la documentazione agli atti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione e assumere informazioni presso Uffici pubblici:*

*a) descriva i beni oggetto di giudizio, indicandone titolarità e provenienza risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, il valore attuale di mercato e l'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica;*

*b) accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno; in caso positivo predisponga un progetto di divisione.....; in caso negativo, predisponga un piano di vendita....;*

*c) accerti lo stato di occupazione degli immobili con indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza ed al canone pattuito;*

*d) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni)*

*e) indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari;*

*f) determini il valore di mercato.....;*

*h) il Giudice dispone, infine, che l'esperto consideri la perizia di stima prodotta dal convenuto redatta in sede fallimentare e prenda espressa posizione sull'attualità della stima e sulla correttezza dei parametri applicati.*



## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Paolo Brustia iscritto all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Novara al n° 1881 con studio 3B Associati con sede legale in Novara Via Pontida n° 14 e sede operativa in Novara Via generale Gustavo Fara n° 65; e-mail: [brustia@3b-associati.it](mailto:brustia@3b-associati.it), pec: [paolo.brustia@geopec.it](mailto:paolo.brustia@geopec.it), telefono 3397289019, nominato CTU con provvedimento del Giudice Istruttore Dott.ssa Veronica Zanin del 07 marzo 2023,

**esaminati** gli atti ed i documenti di causa;

**effettuati:**

- a) in data 06 aprile 2023: sopralluogo presso il condominio sito in Novara Via Broferio n° 15 per la verifica dello stato di fatto delle unità immobiliari già descritte dal sottoscritto nella "Relazione peritale" redatta in sede di procedura esecutiva 189/2019; unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al foglio mappale 1098 sub. 11 e mappale 1098 sub. 4 (verbale Allegato 5);

**risponde** come segue ai quesiti:

### A) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI GIUDIZIO

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia, risulta essere un edificio condominiale di cinque piani fuori terra e sottotetto, di cui il piano terra ad uso autorimesse e vani comuni ed i restanti piani ad uso abitazione, edificato nella prima metà degli anni sessanta (inizio lavori dichiarata 22 agosto 1962 - fine lavori dichiarata giugno 1966), si trova in zona periferica di Novara, in quartiere San Rocco



Via Brofferio n° 15, con aree limitrofe a destinazione residenziale e a destinazione ex-industriale; tale zona risulta essere ben servita da mezzi pubblici, da negozi, scuole (materna, elementari, superiori, università), e con supermercati nelle vicinanze.

*Caratteristiche strutturali del fabbricato*

Strutture verticali: mista con struttura in c.a e tamponatura in mattoni, facciate rivestimento parte in intonaco plastico e parte in rivestimento in piastrelle; condizioni discrete.

Solai: tipologia: misto in cemento armato con travetti e laterizio; condizioni: buone

Scale interne: tipologia: a rampa con gradini pedata/alzata rivestiti in marmo; pavimentazione atrio ingresso e pianerottoli realizzati in lastre di marmo; con pareti atrio e vano scala intonacate e tinteggiate. Condizioni nell'insieme discrete.

Immobile con ascensore

Le unità immobiliari oggetto di perizia, visionate in sede di sopralluogo eseguito in data 06 aprile 2023, risultano essere nelle stesse condizioni riscontrate durante il precedente sopralluogo eseguito in data 17 novembre 2021 in sede di procedura esecutiva RG 189/19, fatta eccezione per la sostituzione nel pavimento del locale bagno di alcune piastrelle del pavimento che nel primo sopralluogo erano state rilevate rotte.

