

Es. 25/2024

PERIZIA

Perito :

Geom. Fabio Mazzara

Giudice delegato:

Dott.ssa Veronica Zanin

Creditore:

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

Debitore:

[REDACTED]

TRIBUNALE DI NOVARA

Firma Per. FABIO MAZZARA Emessa Per. ADIBADEC ELI CUIAL ICEIEN PESTIEICATES CA C1 Cont.n. 17200146915689842712525624688074

Indice :

1	verifica documentazione	pag. 2
2	avvisi	pag. 2
3	formalità	pag. 2
4	verifica mappe	pag. 2
5	verifica quote	pag. 2
6	descrizione immobili	pag. 2
7	verifica dati pignoramento	pag. 4
8	regolarità catastali	pag. 4
9	destinazione urbanistica	pag. 4
10	regolarità edilizia	pag. 4
11	conformità impianti	pag. 5
12	occupazione immobile	pag. 5
13	assegnazione casa coniugale	pag. 5
14	vincoli sui beni	pag. 5
15	vincoli giuridici	pag. 5
16	stima	pag. 7
17	quota pignoramento	pag. 10

ALLEGATI :

- Fascicolo fotografico
- Planimetrie catastali
- Edilizia

In data 15 novembre 2024 lo scrivente Geom. Fabio Mazzara, libero professionista con studio a Novara in Via Maestra 12 T.Q. , iscritto al collegio dei geometri della provincia di Novara al n.2240 e nell'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Novara, veniva nominato dalla Dott.ssa Veronica Zanin, esperto per la stima degli immobili nel procedimento Esecutivo in epigrafe. Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva messo a conoscenza del quesito.

Letto il mandato e raccolta la documentazione necessaria lo scrivente procedeva allo sviluppo del quesito che per facilità di consultazione si indica in ordine progressivo per punto come da richiesta;

1) verificata la documentazione consegnata risulta essere completa come dall'art. 567, 2° comma c.p.c.

2) Gli avvisi risultano notificati dal creditore

3) sulla base dei documenti forniti a carico della unità oggetto delle procedura risultano le seguenti formalità :

a) ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA nn.4465/693 del 16/03/2011 per concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 7888/5388 del 03/03/2011 not. Ursula Spini a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA contro [REDACTED] [REDACTED] l'importo capitale di € 70.756,39 e totale € 141.512,00 durata 30 anni ;

b) TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai n.2045/1533 del 16/01/2024 per atti giudiziario emesso da Ufficiali Giudiziari di Novara rep.178 a favore di LEVICTUS SPV SRL [REDACTED] ;

4) Le mappe allegate alla documentazione hanno permesso la corretta identificazione dei beni;

5) Alla data della trascrizione del pignoramento le unità risultano essere di proprietà degli esecutati a per la quota di ½ ciascuno;

6) Accesso eseguito in data 16/12/2024 ore 09:30 alla presenza del delegato IVG e dell'esecutato [REDACTED]. Lotto costituito da due unità immobiliari abitative, due casseri, un autorimessa, tettoie, ripostigli, corte comune ed un unità ad area urbana. Per le caratteristiche costruttive si ritiene che l'epoca costruttiva dei fabbricati originari (abitativo, casseri e ripostigli) possa essere riconducibile alla prima metà del 1900, mentre successive la realizzazione di tettoie ed autorimessa. L'area si presenta in stato di abbandono con materiali di vario genere depositati principalmente nei locali al piano terra, e vegetazione spontanea nella corte. Il lotto è perimetrato da via XX aprile a nord, altra proprietà a est e sud , e strada provinciale 229 ad ovest. Il **fabbricato abitativo**, con struttura in muratura e tetto a falde con copertura in eternit, è prospiciente la via XX aprile , si sviluppa su tre piani fuori terra, così suddiviso : piano terra (104

pag. 2

mq lordi circa) tre locali da circa 25 mq ciascuno , come anche il piano primo raggiungibile da scala esterna in muratura con piccolo sottoscala (1 mq circa) , non è stato possibile accedere al sottotetto in quanto raggiungibile solo attraverso scala a pioli (non presente) con sbarco sul ballatoio del secondo piano , arretrato sul lato est rispetto al balcone del primo piano . Internamente alla corte (754 mq circa) sono presenti due **casseri** in muratura con tetto a falde (38 mq circa e 240 mq circa) di cui uno sviluppato su due piani , secondo piano inaccessibile per mancanza di collegamento . In aderenza al cassero di dimensioni minori è stata realizzata un **autorimessa** (21 mq) con struttura in blocchi di cemento e copertura a lastre in eternit.

