

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**Esecuzione Immobiliare**

Proc. Es. n. ■/2023 – ■/2023

■

*contro*

■ ■

**Giudice: Dott.ssa FRANCESCA IAQUINTA**

**PERIZIA PRIVACY**

*Tecnico incaricato: Geom. Carlo A. Monferrini*

*Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2400*

*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n. 291/2015*

*C.F. MNF CRL 70A31 F952S – P.IVA 01721010039*

*con studio professionale in:*

*Via Papa Giovanni XXIII n. 3/C a Casaleggio Novara (NO)*

*Tel. / Cell. 347 58 95 484*

*E-mail : [studiomonferrini@libero.it](mailto:studiomonferrini@libero.it) – PEC : [carlo.attilio.monferrini@geopec.it](mailto:carlo.attilio.monferrini@geopec.it)*

Beni in NOVARA (NO) – Via ■■■■■■■■■■ n. 4/E

Appartamento con Cantina

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Fgl. ■■■, Part. ■■■, Sub. ■■ e ■■.

Piena Proprietà di un appartamento al 3° e 4°P. con cantina a piano interrato.

Agli immobili si accede dalla strada dall'ingresso comune posto sulla Via ■■■■■■■■■■ n. 4/E e da lì al vano scala comune.

L'abitazione è composta da:

- 3 Ingressi, 2 soggiorni, 2 cucine, disimpegni, 2 bagni, wc, ripostigli, 4 camere, 4 balconi e 3 terrazzi.
- Cantina.

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI NOVARA (Cod. F952)

-) Foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 11,5, Superficie catastale mq. 309, escluso aree scoperte mq. 296, rendita Euro 1.544,21;

-) Foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 11, Superficie catastale mq. 13, rendita Euro 15,34;

Gli immobili risultano attualmente intestati a:

-) ■■■■■■■■■■, nat a ■■■ il ■■■■■■■■■■, C.F. ■■■■■■■■■■, per 1/1;

Coerenze in contorno: dell'appartamento: prospetto su cortile comune, proprietà al mappale ■■■, prospetto su via Ferrari, altra proprietà e vano scala;della cantina: cantina proprietà di terzi, corridoio cantine e muro perimetrale.**1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:**

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale. Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:**

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà in capo all'esecutata.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:**

Caratteristiche zona : zona CENTRALE di NOVARA: BUONA vicinanza con i servizi pubblici: commercio (negozi), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), sportivi (palestre).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano, all'atto dell'accesso, essere occupati dall'esecutata.

L'accesso è avvenuto a seguito di fissazione della data di sopralluogo con l'esecutata.

**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 giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1./2. Iscrizioni e Trascrizioni, Pignoramento:

- a) Iscrizione nn ■/■ del ■/■/2009 ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del ■/■/2003, Rep. ■/■ Notaio Auteri Fabio di Novara;  
 b) Trascrizione nn ■/■ del ■/■/2023 verbale di pignoramento immobili del ■/■/2023, Rep. ■/■ Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Nessuno.

## 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di NOVARA risulta che gli immobili sono stati edificati prima del 1967. Nel 1979 è stata richiesta Sanatoria per infrazioni commesse nel 1963 con pagamento degli oneri di urbanizzazione avvenuta in data ■/■/1970 quietanza n. ■. In data ■/■/1994 è stata rilasciata concessione edilizia Prot. Gen. ■ per demolire e costruire tramezzature, modifica di aperture e del tetto di copertura, inserimento ascensore, etc.. In data ■/■/1995 è stata rilasciata concessione edilizia Prot. Gen. ■ CNS ■ per variante alla precedente concessione edilizia. Non risultano altre pratiche edilizie dopo tale data e non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità dell'immobile.

Da quanto emerso durante il sopralluogo esistono delle discrepanze tra quanto licenziato e lo stato dei luoghi riguardanti lievi modifiche interne e sulla destinazione dei locali che ai sensi dell'art. 34/bis del DPR 380/2001 e smi non comportano la presentazione di una pratica in sanatoria.

