

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

CONDOMINIO MELCHIONI

contro

Procedimento Esecutivo n. 182/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Alfredo Manzetti

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Novara al n. 1.904



1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:



Vista d'insieme del fabbricato da via Stefano Melchioni – lato Sud/Est

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito in Comune di Novara, con ingresso ed accesso da via Stefano Melchioni n° 8/10 che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre il sottotetto al quarto piano ed una porzione interrata, costituito in condominio, denominato “CONDOMINIO MELCHIONI”, ad uso prevalentemente residenziale, composto presumibilmente [come da atti catastali] da venticinque unità residenziali, tre magazzini [sottotetti], un ufficio professionale ed un negozio, amministrato dal geom. Mauro Latella, con studio in Novara, via Pietro Scavini n° 15/C. -----

L'immobile in oggetto è collocato nella zona approssimativamente centrale della città, a prevalente connotazione residenziale e con la presenza di comuni attività commerciali di quartiere, servizi pubblici e privati, che, per le dimensioni del Comune, sono facilmente raggiungibili ed utilizzabili, si presenza in discrete condizioni di manutenzione, anche se necessiterebbero straordinari interventi alle facciate ed alla copertura. -----

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio n° 75: -----

✓ particella n° 326, di mq. 440, “Ente urbano”, senza redditi; -----

✓ particella n° 1458, di mq. 224, “Ente urbano”, senza redditi; -----

mentre le unità immobiliari pignorate ed oggetto di procedura esecutiva sono così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n° 75: -----



- ✓ particella n° 815, subalterno n° 29, zona censuaria n° 1, categoria A/3, classe n° 1, consistenza vani 5, piano 2, rendita catastale €. 464,81, via Stefano Melchioni n° 20; -----
- ✓ particella n° 815, subalterno n° 32, zona censuaria n° 1, categoria A/3, classe n° 1, consistenza vani 4, piano 2, rendita catastale €. 371,85, via Stefano Melchioni n° 20; -----
- ✓ particella n° 815, subalterno n° 33, zona censuaria n° 1, categoria C/2, classe n° 6, consistenza mq. 103, piano 3, rendita catastale €. 170,22, via Stefano Melchioni n° 20; -----
- ✓ particella n° 815, subalterno n° 34, zona censuaria n° 1, categoria C/2, classe n° 6, consistenza mq. 54, piano 3, rendita catastale €. 89,24, via Stefano Melchioni n° 20; -----
- ✓ particella n° 815, subalterno n° 35, zona censuaria n° 1, categoria C/2, classe n° 6, consistenza mq. 98, piano 3, rendita catastale €. 161,96, via Stefano Melchioni n° 20; -----

Le unità immobiliari sono raggiungibili dalla scala interna di collegamento, con accesso diretto dalla viabilità pubblica di via Melchioni. -----

Coerenze:

- dell'area su cui sorge il fabbricato, da Nord in senso orario: particelle n° 1445, 1446, 1457, 1446, 1459, 328, 726, via Stefano Melchioni, via Ghiringhelli. -----
- del subalterno n° 29, da Nord in senso orario: area cortilizia particella n° 1458, n° 766, via Melchioni, altra unità immobiliare adibita ad abitazione subalterno n° 30; -----
- del subalterno n° 32, da Nord in senso orario: particella n° 1145, area cortilizia particella n° 326, altra unità immobiliare adibita ad abitazione subalterno n° 31, via Ghiringhelli; -----
- del subalterno n° 33, da Nord in senso orario: area cortilizia particella n° 326 e 1458, particella n° 766, via Melchioni, scala comune; -----
- del subalterno n° 34, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare adibita a sottotetto subalterno n° 35, scala comune, via Melchioni, via Ghiringhelli; -----
- del subalterno n° 35, da Nord in senso orario: particella n° 1445, area cortilizia particella n° 326, scala comune, altra unità immobiliare adibita a sottotetto subalterno n° 34, via Ghiringhelli. -----

E' ricompresa la proporzionale quota di comproprietà condominiale sull'area e sulle parti comuni del fabbricato, destinazione o titolo. -----