Una serie di **ripostigli e tettoie** (55 mq circa) realizzate sul confine est del lotto collega il cassero di dimensioni maggiori con il fabbricato abitativo, la struttura è in muratura, la copertura , dove presente , è in lastre di eternit. Nel complesso il lotto è in stato di abbandono , in pessime condizioni di manutenzione , privo di impianti , serramenti , e con materiali di vario genere ammassati nei locali al piano terra in ambienti in quantità tali da impedire l'accesso e nella corte, per quanto riguarda l'area urbana identificata dal m.le 451 dalla sovrapposizione eseguita tra la mappa catastale e le riprese aeree risulta essere, per la maggior parte, occupata dalla pubblica viabilità ed in minima parte anche sul m.le 102, presumibilmente dovuto al mancato perfezionamento di procedura espropriativa da parte dell'Ente pubblico competente. Si evidenzia che dalle rappresentazioni catastali risulta essere di proprietà il marciapiede su via XXV aprile ed un piccola porzione di terreno di forma triangolare oltre il lato est del fabbricato abitativo, generata dal prolungamento della recinzione (est) sino alla strada comunale.

Risultanze catastali :



CATASTO FABBRICATI

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
SUNO (NO) VIA 25 APRILE n. 69 Piano T - 1	16	102	2	Cat.A/3	02	7,5 vani	Euro: 426,08
SUNO (NO) VIA 25 APRILE n. 69 Piano 1 - 2	16	102	3	Cat.A/3	02	5,5 vani	Euro: 312,46
SUNO (NO) VIA 25 APRILE n. 69 Piano T	16	102	4	Cat.C/6	02	21 mq	Euro: 59,65
SUNO (NO) VIA 25 APRILE n. 69 Piano 1 - 2	16	102	5	BCNC			

pag. 3

SUNO (NO) VIA 25 APRILE n. 97 Piano T	16	451		F/1		55 mq	
--	----	-----	--	-----	--	-------	--

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Partita
16	102		ENTE URBANO		0	10	96	0000001
16	451		ENTE URBANO		0	0	55	0000001

- 7) I dati riportati nel pignoramento sono conformi e quelli riscontrati in sede di sopralluogo;
- 8) A seguito di sopralluogo la documentazione depositata presso l'agenzia delle entrate territorio non è conforme allo stato reale dei luoghi, per l'assenza di alcune murature interne al fabbricato abitativo, sia al piano terra che al primo, difformità sanabile con onorario indicativamente quantificato in € 2.500,00 escluse eventuali tributi e sanzioni se richiesti dai PPUU;
- 9) Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale tavola 3P/2019 l'area è in cui sorge l'edificio è rientra nella perimetrazione di "aree a capacità insediativa invariata i" – art.21 NTA ;
- 10) Inviata richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Suno è stata reperita la seguente documentazione

- a) Concessione edilizia n.72/1981 del 09/11/1981 rilasciata a ██████████ per "l'esecuzione di servizio igienico interno al fabb. esistente";
- b) Rilascio di autorizzazione n.13 del 07/06/1984 rilasciata ██████████ per "l'esecuzione di pavimentazione di un tratto della proprietà lungo via XXV aprile (17,20 x 0,80)";

Lo stato dei luoghi è difforme dalla documentazione fornita dall'Ufficio tecnico di Suno per l'assenza del bagno al piano terra come autorizzato nella concessione edilizia 72/1981; In assenza di documenti depositati presso Ufficio Tecnico di Suno che abbiano autorizzato la realizzazione degli immobili si è proceduto alla richiesta delle planimetrie catastali di primo impianto in disposizione DPR 380/2001, art. 9bis , c.1bis, e s.m.i. D.L. 69/2024, in risposta alla richiesta l'agenzia del territorio riferiva che i fabbricati erano già presenti nelle mappe del 1952 con fabbricati rurale e le schede NCEU di primo impianto risalgono al 1986 , periodo in cui i fabbricati rurali venivano censiti al catasto urbano, difformità sanabili con onorario indicativamente quantificato in € 2.000,00 escluse eventuali tributi e sanzioni se richiesti da PPUU;