**A.1 Alloggio – Foglio mappale 1098 sub. 11**

L'alloggio, in discrete condizioni di manutenzione, posto al piano secondo,



sviluppa una superficie commerciale di mq. 157,42 ed una superficie calpestabile interna alloggio e soffitta di mq. 93,79 così ripartiti:

superficie commerciale: alloggio mq. 138,67; balcone lato strada mq. 11,29 x 50%= mq. 5,64; balcone lato cortile mq. 11,95 x 50%= 5,96; soffitta mq. 28,60 x 25%= mq. 7,15

per un totale di superficie commerciale di mq.  $138,67+5,64+5,96+7,15 =$  mq. 157,42;

superficie calpestabile: abitazione: ingresso/soggiorno mq. 50,78; cucina mq. 15,56; camera lato ingresso mq. 9,72; corridoio notte mq. 2,96, bagno mq. 6,99; camera lato strada mq. 16,60; camera lato cortile mq. 15,86

per un totale di superficie calpestabile interna di mq.  $50,78+15,56+9,72+2,96+6,99+16,60+15,86=$  mq. 118,47;

superficie calpestabile: soffitta: mq. 25,77

Altezze interne: alloggio ml. 2,98; soffitta: altezza media ml. 2,09 (h. minima ml. 1,40, h. massima ml. 2,78).

*Componenti edilizie e costruttive alloggio:*

Infissi esterni: Finestre e porte balcone: in legno con vetro semplice e tapparelle in legno, si segnala che la tapparella della porta balcone del soggiorno lato strada risulta essere rotta e non apribile ed alcune aperture presentano vetri fermati con nastro adesivo, ferramenta usurata; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono pessime;

Infissi interni: porte interne: in legno con specchiatura a vetro o con pannello cieco ad anta singola; nell'insieme le condizioni di manutenzione sono discrete



Pavimentazione interna: cucina: piastrella in ceramica 20x20; atrio ingresso, soggiorno, cameretta lato ingresso e corridoio notte in piastrelle di marmo; camere da letto in legno con posa a quadri; bagni: piastrella in ceramica dimensioni 20x32; piano soffitta: battuto di cemento; condizioni nell'insieme: discrete

Pareti interne e soffitti: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la parete di divisione della zona giorno dalla zona notte presenta un rivestimento in doghe di legno; condizioni nell'insieme discrete

Rivestimento: Bagno: piastrelle in ceramica 8x15 altezza ml. 1,80;

Cucina: piastrelle in ceramica 20x20; condizione nell'insieme discrete.

Impianti:

Gas: è presente impianto di distribuzione di gas uso domestico; non è stato presentato certificato di conformità;

Elettrici: tensione: 220V; impianto eseguito sottotraccia. Conformità: non è stato presentato certificato di conformità;

Termico: Nell'unità immobiliare sono presenti termosifoni in ghisa collegati ad impianto centralizzato per riscaldamento invernale con caldaia a gas metano. I termosifoni risultano muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria nel locale bagno è presente un boiler tipo "Fais" da 30 litri funzionante nei mesi invernali con serpentina riscaldata dall'impianto centralizzato e nei mesi estivi funzionante elettricamente.

Idrico derivazione da rete comunale;



L'unità immobiliare risulta essere dotata dei seguenti servizi igienici:

bagno: vaso con passo rapido, bidet, lavabo 65x50, piatto doccia 75x75;  
vasca 170x70; i sanitari sono muniti di rubinetteria monoforo; condizioni nell'insieme discrete;

### **1.1.2 Identificativo catastale**

Al Catasto fabbricati del Comune di Novara l'unità immobiliare è censita al foglio mappale 1098 sub 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 152 mq. (totale escluse aree scoperte: 144 mq.), rendita euro 632,66.

#### Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta essere quella depositata in data 25 gennaio 1969; tale planimetria è conforme alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

#### Intestazione riportata nella visura catastale

	nato a	il	codice fiscale
	proprietà in quota 1/3 bene personale bene;		
		con sede in	codice
fiscale	per proprietà in quota 1/3;		
	nato a	il	codice fiscale
	proprietà in quota 1/3 bene personale.		

#### Coerenze catasto fabbricati

Alloggio in senso orario: Nord: corte comune; Est: Via Brofferio; Sud: vano scala comune, altra proprietà al mappale 1098; Ovest: corte comune;



Locale sottotetto in senso orario: Nord: corte comune; Est: Via Brofferio; Sud: altra proprietà al mappale 1098 ed a salto rientrante corridoio comune; Ovest: corridoio comune ed a salto uscente altra proprietà al mappale 1098.