1.1 verifica completezza documentazione presente nel fascicolo:

si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo e si dichiara che vengono allegati le schede catastali e la documentazione tecnica edilizia ed urbanistica relative allo stabile ed all'unità immobiliare specifica, che si è potuto reperire presso l'ufficio tecnico comunale. -----

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

si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento in termini di indirizzo, di piani e dati censuari. -----

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

l'unità immobiliare oggetto di procedimento esecutivo risulta pignorata per l'intero in capo all'esecutata: si procederà quindi ad una stima dell'intera proprietà. -----



2. Descrizione sommaria

- COSTITUZIONE DEL LOTTO N° 1 -
APPARTAMENTO CON SOPRASTANTE SOTTOTETTO
COMUNE DI NOVARA - VIA STEFANO MELCHIONI N. 20
Foglio n° 75, particella n° 815, subalterni n° 32, 34 e 35

L'alloggio risulta parzialmente ammobiliato ed arredato, dei quali si omette la valutazione [vedasi la relativa documentazione fotografica]. -----
Al momento del sopralluogo esperito dal sottoscritto in data 04/04/2023, alla presenza della [REDACTED], che ha agevolato tali attività, **non rispetta** le caratteristiche riscontrate con la documentazione che si è potuto reperire negli atti tecnici comunali. -----
L'alloggio presenta pavimentazioni in piastrelle di monocottura o similari, serramenti risultano essere in parte in legno verniciato ed in parte metallici, con gelosie ed avvolgibili in PVC, impianto elettrico sottotraccia, altezza dei locali cm. 300. -----
L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale e dissuasori in alluminio. -----
La soprastante pozione di fabbricato, ad uso sottotetto, riconducibile alle unità immobiliari classificate con i subalterni n° 34 e 35, accessibili dalla scala interna comune, presenta pavimentazione allo stato rustico e copertura in cotto a vista, altezza del colmo centrale cm. 285 circa e della muratura perimetrale cm. 85 circa. -----
La distribuzione interna dell'alloggio **non risulta conforme**, in modo esiguo, i documenti depositati e di raffigurazione catastale redatti in data 23/05/1998 dal geom. Armando Patti, che si allegano alla presente relazione. -----
La diversa distribuzione degli ambienti interni ha generato una modestissima variazione di distribuzione degli spazi, tali da doverne richiedere sia l'adeguamento edilizio che catastale [dei quali si darà successivamente notizia e quantificazione]. -----

Stato di utilizzo:

I beni, alla data del sopralluogo, risultavano liberi ed inutilizzati. -----
Dalla dichiarazione resa in data 17/03/2023 dall'Ufficio Territoriale di Borgomanero dell'Agenzia Delle Entrate, che unitamente si allega, viene dichiarato "*Si comunica che non risultano a questo Ufficio contratti di locazione e/o di comodato in essere riferibili alla [REDACTED] relativi ai suddetti immobili. Si segnala, altresì, la presenza di un contratto risolto in data 15/07/2021 (di cui si allega l'interrogazione)*". -----

- COSTITUZIONE DEL LOTTO N° 2 -
APPARTAMENTO CON SOPRASTANTE SOTTOTETTO
COMUNE DI NOVARA - VIA STEFANO MELCHIONI N. 20
Foglio n° 75, particella n° 815, subalterni n° 29 e 33

L'alloggio risulta ammobiliato ed arredato, dei quali si omette la valutazione [vedasi la relativa documentazione fotografica]. -----
Al momento del sopralluogo la distribuzione interna dei locali **non rispetta** le caratteristiche riscontrate con la documentazione che si è potuto reperire negli atti tecnici comunali. -----
L'alloggio presenta pavimentazioni in parte in laminato di legno ed in parte in piastrelle di monocottura o similari, i serramenti risultano essere in legno verniciato, con gelosie verso la corte ed avvolgibili in PVC verso strada, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'altezza dei locali è di cm. 305 circa. -----
L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale e dissuasori in alluminio. -----
La soprastante pozione di fabbricato, ad uso sottotetto, riconducibile all'unità immobiliare classificata con il subalterno n° 33, accessibile dalla scala interna comune, presenta



pavimentazione allo stato rustico e copertura in cotto a vista, altezza del colmo centrale cm. 270 circa e della muratura perimetrale cm. 100 circa. -----

