

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA

SEZIONE CIVILE

CONTENZIOSO

R.G. 4458/2014

Data Udienza 07/10/2021

Giudice : Dott.ssa Francesca Iaquina

STIMA BENE IMMOBILE

Tecnico incaricato : Geom. Ezio Roncaglione

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 1831

Codice fiscale : RNCZEI57C02F952E

e-mail : eroncaglione@libero.it



Beni in Novara (NO) , viale Papa Giovanni XXIII n. 84

LOTTO 01

Appartamento

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

1-a : Appartamento al 1° piano - Foglio n. 74, Particella n. 1266, Subalterno n. 4.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Novara, viale Papa Giovanni XXIII n. 84 , censito al Catasto Fabbricati di Novara al Fg. 74, part. 1266, sub. 4; al primo piano (2° f.t.) composto da :

ingresso/corridoio, soggiorno con balcone su viale Giovanni XXIII, tinello direttamente comunicante con cucina e balcone su spazio interno (cortile comune), disimpegno notte con camera da letto e bagno;

cantina nel piano seminterrato . All'immobile competono 78/10000 di quote millesimali.

L'immobile ' *appartamento* ' si sviluppa al primo piano (secondo fuori terra) e al piano seminterrato con il vano cantina per una superficie lorda commerciale di circa 79,0 mq.

L' intestazione dell' immobile ai registri catastali risulta come segue:



[REDACTED]

Foglio 74 particella 1266 sub. 4 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita Euro 451,90

Coerenze dell'appartamento a corpo ed in senso orario da nord: edificio confinante di cui il civico 82; a est: viale Papa Giovanni XXIII; a sud; spazio comune condominiale (vano scala) e altra u.i. di terzi; a ovest: spazio comune (cortile condominiale)

1-b : Autorimessa al piano terra - Foglio n. 74, Particella n. 1267, Subalterno n. 6.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'autorimessa sita in Novara, viale Papa Giovanni XXIII n. 84 , censita al Catasto Fabbricati di Novara al Fg. 74, part. 1267, sub. 6; al piano terra composto da :

autorimessa in corpo distaccato dal complesso condominiale con accesso dal cortile condominiale al piano terra, terza partendo da sinistra ;

All'immobile competono 3,50/10000 di quote millesimali.

L'immobile ' *autorimessa* ha una superficie lorda commerciale di circa 13,0 mq.

L' intestazione dell' immobile ai registri catastali risulta come segue:

[REDACTED]



Foglio 74 particella 1267 sub. 6 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 13 m² Rendita Euro 28,20

Coerenze dell'autorimessa a corpo ed in senso orario a nord: altra u.i. (autorimessa) proprietà di terzi ; a est: spazio comune (cortile condominiale); a sud; altra u.i. (autorimessa) proprietà di terzi ; a ovest: edificio confinante .

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

I beni immobili, oggetto della presente perizia:

- a. ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO della consistenza di vani 5 catastali sito al primo piano con annessa cantina al piano seminterrato di cui al Foglio n. 74, particella n. 1266, subalterno n.4
- b. AUTORIMESSA della consistenza di 13 metri quadri sita al piano terra di cui al Foglio n. 74, particella n. 1267, subalterno n. 6

Ubicati in Novara, Viale Papa Giovanni XXIII al civico n. 84 , sono conformi alla descrizione del VERBALE DI PIGNORAMENTO su evidenziato.

1.3 Pignoramento dei beni pro quota

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati pro quota, alla **Procedura competono i 7/9 dell'unità negoziale** comprendente l'abitazione di cui alla particella n. 1266, subalterno n.4 e l'autorimessa di cui alla particella n. 1267, subalterno n.6.

Allo stato attuale non è possibile suddividere i beni poiché di fatto non divisibili per problemi logistici: non è possibile realizzare altri accessi, la suddivisione degli impianti e dei servizi



risulterebbe troppo onerosa e di difficile realizzazione, i beni non avrebbero infine la possibilità di possedere i requisiti di abitabilità .

Per le succitate motivazioni il sottoscritto Perito Estimatore procederà alla stima dell'intera unità negoziale attribuendo alla fine la quota di 7/9 del valore risultante corrispondente alla somma delle quote di proprietà dei soggetti eseguiti.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI:

Appartamento di tipo economico e Autorimessa

Caratteristiche della zona residenziale , semi centrale, con dotazione di collegamenti urbani e infrastrutture buone quali: parcheggi sufficienti, centri commerciali nelle immediate vicinanze, centri sportivi quali stadio di calcio, stadio di baseball, centro sportivo polifunzionale e atletica nelle immediate vicinanze, buona dotazione di aree verdi parchi e viali alberati.