### **A.1.3 Attestato certificazione energetica**

Da verifica eseguita tramite il portale SIPEE della Regione Piemonte, l'unità immobiliare risulta essere in possesso di certificazione energetica Codice APE n° 2014 3065534 0030 del 20 giugno 2014 (scadenza 20 giugno 2024) attestante l'unità immobiliare in classe energetica D.

Tale certificazione, si pensa sia stata redatta per la stipula di atto di donazione da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, non è più valida e deve essere aggiornata in quanto nella descrizione non è citata la presenza dei contabilizzatori e delle termovalvole posate ai termosifoni; la modifica all'impianto di riscaldamento condominiale eseguita, come comunicato dall'amministratore, sempre nel 2014 ma si ritiene in data successiva l'emissione della certificato in quanto il Tecnico nella stesura del documento non ne ha tenuto conto.

### **A.2 Autorimessa – Foglio \_\_\_\_\_ mappale 1098 sub. 11**

Autorimessa, in discrete condizioni di manutenzione, posta al piano terra interno cortile, sviluppa una superficie commerciale di mq. 20,90 ed una superficie calpestabile interna di mq. 18.86.

Altezze interne: autorimessa ml. 2,45.

Componenti edilizie e costruttive autorimessa:







con sede in \_\_\_\_\_ codice  
 fiscale \_\_\_\_\_ per proprietà in quota 1/3;  
 nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale  
 \_\_\_\_\_  
 proprietà in quota 1/3 bene personale.

#### Coerenze catasto fabbricati

autorimessa in senso orario: Nord: altra proprietà al mappale 1098; Est:  
 altra proprietà al mappale 1098; Sud: locale ad uso comune; Ovest: corte  
 comune;

### **A.3 Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza**

#### **Attuali proprietari dal 10 marzo 2016**

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale  
 \_\_\_\_\_  
 quota di proprietà 1/3;  
 deceduto in data 27 maggio 2015 con sede in \_\_\_\_\_ codice  
 fiscale \_\_\_\_\_ quota di proprietà 1/3; nato a  
 \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale  
 quota di proprietà 1/3;

Atto di provenienza: \_\_\_\_\_ : Accettazione donazione atto del 10

marzo 2016 in atti dal 16 marzo 2016 rep. n° \_\_\_\_\_ Rogante

sede \_\_\_\_\_ trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-  
 Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 16 marzo  
 2016 Rep. Gen. \_\_\_\_\_ Rep. Part. \_\_\_\_\_ .

#### **Proprietari dal 28 maggio 2015 al 09 marzo 2016**

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale  
 \_\_\_\_\_  
 quota di proprietà 6/18;



deceduto in data 27 maggio 2015 con sede in codice  
 fiscale quota di proprietà 2/6; nato a  
 il codice fiscale

quota di proprietà 2/6;

Atto di provenienza: rettifica di intestazione all'attualità del 27 maggio  
 2015 Avv. registrazione volume n° 133591 del 20  
 maggio 2020 (n° 1748/2020) trascritto  
 presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità  
 Immobiliare di Novara in data 26 maggio 2020 Rep. Gen. Rep. Part.

#### **Proprietari dal 03 luglio 2014 al 27 maggio 2015**

nata a il codice fiscale  
 quota di proprietà 6/18; nato a  
 il codice fiscale quota di  
 proprietà 2/6; nato a il  
 codice fiscale quota di proprietà 2/6;

Atto di provenienza: : Accettazione donazione atto del  
 03 luglio 2014 in atti dal 09 luglio 2014 rep. n° Rogante  
 sede trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle  
 Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 09  
 luglio 2014 Rep. Gen. Rep. Part. .

#### **Proprietari dal 28 aprile 2014 al 02 luglio 2014**

nato a il codice fiscale  
 quota di proprietà 2/6; nato a



il codice fiscale  
 quota di proprietà 2/6; nata a il  
 codice fiscale quota di proprietà 1/6;  
 nata a il 28 settembre codice fiscale  
 quota di proprietà 1/6;

Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa morte di  
 successione Notaio sede registrato al volume n°  
 in data trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle  
 Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 21  
 agosto 2014 Rep. Gen. Rep. Part. .