La distribuzione interna dell'alloggio **non risulta conforme**, ai documenti depositati e di raffigurazione catastale redatti in data 23/05/1998 dal geom. Armando Patti, che si allegano alla presente relazione. -----

La diversa distribuzione degli ambienti interni ha generato una variazione di distribuzione degli spazi, tali da doverne richiedere sia l'adeguamento edilizio che catastale [dei quali si darà successivamente notizia e quantificazione]. -----

Stato di utilizzo:

I beni, alla data del sopralluogo, risultavano bonariamente dati in uso gratuito [su indicazione delle _____], presenti durante le attività ricognitive] alla famiglia: -----

- ✓ _____
- _____
- _____
- _____

Dai certificati storici di residenza resi dall'Ufficiale di Anagrafe delegato del comune di Novara in data 12/04/2023, che unitamente si allegano alla presente, gli stessi risulterebbero residenti in Novara, al primo piano di via Melchioni n° 20. -----

Dalla dichiarazione resa in data 17/03/2023 dall'Ufficio Territoriale di Borgomanero dell'Agenzia Delle Entrate, che unitamente si allega, viene dichiarato: "*Si comunica che non risultano a questo Ufficio contratti di locazione e/o di comodato in essere riferibili alla sig.ra _____ e relativi ai suddetti immobili. Si segnala, altresì, la presenza di un contratto risolto in data 15/07/2021 (di cui si allega l'interrogazione)*". -----

2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 19/04/2023 i vincoli insistenti sul bene risultano essere quelli in atti come da documentazione allegata. -----

2.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna ----

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna. -----

2.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna. -----

2.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura.

Si segnala:

2.2.1. Trascrizioni:

nulla da segnalare.

2.2.2. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Novara in data 27/05/1998 **a favore** della CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA con sede in Milano **contro** _____

_____ :
importo capitale **£. 90.000.000** – importo ipoteca **£. 180.000.000** relativamente alle seguenti unità immobiliari situate in comune Novara (NO), via Melchioni n° 20, foglio n° 75, particella n° 815, subalterni n° 29 e 33. -----

Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----



- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta a Novara in data 07/05/2002 **a favore** della BANCA C.R.T.SPA con sede in Torino [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]: importo capitale **€. 72.000,00** –
importo ipoteca **€. 144.000,00** relativamente alle seguenti unità immobiliari situate in
comune Novara (NO), via Melchioni Stefano n° 20, foglio n° 75, particella n° 815,
subalterni n° 27 e 34. -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione “D”. -----

- ipoteca legale iscritta a Novara in data 27/12/2007 **a favore** di EQUITALE ESTRI SPA
con sede in Novara [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] iscritta nel registro generale al n° 27989 e nel registro particolare al n° 6158:
importo capitale **€. 17.418,45** – importo ipoteca **€. 34.836,90** relativamente alle seguenti
unità immobiliari situate in comune Novara (NO), via Melchioni:
foglio n° 75, particella n° 815, subalterno n° 34, per la quota di ½; -----
foglio n° 75, particella n° 526, subalterno n° 11, per la quota di 1/8; -----
foglio n° 75, particella n° 1494, subalterno n° 29, per la quota di 5/8. -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione “D”. -----

- ipoteca legale iscritta a Novara in data 07/02/2008 **a favore** di EQUITALE ESTRI SPA
con sede in Novara [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] iscritta nel registro generale al n° 2192 e nel registro particolare al n° 388:
importo capitale **€. 12.597,87** – importo ipoteca **€. 25.195,74** relativamente alle seguenti
unità immobiliari situate in comune Novara (NO): -----
foglio n° 75, particella n° 815, subalterno n° 34, via Melchioni, per la quota di ½; -----
foglio n° 75, particella n° 1494, subalterno n° 29, via Magistrini, per la quota di 5/8. -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione “D”. -----
Segue domanda di annotazione per cancellazione totale del 02/04/2008, registro generale
n° 5740, registro particolare n° 1055. -----

