

Esecuzione forzata : n.° 93/2023
Promosso da: AMCO – Asset Management Company s.p.a.
Contro:

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
AMCO – Asset Management Company s.p.a.
contro

N. Gen. Rep. 93/2023

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Simona Delle Site
Custode Giudiziario :

ELABORATO PERITALE

Lotto unico

Perito : Arch. Enrico Brandoni
iscritto all'Albo degli Architetti delle province di Novara e VCO al n.° 851
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n.° 411

con studio in Borgomanero (Novara)
cell. 3920511685

mail: enricobrandoni64@gmail.com
PEC : enrico.brandoni@archiworldpec.it

1

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Simona Delle Site
Custode Giudiziario :
Perito : Arch.Enrico Brandoni



APPARTAMENTO e CANTINA
Corso Roma n.° 53, Romagnano Sesia (NO)
Lotto unico



Unita' immobiliare contornata in rosso

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1000/1000 di Piena Proprieta' di Appartamento cosi articolato: al piano primo appartamento composto da ingresso/disimpegno, ampia cucina abitabile, antibagno, bagno, due camere da letto, con cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unita' immobiliare, e' ubicata al piano primo di una palazzina residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Vinzio".

La palazzina che ospita l'appartamento pignorato venne originariamente costruita dalla Cartiera Burgo per dare ospitalita' alle famiglie dei propri dipendenti.

L'accesso carraio per il "carico e scarico" si trova in Via Lodovico il Moro n.° 16.

L'appartamento ha accesso pedonale da Corso Roma al n.°51. Alla cantina si accede dalla corte comune. Questa corte ha accesso sia dal vano scala con ingresso da Corso Roma n.° 51, sia dall'ingresso pedonale e carraio, da Via Lodovico il Moro n.°16.

L'appartamento fruisce del terrazzo porticato, di uso comune, posto in adiacenza dell'ingresso dell'unita' immobiliare e sul quale affacciano le due camere da letto.



L' appartamento, distinto con il numero 7, ha una **superficie commerciale** di circa **81,10 mq.**

La cantina pertinenziale ,derivante dall'unione delle originarie cantine adiacenti, distinte con le lettere H e I, ha una **superficie commerciale** di circa **18,86 mq**

L'unita' immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di 87,32 mq

Catastalmente il bene pignorato risulta cosi' censito :

Catasto Fabbricati del Comune di Romagnano Sesia (NO):

- Foglio **20**, particella **104**, sub. 5, Categoria A/4, classe 3, consistenza Vani 5, Corso Roma n.°51. Piano 1-S1, Superficie catastale 84 mq . Totale escluse aree scoperte, 84 mq, Rendita Catastale Euro 211,75.

Ultimo atto di aggiornamento : VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/07/2004 Pratica n.NO0113262 in atti dal 02/07/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 18084.1/2004)

-fino al 1/07/2004 l'unita' immobiliare era cosi' identificata : Fg. 20, particella 142, sub.5

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Romagnano Sesia (NO)

Fg. 20 particella 104. Ente Urbano di are 9 e centiare 30

Completa l'area del compendio immobiliare la particella censita al Fg. 20 numero 757 . Ente Urbano di are 10 e centiare 20 . Questa particella costituisce la corte comune condominiale.

Coerenze dell'appartamento al piano primo:

Corso Roma, unità distinta col numero 8, cortile comune, e unità distinta col numero 6.

Coerenze delle cantine ,considerate in corpo unico, al piano interrato:

Corso Roma, cantina N, cantina L, corridoio d'accesso e cantina F.