**Proprietari dal 13 ottobre 1995 al 27 aprile 2014**

nata a il codice fiscale  
 quota di proprietà ; nato a  
 Novara il codice fiscale quota di  
 proprietà ; nato a il  
 codice fiscale quota di proprietà 222/1000;  
 nata a il codice fiscale  
 quota di proprietà 111/1000; nata a  
 il codice fiscale quota di  
 proprietà 111/1000;

Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa morte  
 successione registrata Ufficio del registro di Novara al volume n°  
 in data 15 febbraio 1996.



**A.4 Stima del valore attuale di mercato**

Determinazione superfici abitazione				
Destinazione		Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio	mq	138,67	1,00	138,67
Balcone	mq	11,29	0,50	5,64
Balcone	mq	11,95	0,50	5,96
Soffitta	mq	28,60	0,25	7,15
		<u>190,51</u>		<u>157,42</u>

Determinazione superfici autorimessa				
Destinazione		Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	mq	20,90	1,00	20,90
		<u>20,90</u>		<u>20,90</u>

**A.4.1 Criterio di stima**

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora detti beni siano posti in un mercato di compravendita facendo riferimento allo stato manutentivo-conservativo dell'insieme, periodo di edificazione dell'edificio, ubicazione.

Visto lo stato attuale del bene oggetto di valutazione, constatato un discreto stato di manutenzione delle unità immobiliari inserite in stabile



che non necessita d'interventi manutentivi urgenti, vista la zona, considerate le seguenti quotazioni:

"Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI"

relativi al Comune di Novara Anno 2022 – Semestre 2

codice di zona D4, microzona catastale 5, fascia "Periferica", tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale

Abitazione di tipo economico: stato conservativo normale: valore minimo 520,00 euro/mq. – valore massimo 780,00 euro/mq.

Autorimesse: stato conservativo normale: valore minimo 350,00 euro/mq. – valore massimo 550,00 euro/mq.

"Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2023": il valore medio rilevato nell'anno 2022 corrisposto per mq. commerciale di appartamenti non recenti assegnato per mq. un valore massimo di euro 800,00 ed un valore minimo di euro 600,00; per autorimesse in buone condizioni con superficie interna fra i 12,5 e i 16 mq. a corpo e non a misura corrisponde un valore massimo di euro 11.000,00 ed un valore minimo di euro 8.000,00.

"Dati da Osservatorio immobiliare Novara": per abitazioni di tipo economico in stabile di fascia media un valore massimo di euro 795,00 ed un valore minimo di euro 562,00.

Per box un valore massimo di euro 456,00 ed un valore minimo di euro 304,00.

Il sottoscritto perito, considerata la ripresa del mercato immobiliare rispetto a quanto espresso nella perizia redatta per la procedura esecutiva



189/2019, considerate le caratteristiche, stato di conservazione, constatato anche il contesto in cui è inserito l'immobile ritiene congruo assegnare: il valore di euro 700,00/mq. per l'unità immobiliare ad uso abitazione ed il valore a corpo di euro 9.000,00 per l'unità ad uso autorimessa;

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Novara, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.

Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa parametrica semplificata*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali lorde vendibili in proprietà esclusiva e calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Abitazione	157,42	700,00	110.194,00
Autorimessa	a corpo		9.000,00
<b>Valore attuale di stima</b>			<b>119.194,00</b>



**B) STATO DI DIVISIBILITA' – PIANO DI VENDITA**

Gli immobili, pignorati per quota di proprietà in capo a \_\_\_\_\_, nello stato di fatto in cui si trovano non sono divisibili, constatato inoltre che gli altri comproprietari hanno dichiarato di non aver alcun interesse all'acquisto di tale quota, gli immobili dovranno essere messi in vendita per quota intera.

Dal ricavato della vendita alla procedura esecutiva, in capo alla quota di proprietà di \_\_\_\_\_, sarà corrisposta la quota di 1/3 del ricavato; agli altri comproprietari sarà corrisposta ad ognuno una quota sempre di 1/3 del ricavato corrispondente alle loro quote di comproprietà.