6. STATO DI POSSESSO :

L'appartamento attualmente risulta occupato dalla Signora [REDACTED] [REDACTED], in qualità di proprietaria per 6/9; l'appartamento è completamente arredato nei locali che lo compongono. L'autorimessa risulta a disposizione della stessa proprietaria .

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto regolarmente con la presenza della Signora [REDACTED] [REDACTED] e del figlio [REDACTED] [REDACTED] , il giorno 18 maggio 2021, alle ore 14,00 come da mail conferma appuntamento allegata.

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 : **Nessuna**

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



4.2.1 Iscrizioni :

Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore [REDACTED]

[REDACTED] e grava sulla sua quota di 1/9 di piena proprietà, con atto iscritto a Novara in data 31/10/2006 ai numeri 24528 Reg. Gen. e n. 5077 Reg. Part.

Importo ipoteca [REDACTED]

Importo capitale [REDACTED]

Osservazione: detta ipoteca colpisce erroneamente il cespite censito al foglio n. 74 , particella n. 631, sub. 4 (appartamento), anziché il cespite censito al foglio n. 74 particella 629 sub.4

4.2.2 Pignoramenti :

atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di :

[REDACTED], grava sulla sua quota di 1/9 di piena proprietà con atto trascritto a Novara in data 28/08/2002 ai numeri 15259 Reg. Gen. e 10496 Reg. Part.

atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED], grava sulla sua quota di 1/9 di piena proprietà [REDACTED], per la sua quota di 6/9 di piena proprietà con atto trascritto a Novara in data 30/03/2012 ai numeri 4153 Reg. Gen e 2911 Reg. Part.

4.2.3 Altre trascrizioni:

domanda giudiziale divisione giudiziale a favore di [REDACTED]



[REDACTED]; trascritta a Novara in data 15/04/2004 ai numeri 7596 Reg. Gen. e 4411 Reg. Part.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia :

si premette che il complesso immobiliare denominato 'Condominio CASA MIA' di cui il cespite oggetto della presente perizia ne è parte, è stato edificato prima del 1967 e successivamente non è stato modificato con interventi edili modificativi.

Per l'immobile di cui al foglio n. 74, particella n. 1266, sub. 4 si riscontra la conformità dell'originale impianto strutturale distributivo e compositivo dell'appartamento , fedele alla riproduzione in pianta così come si rileva dalla planimetria della scheda catastale originaria portante la data dell' 11-1-1966.

Per l'immobile di cui al foglio n. 74, particella n. 1267, sub. 6 si riscontra la conformità dell'originale impianto strutturale e conformativo dell'autorimessa , fedele alla riproduzione in pianta così come si rileva dalla planimetria della scheda catastale originaria portante la data dell' 11-1-1966.

4.3.2 Conformità catastale :

l'immobile di cui al Fg. 74 part. 1266, sub. 4, cat A/3 Cl. 3 , vani 5 , risulta correttamente accatastato; la struttura è conforme allo stato di fatto, la



da denuncia di successione apertasi il 30/12/1988 , registrata a Novara il 01/12/1989 , Denuncia n. 89, Volume 1254 e trascritto a Novara il 11/12/1989 al n. 14534 Reg. gen. e n. 10413 Reg. part.

6.2 Precedenti proprietari:

l'immobile è pervenuto [redacted] , [redacted] il [redacted] / [redacted] / [redacted] , piena proprietà in regime di comunione beni con [redacted] nato a [redacted] il [redacted] / [redacted] / [redacted] , da [redacted] con atto di compravendita , Notaio [redacted] del 19/12/1983 rep. 21271 e trascritto a Novara il 16/01/1984 al n. 674 Reg. gen. e al n. 605 Reg. part.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Foglio n. 74, particella n. 1266 , subalterno n. 4

Piena proprietà per la quota di 7/9 di appartamento sito in Novara, viale Papa Giovanni XXIII, n. 84 , composto da un ingresso, una sala con balcone, un tinello con balcone una cucina comunicante con il tinello, un disimpegno notte, una camera matrimoniale, un bagno e una cantina. L'appartamento è ubicato al primo piano (2° fuori terra) , la cantina è allocata nel piano seminterrato, all'immobile competono 78 millesimi di proprietà condominiali.