- 11) Non è stato possibile reperire certificazioni di impianti in quanto assenza di impianti;
- 12) L'alloggio alla data del sopralluogo risulta essere libero come da verbale ivg;
- 13) Non risulta assegnazione della casa coniugale;
- 14) Non risultano sull'area vincoli storici, imposti dal PRG, demaniali o alberghieri;
- 15) Vincoli a carico dell'acquirente: per quanto emerso dalla documentazione reperita ed allegata

agli atti resteranno a carico dell'acquirente:

- a) i vincoli urbanistici previsti da PRG;
- b) regolarizzazione edilizia/catastale ;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della

procedura : per quanto emerso dal documentazione allegata a carico della procedura saranno regolarizzate:

- c) la cancellazione del pignoramento
- d) difformità edilizie/catastali € 4.500,00 (tale importo è detratto dal valore dell'immobile)
 - 1) spese annue di nessuna ;
 - 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: nessuna;
 - 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia : nessuna ;

- 4) Non risultano altre cause in corso
- 5) cronistoria ventennale delle proprietà :

1. a [REDACTED] per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ piena proprietà e [REDACTED] per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, immobili pervenuti per atto di compravendita del 03/03/2011 rep.7887/5387 not. Ursula Spini di Borgomanero , trascritto il 16/03/2011 ai nn.4464/2791 [REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED] la quota pari ad $\frac{1}{1}$ di piena proprietà dell'unità censita nel comune di Suno al fg. 16 m.le 451, pervenuta per successione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] trascritta il 30/07/2010 ai nn.12472/7926 devoluta per legge alla figlia ;

3. a [REDACTED] la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili censiti nel comune di Suno fg.16 m.le 102 subb.2-3-4 ... (ed altri immobili non oggetto della procedura) , pervenuta per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] trascritta il 06/10/2008 ai nn. 17243/10975 devoluta per legge alla figlia;
4. trascrizione di accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] da atto not. Ursula Spini del 23/02/2011;
5. a [REDACTED] quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito in Suno fg.16 m.le 451 pervenuta per atto di permuta del 30/01/1991 rep. 33210 not. Alfani Errico di Borgomanero , trascritto il 20/02/1991 ai nn.2333/1874 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
6. a [REDACTED] quota di ½ di piena proprietà dell'immobile censito in comune di Suno fg.16 m.le 102 era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] , trascritta il 29/12/1986 ai nn.12205/9163 devoluta per legge (non risulta accettazione di eredità) ;
7. a [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile censito in comune di Suno fg.16 m.le 102 era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] , trascritta il 14/07/1979 ai nn.6397/5358 devoluta per legge (non risulta trascritta alcune accettazione tacita) ;

16) le caratteristiche degli immobili e l'indivisibilità dello stesso si stima un solo lotto di vendita. Il metodo di stima adottato è secondo gli standard internazionali, applicando il metodo MCA (Market Comparison Approach) con il quale vengono apportati aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato

rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Dalle indagini condotte presso la conservatoria dei registri immobiliari nel periodo 02/02/2023 al 02/02/2025 di compravendite nella zona, sono stata individuate due unità con caratteristiche simili all'oggetto di stima. Nella valutazione non è considerata l'area identificata dal m.le 451 in quanto per gran parte occupata viabilità pubblica.