**B.1 Stato di possesso**

Attualmente le unità immobiliari oggetto di perizia sono occupate da \_\_\_\_\_ in qualità di comproprietario.

**B.2 Volture catastali**

Non necessita la presentazione di volture catastali in quanto l'intestazione catastale degli immobili oggetto di vertenza risultano esatte.

**B.3 Indagine urbanistica****Conformità urbanistico edilizia**

Si premette che l'immobile risulta edificato in epoca anteriore al 1967, a seguito di richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara ha messo a disposizione i fascicoli contenente le seguenti autorizzazioni e certificazioni:





- Licenza Edilizia n° 1972 prot. gen. n° 25172 del 22 dicembre 1962 per costruire uno stabile di 4 piani fuori terra, di 48 vani di abitazione, oltre scala, servizi, disimpegni e sottotetto;
- Licenza Edilizia n° 13 prot. gen. n° 53603 del 08 gennaio 1962 per rinnovo licenza di costruzione;
- Licenza Edilizia n° 2110 prot. gen. n° 33132 del 10 agosto 1962 per rinnovo licenza n° 13 prot. gen. n° 53603 del 08 gennaio 1962;
- Data inizio lavori: 22 agosto 1962; data termine lavori: giugno 1966
- Abitabilità prot. 57671 del 30 maggio 1968;
- Autorizzazione edilizia n° 6080 del 13 ottobre 1986 per lavori relativi al rifacimento del manto di copertura e della piccola e grossa orditura in legno;
- Autorizzazione edilizia CNS 10554 Uep. 4617 del 06 luglio 2000 per lavori di ripristino intonaci e tinteggiatura dei frontalini balconi e di gronda, delle facciate lato strada e cortile;
- Licenza Edilizia prot. gen. n° 40740 del 07 dicembre 1971 per costruzione recinzione oltre accesso carraio;
- Concessione di costruzione n° 59 prot. gen. 6938 del 19 gennaio 1983 per recinzione lato nord ed ovest in rete metallica;

Dal controllo dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e degli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Novara si sono riscontrano le seguenti difformità edilizie:

Alloggio:



Nella tavola di progetto presente nel fascicolo viene rappresentata la “pianta tipo” dei quattro piani ad uso abitazione; dal confronto con lo stato di fatto si riscontra alcune modifiche interne e precisamente:

- diversa realizzazione della tramezzatura interna con ampliamento del vano cucina e realizzazione di unico locale pranzo/tinello; diversa suddivisione zona notte.

Autorimessa:

Nella tavola di progetto presente nel fascicolo viene rappresentata la pianta del piano terra senza la suddivisione delle autorimesse presentando, oltre il vano scala, la sola struttura portante dei pilastri senza la tramezzatura di divisione dei locali ad uso autorimessa;

Alla data della stesura della perizia le opere riscontrate nelle unità immobiliari devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.

Per quanto riguarda l'alloggio, tenendo in considerazione la planimetria catastale depositata in data 25 gennaio 1969 che riporta lo stato attuale dell'immobile ed anche di quanto contenuto nel rapporto di “Verifica tecnica edilizia”, eseguito in data 19 gennaio 1967 da tecnico comunale in seguito a richiesta di rilascio abitabilità, dove il tecnico riporta l'osservazione “irrilevanti modifiche interne” delle unità immobiliari, si ritiene che le difformità riscontrate nell'alloggio, in base al novellato Art.34



bis Testo Unico dell'Edilizia, possono rientrare nelle tolleranze esecutive in quanto si possono ritenere come lavori eseguiti durante l'attuazione di titoli abilitativi edilizi e non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Per quanto riguarda l'autorimessa potrà essere sanata in base all'art 37 del Testo Unico dell'Edilizia

Oneri per SCIA in sanatoria: Somme in essere alla data di perizia: versamenti a titolo di sanzione amministrativa per opere interne (euro 516,00), dovrà inoltre essere versato in quantità doppia Costo di Costruzione ed Oneri di Urbanizzazione non stimabile al momento della perizia ma con importo minimo di euro 516,00; preventivo degli oneri professionali di tecnico abilitato per pratica edilizia comprensivo di spese, contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 1.900,00.