L'unita' immobiliare pignorata, sopra indicata, risulta essere intestata al seguente soggetto:

Per la quota di 1000/1000 di piena proprieta' :

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Zona a ridosso del centro storico, a circa 280 m dalla Piazza della Liberta' e dal Palazzo Municipale. La zona e' caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici pluripiano a destinazione commerciale al piano terra, e residenziale ai piani superiori.
Servizi della zona:	I principali servizi della zona, sono costituiti da una rete di negozi di varie categorie merceologiche, un bocciodromo, alcuni bar ed attivita' di ristorazione.
Caratteristiche zone limitrofe:	Le zone limitrofe, sono caratterizzate dalla presenza di tessuto residenziale intensivo verso la piazza Martiri della Liberta', e da colline boscate e residenze di pregio, in direzione di Villa Caccia.
Distanze dai principali servizi pubblici :	Autostrada A26 "Voltri-Sempione" (3,9 km), autobus extraurbani (280 m), autobus sostitutivi del servizio ferroviario (750 m) ,aeroporto Milano Malpensa (42,3 km)



3. STATO DI POSSESSO:

L'unita' immobiliare **risulta occupata dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.**

Sono presenti nell' unita' immobiliare arredi, e suppellettili, estranei alla procedura esecutiva.

Per l'unita' immobiliare oggetto di stima, non risulta attivo alcun contratto di locazione,ne' alcun contratto di comodato opponibile alla procedura.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3 *Altri vincoli ed oneri giuridici: Nessuno.*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

4.2.1.1 **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 23/12/2009 ai nn. 4067/20738, a favore di _____, con sede _____, CF. _____ (domicilio ipotecario eletto: _____), contro _____ Notaio _____ di Novara; Atto Notarile Pubblico del 21/12/2009, Repertorio 265451/42784.
Capitale : _____ euro; Importo totale ipoteca : _____ euro.
Durata : 25 anni. Unita' negoziale 1 : per la quota pari all'intero della piena proprietà (in regime di separazione dei beni), dell' U.I. censita al Catasto fabbricati del Comune di Romagnano Sesia (NO) al Fg. 20, particella 104, sub. 5, A/4, Vani 5, Piano 1-S1, Corso Roma n.° 53, Romagnano Sesia (NO).

4.2.2 *Pignoramenti:*

4.2.2.1 **Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO ,emesso da Uff. Giudiziari Unep del Tribunale di Novara ,in data 19/06/2023 rep. 1797, trascritto in data 14/07/2023 ai numeri 8689/11561 a favore di _____, contro _____, per la quota pari all'intero della piena proprietà dell'Unita' Negoziale 1, censita al Catasto fabbricati del Comune di Romagnano Sesia (NO) ,al Fg. 20, particella 104, sub. 5, A/4, vani 5, Piano 1-S1, Corso Roma n.° 51, Romagnano Sesia (NO).

4.2.3 *Altri vincoli e oneri giuridici: Nessuno*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale, riguardante l' unita' immobiliare pignorata.**

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:**

Lo stato dei luoghi dell' unita' immobiliare oggetto di stima, presenta una irregolarita' edilizia, sanabile con la presentazione di una “Cila in sanatoria”. Le due cantine adiacenti, presenti al piano seminterrato, sono state unite tramite la demolizione di una parete divisoria. Il costo della pratica edilizia in sanatoria, comprensivo di sanzioni e onorari professionali, e' di circa € 2.500,00

4.3.2 **Conformità catastale:**

La planimetria catastale non e' perfettamente conforme allo stato dei luoghi. Risulta necessario procedere alla presentazione di una scheda catastale in variazione, in quanto le due cantine adiacenti originarie, risultano ora unite in unico locale. La pratica catastale ha un costo, comprensivo di diritti catastali ed onorari professionali , di circa € 1.000,00.