L'appartamento , compresa la cantina, misura 79,32 mq. circa di superficie lorda. L'altezza interna è di m. 3,0.

Identificazione catastale :

C.F. Foglio 74- m. 1266 -sub. 4 -Cat. A/3 – Cl. 3 Consistenza 5 vani -Rendita Euro 451,90

[redacted] , p.tà per 6/9



- [REDACTED], p.tà per 1/9
- [REDACTED], p.tà per 1/9
- [REDACTED], p.tà per 1/9

Coerenze dell'appartamento a corpo ed in senso orario da nord: edificio confinante di cui il civico 82; a est: viale Papa Giovanni XXIII; a sud; spazio comune condominiale (vano scala) e altra u.i. di terzi; a ovest: spazio comune (cortile condominiale)

L'edificio è stato realizzato nella seconda metà degli anni '60

Destinazione urbanistica:

il Comune di Novara è dotato di Piano Regolatore Generale 'PRG 2003', il quale classifica l'area in oggetto in " **TESSUTO URBANO ESISTENTE 2,5** ", disciplinato dagli artt. 10.3/4/5; 11,12a, 16.1.a, 16.2a/b/g, 16.3/4/5, 26.2, delle Norme Tecniche di Attuazione; non ci sono vincoli particolari: storici, paesistici o di salvaguardia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al 1° piano (2° f.t.) composto da ingresso, sala, tinello, cucina, camera m., bagno	Sup. reale lorda	69,64	100%	69,64
Balcone sala, balcone cucina, cantina	Sup. reale lorda	19,36	50%	9,68
	Sup. reale lorda	89,00		79,32



Caratteristiche descrittive :	
Caratteristiche strutturali del condominio :	
<i>Strutture verticali :</i>	Materiale : c.a. , condizioni : nella norma
<i>Solai :</i>	tipologia : solaio misto in latero-cemento con travetti ed elementi in cotto, condizioni : discrete
<i>Copertura :</i>	tipologia : a falde, materiale : struttura lignea con tegole in cotto, condizioni : discrete
<i>Scale :</i>	tipologia : rampa a 'U' , materiale : c.a. rivestito con gradini in lastra di marmo Travertino', condizioni : discrete
<i>Ascensore :</i>	assente
Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento :	
<i>Infissi esterni</i>	Materiale : in PVC con vetro camera, tapparelle in PVC, tipologia : a doppia anta , condizioni : buone
<i>Infissi interni :</i>	materiale : legno tamburato, tipologia: ad anta battente, condizione : discrete.
<i>Pareti :</i>	materiale : mattoni forati intonacati a gesso , condizioni : discrete.
<i>Pavimentazione interna :</i>	materiale : piastrelle in marmiglia nei locali, in gres porcellanato nel bagno, condizioni : buone
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione : bagno 1° P: materiale piastrelle in ceramica smaltata, condizioni : buone
Impianti :	
<i>Elettrico :</i>	<i>tensione : 220 V , conformità : non accertata</i>
<i>Gas :</i>	<i>alimentazione : metano per la zona cottura con contatore privato</i>
<i>Idrico :</i>	<i>alimentazione : da rete acquedotto comunale con contatore condominiale</i>
<i>Riscaldamento :</i>	<i>tipologia : centralizzato, combustibile : metano, corpi riscaldanti : termosifoni in ghisa</i>



Descrizione dell'appartamento di cui al punto B


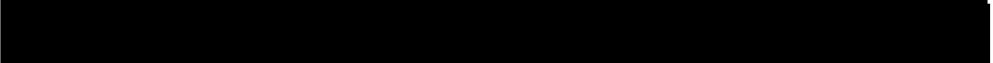
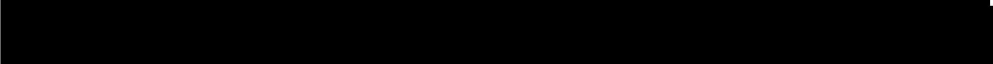
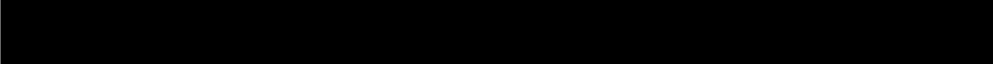
Foglio n. 74, particella n. 1267 , subalterno n. 6

Piena proprietà per la quota di 7/9 di un'autorimessa sita in Novara, viale Papa Giovanni XXIII, n. 84 , inserita in edificio in corpo staccato dal condominio con accesso dal cortile , all'immobile competono 3,5 millesimi di proprietà condominiali.