4.3.2. Conformità catastale ed edilizia:

- Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato dei luoghi pur essendoci delle discrepanze per la destinazione d'uso dei locali.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Ritiene lo scrivente non siano necessarie pratiche per regolarizzare le discrepanze rilevate.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa) :	550,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia totali :	■,12
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ultimo biennio :	■,12
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) :	n.d.
Millesimi di proprietà: 297/1000	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

### 6.1 Attuali proprietari e Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

-) ■■■■■, nat a ■■ il ■■■■■, C.F. ■■■■■, per 1/1;  
 divenne proprietaria per l'intero acquisendo la quota di ½ con atto di compravendita ■/■/2018 rogato dal ■■■■■, repertorio numero ■■■■■, da ■■■■■ nato a ■■■■■ il ■■■■■. Per la quota di ½ ciascuno I Sigg. ■■■■■ e ■■■■■ divennero proprietari giusto atto di compravendita del ■/■/1993 rogato dal Notaio ■■■■■;

## 7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

### 7.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Novara, pongono le unità immobiliari in zona residenziale.

**7.2 Superfici immobili:**

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiugliata
Abitazione	Sup. lorda	mq. 309,00	1	mq. 309,00
Cantina	Sup. lorda	mq. 13,00	0.25	mq. 3,25
<b>TOTALE</b>				<b>mq. 312,25</b>

**7.3 Caratteristiche immobili:**7.4.1 Caratteristiche strutturali:

- ) *Struttura portante verticale* : muratura e c.a.  
 -) *Struttura portante orizzontale* : in latero-cemento.

7.4.2 Componenti edilizie e costruttive :

- ) *Infissi esterni* : In legno con vetro camera con persiane.  
 -) *Porta ingresso* : Blindata.  
 -) *Porte interne* : in legno tamburato.  
 -) *Tamponature esterne* : in muratura.  
 -) *Pavimentazione interna* : in parquet ed in parte monocottura.  
 -) *Pavimentazione bagno* : piastrelle in monocottura.  
 -) *Rivestimento bagno* : piastrelle in ceramica.  
 -) *Sanitari bagno* : wc, bidet, lavandino, piatto doccia, vasca.

7.4.3 Impianti:

- ) *Rete gas* : alimentazione da rete comunale.  
 -) *Elettrico* : impianto esistente.  
 -) *Idrico* : alimentazione dalla rete comunale.  
 -) *Riscaldamento* : centralizzato.

7.4.4 locali accessori:

*pavimento* cantina in cemento.

7.4.5 Stato dei luoghi:

*l'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in un **DISCRETO STATO** manutentivo, presenta a piano terzo macchie di umidità sui soffitti che impongono il rifacimento dell'impermeabilizzazione dei sovrastanti terrazzi a piano quarto.*

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

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI):

- semestre 1 - anno 2023 per il Comune di NOVARA (NO) – per gli immobili che si trovano in zona B1 e microzona 1, con destinazione residenziale e con tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare e fonti web.

**8.3 Valutazione beni:**

Il sottoscritto ritiene di attribuire il valore di € **1.750,00** al mq. per l'abitazione e gli accessori, dopo aver considerato minimi e massimi della zona per le abitazioni di tipo civile desunti dalle fonti di informazione e che tiene conto dell'anno di costruzione e di ristrutturazione dell'immobile, nonché delle finiture interne e dei 2 posti auto ad uso esclusivo nel cortile condominiale. Successivamente decurtato delle spese e della percentuale, come da punto 16) della nomina del G.E., del 20%, quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, al fine di ricavarne il più probabile valore di vendita.

-) Valore :  
 Abitazione mq. 312,25 x €/mq. 1.750,00 = € 546.437,50

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese condominiali scadute	= €	928,12
Abbattimento del 20% del valore (546.437,50 x 20%)	= €	109.287,50
<b>TOTALE</b>	= €	<b>110.215,62</b>

#### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese condominiali dell'ultimo biennio a carico dell'acquirente:

€ 546.437,50 – 110.215,62 = € **436.221,88** (che si arrotonda ad € **436.000,00**)

#### 8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Ritiene il sottoscritto che i beni, vista la loro natura e lo stato dei luoghi, debbano essere venduti in un unico lotto.

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

Casaleggio Novara, 01 marzo 2024

IL C.T.U.  
 Geom. Carlo A. Monferrini