### **Abitabilità**

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara è stato ritrovato certificato di abitabilità prot. 57671 del 30 maggio 1968 rilasciata in funzione della licenza di costruzione n° 2110 del 10 agosto 1962.

### **C) STATO DI OCCUPAZIONE**

Attualmente le unità immobiliari oggetto di perizia sono occupate da  
in qualità di comproprietario con arredi ed oggetti di proprietà.



**D) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI****In capo a*****Iscrizioni*****Ipoteca volontaria:** nessuna**Ipoteca legale:** nessuna**3.2 Pignoramenti**

**Pignoramento** derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Novara codice fiscale \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data \_\_\_\_\_ Reg. Gen.

Reg Part. \_\_\_\_\_ ; **Contro:** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.

**Pignoramento** derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data \_\_\_\_\_ Reg. Gen. \_\_\_\_\_ Reg Part.

; **Contro:** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_.

**In capo a*****Iscrizioni*****Ipoteca volontaria:** nessuna

**Ipoteca legale:** in base a ruoli esattoriali a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, atto amministrativo del n° \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data \_\_\_\_\_ Reg. gen. \_\_\_\_\_, Reg. part. \_\_\_\_\_; gravante sugli immobili oggetto di perizia per quota 1/4:

Importo capitale euro 573.630,29

Importo ipoteca euro 1.147.260,58

**Ipoteca legale:** a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, atto amministrativo del n° \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data \_\_\_\_\_ Reg. gen. \_\_\_\_\_, Reg. part. \_\_\_\_\_; gravante sugli immobili oggetto di perizia per quota \_\_\_\_\_:

Importo capitale euro 11.327,60

Importo ipoteca euro 22.655,20

**Ipoteca legale:** a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale 01822130165, atto amministrativo del 04 febbraio 2009 n° \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ Reg. gen. \_\_\_\_\_, Reg. part. \_\_\_\_\_; gravante sugli immobili oggetto di perizia per quota 222/1000:

Importo capitale euro 101.979,41

Importo ipoteca euro 203.958,82



**Ipoteca legale in rinnovazione:** per sentenza di condanna a favore di  
 con sede in codice fiscale -, atto giudiziario  
 Procura della Repubblica sede di Novara del n°  
 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg.  
 gen. Reg. part. ; gravante sugli immobili oggetto di perizia per  
 quota 1/1 in capo a :

Importo capitale euro 154.937,07

Importo ipoteca euro 154.937,07

**Ipoteca legale in rinnovazione:** a favore di con sede  
 in codice fiscale , atto giudiziario Intendenza di  
 Finanza sede di Novara del n° trascritto presso  
 l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità  
 Immobiliare di Novara in data Reg. gen. , Reg. part.  
 ; gravante sugli immobili oggetto di perizia per quota 1/1 in capo a  
 :

Importo capitale euro 392.507,25

Importo ipoteca euro 392.507,25

### ***Pignoramenti***

**Pignoramento:** nessuno

**In capo a**

### ***Iscrizioni***

**Ipoteca volontaria:** nessuna



**Ipoteca legale:** a favore di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, atto giudiziario sentenza di  
 condanna Tribunale di La Spezia del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di  
 Pubblicità Immobiliare di Novara in data \_\_\_\_\_ Reg. gen. \_\_\_\_\_,  
 Reg. part. \_\_\_\_\_; gravante sugli immobili oggetto di perizia per quota 6/18:  
 Importo capitale euro 15.340,76  
 Importo ipoteca euro 25.000,00

**Atto giudiziario:** sentenza dichiarazione di fallimento a favore di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, atto  
 giudiziario Tribunale di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di  
 Pubblicità Immobiliare di Novara in data \_\_\_\_\_ Reg. gen. \_\_\_\_\_,  
 Reg. part. \_\_\_\_\_ e successiva rettifica trascritta in data \_\_\_\_\_ Reg.  
 gen. \_\_\_\_\_, Reg. part. \_\_\_\_\_ in quanto nella prima trascrizione non era  
 inserito il socio illimitatamente responsabile ( \_\_\_\_\_ ) proprietario  
 per 1/3 dei beni oggetto di perizia.