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a
Novara in data 08/07/2008 **a favore** della BANCA POPOLARE DI INTRA SPA con sede
in Verbania [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] importo
capitale **€. 120.000,00** – importo ipoteca **€. 270.000,00** relativamente alle seguenti unità
immobiliari situate in comune Novara (NO), via Melchioni Stefano n° 20, foglio n° 75,
particella n° 815, subalterni n° 29 e 33. -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione “D”. -----

- ipoteca legale iscritta a Novara in data 20/03/2015 **a favore** di EQUITALE NORD SPA
con sede in Milano [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] importo capitale **€. 117.638,32** – importo ipoteca **€. 235.276,64** relativamente alle
seguenti unità immobiliari situate in comune Novara (NO), foglio n° 75, particella n° 815,
subalterni n° 32, 34 e 35. -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione “D”. -----



- ipoteca amministrativa iscritta a Novara in data 13/06/2019 **a favore** di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]: importo capitale €. **152.556,19** – importo ipoteca €. **305.112,38** relativamente alle seguenti unità immobiliari situate in comune Novara (NO), foglio n° 75, particella n° 815, subalterni n° 29, 32, 33, 34 e 35. -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----

- ipoteca **in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta a Novara in data 30/03/2022 **a favore** della BANCA CRT SPA con sede in Torino [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] importo capitale €. **72.000,00** – importo ipoteca €. **144.000,00** relativamente alle seguenti unità immobiliari situate in comune Novara (NO), via Melchioni Stefano n° 20, foglio n° 75, particella n° 815, subalterno n° 34. -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----

- ipoteca amministrativa iscritta a Novara in data 15/07/2022 **a favore** di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] importo capitale €. **43.475,37** – importo ipoteca €. **86.950,74** relativamente alle seguenti unità immobiliari situate in comune Novara (NO): foglio n° 75, particella n° 815, subalterni n° 29, 32, 33, 34 e 35, per l'intero; -----
foglio n° 75, particella n° 1494, subalterno n° 29, per la quota di 5/8; -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----

2.2.3. Pignoramenti:

- ✚ atto esecutivo giudiziario del 19/11/2015, emesso Tribunale di Novara, repertorio n° 4672, trascritto nel registro generale al n° 13874 e nel registro particolare al n° 10368 in data **26/11/2015 a favore** del **CONDOMINIO VIA MAGISTRINI N. 16** con sede in Novara, codice fiscale n° 94023270039 [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera quota, derivante da verbale di pignoramento immobili situati in Comune di Novara e più precisamente descritti al catasto fabbricati al foglio n° 75, particella n° 815, subalterno n° 29, via Stefano Melchioni n° 20. -----

- ✚ atto esecutivo giudiziario del 10/10/2022, emesso Tribunale di Novara, repertorio n° 2917, trascritto nel registro generale al n° 18475 e nel registro particolare al n° 13608 in data **22/11/2022 a favore** del **CONDOMINIO MELCHIONI** con sede in Novara, codice fiscale n° 94042600034 [REDACTED]
[REDACTED], per l'intera quota, derivante da verbale di pignoramento immobili situati in Comune di Novara e più precisamente descritti al catasto fabbricati al foglio n° 75, particella n° 815, subalterni n° 29, 32, 33, 34 e 35, via Stefano Melchioni n° 20. -----

2.2.4. Altre trascrizioni / limitazioni d'uso: alla data del 19/04/2023: **nessuna.** -----
Vedasi la convenzione edilizia sottoscritta su atto del notaio Claudio Bellezza in Novara



del 03/09/1993, registrata presso l'Ufficio del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 01/10/1993 ai nn. 9623/7207 [allegata alla presente relazione]. -----

2.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

2.3.1. **Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:**

l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione fa parte di uno stabile condominiale a destinazione prettamente residenziale, denominato "Condominio Melchioni" ed è stato oggetto di rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi, che si sono potuti reperire: -----