5. **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:**

- 5.1 Il Condominio Vinzio, del quale l'unita' immobiliare oggetto di stima, e' parte, ha due ingressi : uno pedonale da Corso Roma n.° 51. L'altro pedonale e carraio da Via Lodovico il Moro n.°16.
- 5.2 L'unita' immobiliare puo' fruire di un'area parcheggio condominiale, sul retro della palazzina, con accesso da via Lodovico il Moro n.°16.
- 5.3 L'unita' immobiliare puo' fruire di una porzione di terrazzo porticato, antistante alla facciata di ingresso dell'appartamento. Su questo terrazzo porticato insiste diritto di passo a favore delle unita' immobiliari adiacenti.
- 5.4 Il riscaldamento dell'unita' immobiliare e' autonomo.
La caldaia e' alimentata a gas metano, ed il sistema di riscaldamento e' a radiatori.
- 5.5 La produzione dell'acqua calda sanitaria,e' autonoma.
- 5.6 Alla data della perizia, non sono ancora stati approvati, i bilanci delle spese condominiali per gli anni 2022 e 2023.
- 5.7 Le spese condominiali ordinarie e straordinarie, arretrate, riferite all'ultimo biennio, decorrenti dalla data della perizia ammontano a: € 2.788,00
- 5.8 Le spese condominiali, ordinarie annue, riferite all'unita' immobiliare oggetto di stima ammontano indicativamente a : € 220,00
- 5.9 Nel 2016, e' stata oggetto di **rifacimento la copertura della palazzina**, con nuova listellatura lignea e nuovo manto di copertura in tegole in cotto.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari del bene oggetto di stima:

6.1.1 Il bene oggetto di stima risulta attualmente di piena proprieta', in regime di separazione dei beni, del seguente soggetto:

residente in Corso Roma n.° 51 in Romagnano Sesia (NO).

A l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di compravendita del 21/12/2009 Numero di repertorio 265450/42783 Notaio Sede NOVARA trascritto a Novara, il 23/12/2009 nn. 20737/13641 da potere di

,per i diritti di 1/1 di piena proprieta' (bene personale).

6.2 Precedenti proprietari, del bene oggetto di stima:

6.2.1 A l'immobile era cosi' pervenuto:

L'immobile censito al Fg. 20 mappale 104 (gia' 142) sub 5, e' pervenuto per atto di compravendita del 7/04/1994 Numero di repertorio 48810, Notaio Sede Borgomanero, trascritto a Novara, il 27/04/1994 nn. 4162/3168, da potere di

per i diritti di 1/1 di piena proprieta' (bene personale).

7. Dall'accesso agli atti amministrativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romagnano Sesia, e' emersa la seguente Pratica Edilizia:

Licenza edilizia del 6/04/1971 n.° 26/71

RILASCIATA in riferimento alle seguenti opere:

Palazzina Ex Vinzio : Interventi ed opere di conservazione degli stabili , risanamento igienico e restauro delle facciate.

In particolare per l'appartamento oggetto di stima e' stato realizzato il bagno e, con chiusura di una porta e apertura di altre due porte nelle tramezzature, e' stata realizzata l'attuale conformazione dell'unita' immobiliare.

Il piano regolatore comunale vigente e' il seguente:

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Romagnano Sesia è stato approvato con **D.G.R. n. 3-3557 del 23/07/2001** e ha subito successive **Varianti Parziali** ai sensi dell'art. 17 c. 7 della **L.R. 56/77** e ss.mm.e ii. Questo piano regolatore definisce le linee guida per lo sviluppo urbanistico del Comune. La variante n.°17, e' stata adottata con delibera di C.C. n.° 29 del 24/06/2015, e successivamente approvata con delibera di C.C. n.° 63 del 16/12/2015.

L'area sulla quale insiste la palazzina e' cosi' normata nelle N.T.A. :

Art.19 -AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO



Descrizione dell'Unità Immobiliare pignorata.

L'unita' immobiliare pignorata e' costituita da :

Quota di 1000/1000 di Piena Proprieta' di Appartamento cosi articolato: al piano primo appartamento composto da ingresso/disimpegno,ampia cucina abitabile,antibagno,bagno,due camere da letto, con cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unita' immobiliare, e' ubicata al piano primo di una palazzina residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Vinzio".

La palazzina che ospita l'appartamento pignorato venne originariamente costruita dalla Cartiera Burgo per dare ospitalita' alle famiglie dei propri dipendenti.

L'accesso carraio per il "carico e scarico" si trova in Via Lodovico il Moro n.° 16.