#### **E) GENERALITA' COMPROPRIETARI**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, proprietario in quota 1/3 di bene personale;  
 \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, proprietario in quota 1/3;



nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, proprietario in quota 1/3 di bene personale.

## F) VALORE DI MERCATO – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Richiamando quanto riportato al punto A.4.1 si determina il valore di mercato delle unità immobiliari esponendo gli adeguamenti e le correzioni della stima applicando al valore complessivo la riduzione del 20% per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziale e per le spese preventivate per la regoralizzazione urbanistica.

Come da comunicazione trasmessa dall'amministratore del

\_\_\_\_\_ alla data odierna risultano inoltre spese condominiali insolute alla data del 29 maggio 2023 pari ad euro 21.754,90

### Riepilogo stima

Destinazione	Valore euro
<b>A</b> Abitazione	110.194,00
<b>B</b> Autorimessa	9.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>119.194,00</b>

### Adeguamenti e correttivi

Riduzione del valore del 20% per vizi e incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	euro 23.838,00
---	----------------





Spese tecniche di regolarizzazione  
urbanistica e/o catastale euro 2.932,00

**Prezzo base quota intera**

Valore degli immobili al netto della  
decurtazione nello stato di fatto in cui si trova euro **92.423,00**

**H) L'ESPERTO CONSIDERI LA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN SEDE FALLIMENTARE E PRENDA ESPRESSA POSIZIONE SULL'ATTUALITA' DELLA STIMA E SULLA CORRETTEZZA DEI PARAMETRI APPLICATI IN SEDE ESECUTIVA**

Il sottoscritto CTU, presa visione della perizia redatta in sede fallimentare, che riportava una valutazione maggiore degli immobili rispetto alla propria valutazione redatta in sede esecutiva, riporta le seguenti osservazioni:

- come prima considerazione riscontro che tali perizie sono state redatte in periodi diversi, quella fallimentare nel settembre 2017 e la mia, in sede esecutiva, nel gennaio 2022; in tale periodo il mercato immobiliare ha subito, anche a causa della pandemia del 2020, una battuta d'arresto ed oscillazione dei prezzi.
- la differenza delle valutazioni potrebbe inoltre dipendere dalla "tipologia d'abitazione" che si è presa in considerazione per ricercare la quotazione minima/massima nella banca dati dei rilevatori dei prezzi da applicare (OMI, Borsino immobiliare F.I.M.A.A).



Il sottoscritto, per la propria valutazione in fase esecutiva (gennaio 2022), ha preso in considerazione con riferimento alla banca dati OMI, anno 2021 1 semestre, la tipologia "Abitazione di tipo economico" che rispecchia la categoria catastale dell'immobile censito in A/3 (stato conservativo normale valore minimo 450,00 euro/mq – valore massimo 700,00 euro/mq) e per il Borsino immobiliare edizione 2020 ( nel 2021 non era stato pubblicato causa pandemia e quello del 2022 non era ancora stato pubblicato) la tipologia "Appartamento non recente" che comprende le unità immobiliari in buone condizioni e abitabili di età comprese tra 16 e 40 anni (valore minimo 600,00 euro/mq – valore massimo euro 800,00 euro/mq) ritenendo, per caratteristiche dell'immobile, di non prendere in considerazione la tipologia "Appartamenti obsoleti" che comprende unità immobiliari di età superiore ai 40 anni (valore minimo 450,00 euro/mq – valore massimo 700,00 euro/mq), tale ricerca mi ha portato a considerare per la stima dell'immobile un valore di 580,00 euro/mq che ha portato a valutare l'immobile ad euro 91.304,00 che, sommato al valore di euro 8,151,00 dell'autorimessa. a portato a valutare complessivamente gli immobili in perizia ad euro 99.455,00.