1. Licenza Edilizia protocollo n° 25454 del 01/07/1957, per i lavori di demolizione di una scuderia e sistemazione di ripostiglio con soprastante cassero situato nel cortile dello stabile posto in via Melchioni n° 18, [REDACTED]; -----
2. Concessione Edilizia protocollo n° 2437 in data 28/05/1980 per le opere di costruzione di tramezze interne e modifica aperture a sistemazione degli appartamenti al secondo piano in via Melchioni n° 20, [REDACTED]; -----
3. Concessione Edilizia protocollo n° 9773 in data 10/06/1981 per le opere di modifica di tramezzature e aperture interne a sistemazione di appartamento al primo piano di via Melchioni n° 20, [REDACTED]; -----
4. Concessione Edilizia protocollo n° 14467 in data 21/03/1983 per le opere di demolizione e costruzione di murature, tramezzature e aperture, a sistemazione di alloggi al piano terra e primo piano, in via Melchioni n° 20, [REDACTED]; -----
5. Concessione Edilizia protocollo n° 4066 in data 29/11/1993 per le opere di ristrutturazione generale del fabbricato rilasciata al [REDACTED]; -----
6. Concessione Edilizia protocollo n° 1379 in data 30/08/1996 per le opere di costruzione di murature e realizzazione di servizi interni e ricavo di due aperture con posa di serramenti al piano terra in via Ghiringhelli n° 2 [REDACTED]. -----

Dagli accertamenti e rilievi effettuati in sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha verificato che **le unità immobiliari non risultano conformi** sotto il profilo edilizio, avendo riscontrato: -----

- ✓ Unità Alloggio costituente il LOTTO N. 1, subalterno n° 32: -----
esigie modifiche interne di chiusura ed apertura di porte di comunicazione fra gli ambienti, unitamente a non aver realizzato la parete divisoria interna prevista nel servizio igienico a conformazione del relativo locale antibagno; -----
- ✓ Unità Alloggio costituente il LOTTO N. 2, subalterno n° 29: -----
esecuzione di diverse modifiche distributive interne, che hanno interessato sia l'eliminazione di taluni ambienti e la modifica di taluni altri. -----

Sotto l'aspetto **urbanistico**, sia il fabbricato in questione e più specificatamente le unità immobiliari in parola, risultano **conformi** alle destinazioni dello Strumento Urbanistico vigente in Comune di Novara (NO). -----

A livello urbanistico l'area è zonizzata per usi residenziali, situata nel tessuto urbano esistente 3 [vedasi l'allegato estratto di PRG]. -----

2.3.2. **Accertamento di conformità catastale:**

il sottoscritto esperto estimatore ha provveduto a verificare le risultanze agli atti presso l'Ufficio delle Entrate, Servizi Atti Catastali, appurandone **l'irregolarità catastale** delle



unità abitative in parola, a causa della realizzazione delle citate modifiche interne, per le quali occorrerà produrre una nuova denuncia di variazione. -----

2.3.3. Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Per le succitate modifiche, occorrerà procedere alla presentazione dell'Accertamento di Conformità, ex Art. 37, D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e ss.mm.ii., per le modifiche interne realizzate in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività. -----

3 Altre informazioni per l'acquirente.

- 3.1. Spese fisse annue di gestione degli immobili: €. 3.011,75
3.2. Spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: nessuna
3.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 7.939,98
3.4. Altre spese eventuali comuni/condominiali: €. 0,00
3.5. Cause in corso: nessuna
- Vedasi al dichiarazione resa dal Geom. Mauro Lastella in data 01/03/2023 quale amministratore in carica dello stabile. -----

4 Attuali e precedenti proprietari

4.1. Precedenti proprietari nel ventennio:

Relativamente alle unità immobiliari di cui ai subb. n° 29 e 33.

----- pervennero in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Claudio Bellezza in Novara in data 01/06/2001, repertorio n° 82422, trascritto presso l'Ufficio del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 06/06/2001 ai nn. 5194/7847, -----
-----, per la quota indivisa di ½, e

----- per la restante quota indivisa di ½. -----

Relativamente all'unità immobiliare si cui al sub. n° 34.