L'autorimessa misura 13 mq. circa di superficie lorda. L'altezza interna è di m. 2,50.

Identificazione catastale :

C.F. Foglio 74-particella 1267 -sub. 6 -Categoria C/6 - Classe 3 Consistenza 8 m²-Rendita Euro 28,20

- | | | |
|--------------------------|--|--------------|
| <input type="checkbox"/> |  | p.tà per 6/9 |
| <input type="checkbox"/> |  | p.tà per 1/9 |
| <input type="checkbox"/> |  | p.tà per 1/9 |
| <input type="checkbox"/> |  | p.tà per 1/9 |

Coerenze dell'autorimessa a corpo ed in senso orario a nord: altra u.i. (autorimessa) proprietà di terzi ; a est: spazio comune (cortile condominiale); a sud; altra u.i. (autorimessa) proprietà di terzi ; a ovest: edificio confinante .

L'edificio è stato realizzato nella seconda metà degli anni '60

Destinazione urbanistica:

il Comune di Novara è dotato di Piano Regolatore Generale 'PRG 2003' , il quale classifica l'area in oggetto in " **TESSUTO URBANO ESISTENTE 2,5** " , disciplinato dagli artt. 10.3/4/5; 11,12a, 16.1.a, 16.2a/b/g , 16.3/4/5, 26.2 , delle Norme Tecniche di Attuazione ; non ci sono vincoli particolari : storici, paesistici o di salvaguardia .



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	13,00	100%	13,00
	Sup. reale lorda	13,00		13,00

Caratteristiche descrittive :	
Caratteristiche strutturali dell'edificio:	
<i>Strutture verticali :</i>	Materiale : muratura in mattoni , condizioni : nella norma
<i>Solai :</i>	tipologia : solaio misto in latero-cemento con travetti ed elementi in cotto, condizioni : discrete
<i>Copertura :</i>	tipologia : soletta piana impermeabilizzata, condizioni : discrete
Componenti edilizie e costruttive dell'autorimessa :	
<i>Infissi esterni (porta box)</i>	Materiale : lamiera metallica, tipologia : a doppia anta , condizioni : discrete
<i>Infissi interni :</i>	nessuno
<i>Pareti laterali:</i>	materiale : mattoni , condizioni : discrete.
<i>Pavimentazione interna :</i>	materiale : battuto in cemento liscio, condizioni : sufficienti
<i>Rivestimento:</i>	materiale : intonaco al 'rustico' , condizioni : discrete
Impianti :	
<i>Elettrico :</i>	nessuno
<i>Idrico :</i>	nessuno



7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima

La stima è effettuata in base ai valori indicati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara, (secondo semestre 2000), codice di zona : D1, microzona catastale : n.3, Tipologia prevalente : abitazioni civili , Destinazione : residenziale, Fascia/zona : periferica / c.so Vercelli, v.le Zara Sud, G. Cesare, Rizzottaglia, Cittadella, villaggio Dalmazia, Bicocca, v. XXIII Marzo (parte)

7.1 Fonti d’informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Agenzia del Territorio.

7. Valutazione

il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo €
Appartamento residenziale di tipo economico	79,32	950,00	75.354,00
Box auto	13,00	600,00	7.800,00
Totale			83.154,00
Valore complessivo diritto e quota (7/9)			57.580,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente la vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 11.516,00**



9. Giudizio di comoda divisibilità:

Allo stato attuale non è possibile suddividere i beni poiché di fatto non divisibili : non è possibile realizzare altri accessi, la suddivisione degli impianti e dei servizi risulterebbe troppo onerosa e di difficile realizzazione, i beni non avrebbero infine la possibilità di possedere i requisiti di abitabilità; per tutti questi motivi, ritengo consigliabile l'indivisibilità degli immobili oggetto della presente perizia e per tanto la vendita degli stessi in un unico lotto.

10. Prezzo a base d'asta del lotto della quota (7/9):

valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova , con le spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura: € **46.064,00**

Con questo ho terminato il mandato affidatomi che sottoscrivo a tutti gli effetti.

A disposizione per ogni chiarimento

Novara, 6/9/2021

Geometra Roncaglione Ezio

Allegati:

book fotografico

ispezioni ipotecarie

planimetrie catastali

visura catastale

titoli abilitativi edilizia

tabella valori OMI

anagrafe

mail conferma data sopralluogo