Letta la perizia redatta in sede fallimentare, constatato che anche tale perito ha fatto riferimento alla banca dati OMI ed al Borsino immobiliare, prendendo in considerazione i dati esposti da tali organi nel periodo in cui è stata redatta la perizia, penso che per la valutazione abbia applicato una tipologia errata applicando per la banca dati OMI la tipologia "Abitazioni civili", che rispecchia però la categoria catastale degli immobili



censiti in cat. A/2 (stato conservativo normale valore minimo 910,00 euro/mq – valore massimo 1.350,00 euro/mq), e per il Borsino immobiliare edizione 2017, si sia riferito alla tipologia “Appartamenti recenti”, che comprende unità immobiliari di recente realizzazione o integralmente ristrutturati in classe energetica B e C, realizzate dai 6 ai 15 anni (valore minimo 1.000,00 euro/mq – valore massimo 1,250,00 euro/mq); tale ricerca può portare a stimare l’immobile con un valore di 950,00 euro/mq portando a valutare l’alloggio in euro 142.500,00 che sommato al valore di euro 33.582,50 per accessori a portato a valutare complessivamente gli immobili in perizia ad euro 176.082,50. Prendendo invece sempre da tali tabelle le tipologie che ha utilizzato il sottoscritto, la tabella OMI per la tipologia “Abitazione di tipo economico” riporta (stato conservativo normale valore minimo 540,00 euro/mq – valore massimo 810,00 euro/mq) e per il Borsino immobiliare edizione 2017 la tipologia “Appartamento non recente” (valore minimo 700,00 euro/mq – valore massimo euro 900,00 euro/mq).

Prendendo in considerazione i dati esposti e le tipologie ritengo che i dati utilizzati dal sottoscritto in sede esecutiva siano corretti e rispecchino le caratteristiche degli immobili oggetto di perizia, cercando di avvicinarsi nell’ambito del significato di “più probabile valore di mercato”, senza aderire alle valutazioni al rialzo ma fornire un importo più realistico che consenta alla procedura di chiudere in tempi ragionevoli.



La presente relazione viene consegnata agli avvocati di parte attrice e convenuti per le loro eventuali osservazioni che dovranno pervenire allo scrivente CTU, tramite pec, entro il 26 giugno 2023

Novara 31 maggio 2023

Il CTU

geometra Paolo Brustia

La presente relazione è stata trasmessa agli avvocati in data 31 maggio 2023 tramite pec per le loro eventuali osservazioni che dovevano pervenire allo scrivente CTU entro il termine del 26 giugno 2023.

Considerato che alla data del 26 giugno 2023 non sono pervenute osservazioni alla relazione trasmessa agli avvocati in data 28 giugno 2023 provvedo in forma telematica al deposito in Tribunale della presente relazione peritale.

Novara 28 giugno 2023

Il CTU

geometra Paolo Brustia

Si allega:

- Allegato 1: planimetrie rilievo unità immobiliari oggetto di perizia;
- Allegato 2: catasto Fabbricati: visura, schede catastali;
- Allegato 3: estratto mappa catastale;



- Allegato 4: documentazione fotografica: n° 18 fotografie;
- Allegato 5: verbale sopralluogo del 06 aprile 2023;
- Allegato 6: documentazione edilizia:
  - Licenza Edilizia n° 1972 prot. gen. n° 25172 del 22 dicembre 1960;
  - Licenza Edilizia n° 13 prot. gen. n° 53603 del 08 gennaio 1962;
  - Licenza Edilizia n° 2110 prot. gen. n° 33132 del 10 agosto 1962;
  - Abitabilità prot. 57671 del 30 maggio 1968 e relazione visite tecniche;
  - Certificato data inizio e fine lavori;
  - Dichiarazione rilascio autorizzazione edilizia n° 6080 del 13 ottobre 1986;
  - Autorizzazione edilizia CNS 10554 UEP 4617 del 06 luglio 2000;
  - Licenza Edilizia prot. gen. n° 40760 del 07 dicembre 1971;
  - Concessione n° 59 prot. gen. 6938 del 19 gennaio 1982;
- Allegato 7: Riepilogo Certificazione Energetica;
- Allegato 8: Documentazione condominiale;
- Allegato 9: ricevute trasmissione perizia agli avvocati per eventuali osservazioni.