----- la suddetta unità immobiliari pervenne in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Auteri Fabio in Novara in data 06/05/2002, repertorio n° 3565, trascritto presso l'Ufficio del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 07/05/2022 ai nn. 7192/4894, -----



5 Pratiche edilizie.

Relativamente alle pratiche riscontrate ed alla regolarità edilizia del bene, si rimanda alle indicazioni sopra riportate. -----

La destinazione urbanistica dell'immobile [residenziale per usi abitativi in aree del Tessuto Urbano esistente 3], in cui insiste il fabbricato, è compatibile con la destinazione d'uso in atto e prevista dallo Strumento Urbanistico vigente nel comune di Novara, così come precisato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente. (Art. 10, 11, 12, 16 e 26 delle NTA).

Il fabbricato in questione, di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione e le proprie pertinenze, è edificato su di uno scheletro strutturale presumibilmente in murature di pietra e mattoni con solai in latero-cemento, intonacato e tinteggiato. -----

La copertura è a falde con manto in elementi in cotto. -----

La tecnica-strutturale del manufatto è di tipo tradizionale e da una visione d'insieme dell'edificio, si presenta con connotati strutturali solidi. -----

L'aspetto estetico e delle finiture, sia di facciata che delle parti comuni, appaiono di normale manifattura con elementi non strutturali da mantenere. -----

L'accesso ai vari piani del fabbricato avviene dalla scala interna, in posizione pressoché centrale all'edificio. -----

L'immobile, che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre il sottotetto, non è dotato di impianto ascensore. -----

Le unità abitative risultano in discrete condizioni generali e stato di conservazione, comunque funzionale ed adeguato all'insediamento abitativo. L'attuale distribuzione interna **non risulta conforme** a quanto depositato in atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Servizio Atti Catastali, in considerazione di talune modifiche distributive interne, come detto in precedenza. -----

Durante il sopralluogo non si è potuto riscontrare e verificare la conformità degli impianti alla relativa normativa in materia. -----

6 Valutazione complessiva dell'unità

6.1. Criterio di stima:

la stima viene effettuata, in larga massima, in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al comune di Novara (NO), codice di zona periferica D1, microzona catastale n° 3, abitazioni civili, oltre alla media commerciale di bollettini immobiliari del territorio. -----

6.2. Fonti di informazione:

Conservatoria dei RR.II., Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Novara, Agenzia del Territorio, Operatori immobiliari presenti sul territorio, borsino delle quotazioni immobiliari della zona e da una propria esperienza professionale. -----



6.3. Valutazione delle superfici:

Le unità abitative e l'autorimessa, vengono calcolati secondo il criterio previsto per la stima immobiliare commerciale: -----

- LOTTO N° 1 -
APPARTAMENTO CON SOPRASTANTE SOTTOTETTO
Foglio n° 75, particella n° 815, subalterni n° 32, 34 e 35

Unità immobiliari in comune di Novara - via Stefano Melchioni n° 20 -						
Destinazione	Mq.	coefficiente	valore unitario €.	quota	valore parziale €.	
Abitazione 2° P (S.L.)	82,33	1,00	1.000,00	1/1	82.330,00	
Balconi	9,75	0,25	1.000,00	1/1	2.925,00	
Sottotetto	179,39	0,40	1.000,00	1/1	71.756,00	
COMPLESSIVAMENTE PER LA QUOTA DI 1/1					€.	157.011,00
RIDUZIONE EX ART. 16 NOMINA ESPERTO DEL 09/02/2023 - 20%					€.	125.608,80

- LOTTO N° 2 -
APPARTAMENTO CON SOPRASTANTE SOTTOTETTO
Foglio n° 75, particella n° 815, subalterni n° 29 e 33

Unità immobiliari in comune di Novara - via Stefano Melchioni n° 20 -						
Destinazione	Mq.	coefficiente	valore unitario €.	quota	valore parziale €.	
Abitazione 2° P (S.L.)	84,43	1,00	1.050,00	1/1	88.651,50	
Ripostiglio esterno	1,31	0,50	1.050,00	1/1	687,75	
Balconi	9,53	0,25	1.050,00	1/1	2.501,63	
Sottotetto	70,22	0,40	1.050,00	1/1	29.492,40	
COMPLESSIVAMENTE PER LA QUOTA DI 1/1					€.	121.333,27
RIDUZIONE EX ART. 16 NOMINA ESPERTO DEL 09/02/2023 - 20%					€.	97.066,62

Divisibilità.