L'appartamento ha accesso pedonale da Corso Roma al n.°51. Alla cantina si accede dalla corte comune. Questa corte ha accesso sia dal vano scala con ingresso da Corso Roma n.° 51, sia dall'ingresso pedonale e carraio, da Via Lodovico il Moro n.°16.

L'appartamento fruisce del terrazzo porticato, di uso comune, posto in adiacenza dell'ingresso dell'unita' immobiliare e sul quale affacciano le due camere da letto.

Su questo terrazzo porticato insite diritto di passaggio a favore delle unita' immobiliari adiacenti a quella oggetto di stima.

Il bagno ha pavimentazione e rivestimento in ceramica di colore bianco,e' dotato di finestra ed e' composto da lavabo,wc,bidet, e doccia. I serramenti sono in legno massello per le porte interne,ed in legno con vetro singolo e persiana lignea per le finestre I pavimenti sono i materiale ceramico. I radiatori sono in ghisa. La caldaia e' alimentata a gas, come pure il punto cottura.L'impianto elettrico e' sottotraccia.

La cantina ha pavimentazione in battuto di cemento, ed e' dotata di porta di accesso in legno e di finestra con apertura a vasistas, per l'aerazione dell'ambiente.

L' appartamento, distinto con il numero 7, ha una superficie commerciale di circa 81,10 mq.

La cantina pertinenziale ,derivante dall'unione delle originarie cantine adiacenti distinte con le lettere H e I,ha una superficie commerciale di circa 18,86 mq

L'unita' immobiliare ha una superficie commerciale di 87,32 mq

TABELLA RIEPILOGATIVA delle SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione dell'unita' immobiliare	Parametro	Sup.lorda Valore reale mq	Coefficienti di omogeneizzazione	Sup.commerciale Valore equivalente mq
Appartamento	Sup. lorda	81,10	1,00	81,10
Cantina	Sup. lorda	18,86	0,33	6,22
TOTALE SUPERFICIE LORDA		99,96		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				87,32 mq



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valori Omi Agenzia Entrate, Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari.

8.3 Valutazione corpi :

1- Unita' immobiliare residenziale.

8.3.1 Stima analitica

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

Note:

Nella valutazione del lotto immobiliare, si e' tenuto conto della qualita' delle finiture, dello stato di manutenzione generale, del livello di piano, della posizione dell'immobile rispetto ai principali servizi della zona, della doppia esposizione, del rifacimento del manto di copertura.

TABELLA di VALUTAZIONE

Il calcolo del valore e' gia' ridotto del 20% , quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

n.° d'ordine	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario (€/mq)	Valore commerciale
1	<u>Unita' immobiliare residenziale</u>	87,32 mq	780,00	€ 68.109,60
			Valore commerciale complessivo	€ 68.109,60

-Valore corpo	€ 68.109,60
-Valore complessivo intero	€ 68.109,60
-Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000)	€ 68.109,60



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

8.4.1 Riduzione del valore per le condizioni attuali di manutenzione dello stato dei luoghi, e lo stato d' uso.	€ 3.831,60
8.4.2 Regolarizzazioni urbanistico-edilizie (di cui al punto 4.3.1.)	€ 2.500,00
8.4.3 Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.)	€ 1.000,00
8.4.4 Spese condominiali, ordinarie e straordinarie, arretrate, riferite all'ultimo biennio (di cui al punto 5.7)	€ 2.778,00
8.4.5 Oneri notarili e compensi provvigionali a mediatori, a carico dell'acquirente:	nessuno
8.4.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L' unita' immobiliare, oggetto di stima, e' stata puntualmente analizzata dal punto di vista tecnico e dal punto di vista commerciale. Ai fini di una migliore commercializzazione, si propone di porre in vendita il lotto immobiliare, cosi' come articolato e descritto.

8.5 Prezzo a base d'asta del Lotto Unico:

8.5.1 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'aggiudicatario	€ 58.000,00
8.5.2 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura.	€ 61.500,00

Borgomanero li 22/05/2024

**Il Perito
Arch. Enrico Brandoni**

(documento firmato digitalmente)