La divisibilità o l'indivisibilità non derivano da caratteristiche fisiche ma da valutazioni economiche e giuridiche: la divisibilità è ammessa qualora gli immobili si possano dividere in parti omogenee, a condizione che conservino proporzionalmente la funzione ed il valore dell'insieme. -----

Richiamato il concetto di comoda divisibilità di un immobile, presupposto dall'art. 720 C.C., che prevede, sotto l'aspetto strutturale, l'attuabilità del frazionamento del bene mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e che, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore



dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso, si afferma che le unità immobiliari **sono comodamente divisibili fra loro** e pertanto si propone l'assegnazione in due lotti con accorpamento delle unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo. -----

- VALORE COMMERCIALE DEI BENI PER L'INTERA QUOTA -
LOTTO N. 1 – subb. n° 32, 34 e 35 - € 125.608,80
LOTTO N. 2 – subb. n° 29 e 33 - € 97.066,62

6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Compatibilmente con le considerazioni espone nella presente relazione, dal valore commerciale riscontrato, è necessario apportare alcune decurtazioni. -----
L'impianto manutentivo interno, a discapito di talune opere da effettuare di modesta importanza risulta possedere complessivamente un discreto e sufficiente grado di finitura. -----
Alla luce delle considerazioni espone nella stesura della presente relazione, dal valore commerciale periziato, si indicano le seguenti decurtazioni: -----

LOTTO N. 1	
ABITAZIONE CON PORZIONI DI SOTTOTETTO	
- via Stefano Melchioni n° 20 -	
Natura della decurtazione	Importo €.
Contributo pecuniario per la Segnalazione Certificata di Inizio attività in relazione alle opere di modifica distributiva interna	1.050,00
Pratiche comunali per l'acquisizione del titolo edilizio	800,00
Pratiche catastali: denuncia di variazione	350,00
Ricostruzione del tavolato interno per la formazione dell'antibagno	1.400,00
Adeguamenti ed arrotondamenti della stima	8,80
Totale decurtazioni	3.608,80

LOTTO N. 2	
ABITAZIONE CON PORZIONE DI SOTTOTETTO	
- via Stefano Melchioni n° 20 -	
Natura della decurtazione	Importo €.
Contributo pecuniario per la Segnalazione Certificata di Inizio attività in relazione alle opere di modifica distributiva interna	1.050,00
Pratiche comunali per l'acquisizione del titolo edilizio	800,00
Pratiche catastali: denuncia di variazione	350,00
Adeguamenti ed arrotondamenti della stima	66,62
Totale decurtazioni	2.266,62



6.5. Prezzo a base d'asta dell'unità:

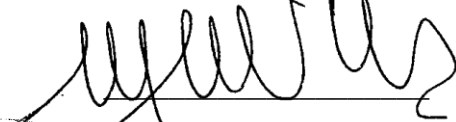
il valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, ammonta a:

LOTTI	Valore stimato	Importo per decurtazioni ed adeguamenti	prezzo a base d'asta
LOTTO N. 1 Comune di Novara Via Stefano Melchioni n° 20 unità alloggio con porzioni di sottotetto Foglio n° 75, n° 815, subb. n° 32, 34 e 35 per la quota di proprietà di 1/1	125.608,80	3.608,80	122.000,00
euro centoventiduemila virgola zero zero centesimi			
LOTTO N. 2 Comune di Novara Via Stefano Melchioni n° 20 unità alloggio e porzione di sottotetto Foglio n° 75, n° 815, subb. n° 29 e 33 per la quota di proprietà di 1/1	97.066,62	2.266,62	94.800,00
euro novantaquattromilaottocento virgola zero zero centesimi			

Con la presente relazione il sottoscritto Esperto ha esaurito l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per ulteriori ed eventuali chiarimenti. -----

IN FEDE

Geom. Alfredo Manzetti



Gozzano (NO) li, 20.Aprile.2023