Comparabile 1 – atto di compravendita not. Renato Bucolo di Borgomanero rep. 92273 del 07/02/2023 raccolta 21263, *“porzione di fabbricato ad uso abitazione posta su due piani e composta da soggiorno/cucina al piano terreno, camera, disimpegno bagno balcone al primo piano con scala di collegamento fra i piani e pertinente corte”* – Suno (No) , via Sandro Pertini n.6 ; prezzo di vendita € 42.500,00 ;edificato ante 1967 ristrutturato anno 2003, classe energetica F; stato di manutenzione sufficiente;

Comparabile 2 – atto di compravendita not. Cappelletto Federico di Borgomanero (No), rep.3739 del 23/12/2024 raccolta 2956, *“appartamento posto al piano terra, avente accesso dalla strada, composto di 7,5 (sette virgola cinque) vani ed accessori, con annessa area cortilizia al piano terra confinante con sub. 16, con sub. 14 e con sub. 12, ed annessa cantina al piano seminterrato, confinante con sub.20 e con corridoio comune per più lati; Locale deposito posto al piano seminterrato, avente accesso dall'area cortilizia dell'appartamento, esteso complessivamente circa 56 (cinquantasei) metri quadrati, confinante con sub. 13 e con corridoio comune per più lati”* – comune di Suno (No), via 25 Aprile n.53/a; prezzo di vendita € 60.000,00 – edificato ante 1967, classe energetica E; stato di manutenzione sufficiente;

CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	SUBJECT	INDICI MERCANTILI
PREZZO	42.500,00 €	60.000,00 €		
DATA(MESE)	23	1		0,355%
SUP.PRINCIPALE	60	113	208	1
SUP.BALCONE	4	0	30	0,3
SUP.SOFFITTA	0	0	104	0,25
SUP.CORTE 10%	60	12	208	0,1
SUP.CORTE 2%	0	0	546	0,02
SUP.DEPOSITI/ PORTICATI	0	85	334	0,35
SUP.AUTORIMESSE	0	0	21	0,77
SERVIZI IGIENICI	1	1	0	€ -
MANUTENZIONE	4	4	1	PER LIVELLO DI MANUTENZIONE
				20.000,00 €
SUP.COMMERCIALI	67,2	143,95	407,79	

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			TABELLADI VALUTAZIONE		
CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
PREZZO MARGINALE SUP.PRINCIPALE	€ 632,44	€ 416,81	PREZZO	€ 42.500,00	€ 60.000,00
PREZZO MARGINALE DATA	€ 150,88	€ 213,00	DATA(MESE)	€ 3.470,13	€ 213,00
PREZZO MARGINALE SUP.PRINCIPALE MINIMO	416,81 €	416,81 €	SUP.PRINCIPALE	€ 61.688,09	€ 39.597,08
PREZZO MARGINALE SUP.BALCONI	€ 125,04	€ 125,04	SUP.BALCONI	€ 3.251,13	€ 3.751,30
PREZZO MARGINALE SUP.SOFFITTA	€ 104,20	€ 104,20	SUP.SOFFITTE	€ 10.837,10	€ 10.837,10
PREZZO MARGINALE SUP.CORTE 10%	€ 41,68	€ 41,68	SUP.CORTE	€ 6.168,81	€ 8.169,50
PREZZO MARGINALE SUP.CORTE 2%	€ 8,34	€ 8,34	SUP.CORTE	€ 4.551,58	€ 4.551,58
PREZZO MARGINALE SUP.DEPOSITI/PORTICATI	€ 43,77	€ 43,77	SUP. PORTICATI/DEP.	€ 14.617,58	€ 10.897,53
PREZZO MARGINALE SUP.AUTORIMESSE	€ 80,24	€ 80,24	SUP. AUTORIMESSE	€ 1.684,96	€ 1.684,96
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI	€ 15.000,00	€ 15.000,00	SERVIZI IGIENICI	-€ 15.000,00	-€ 15.000,00
PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE	-€ 60.000,00	-€ 60.000,00	MANUTENZIONE	-€ 60.000,00	-€ 60.000,00
			PREZZI CORRETTI	€ 73.769,36	€ 64.702,06
			VALORE SUBJECT	€ 69.235,71	

All'importo stimato in € 69.235,71 dovranno essere detratte le spese relative onorario per l'adeguamento catastale/edilizio indicativamente quantificate in € 4.500,00 escluse spese se comminate dai PPUU, l'importo è da considerarsi indicativo in quanto non quantificabile correttamente senza la presentazione di una pratica edilizia. L'importo così determinato viene decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva Valore in C.T. € 51.800,00 .

17) Il pignoramento colpisce l'unità per intero;

Tanto si doveva a conclusione dell'incarico conferito.

Novara li, 03/02/2025

Il tecnico Geom. Fabio Mazzara
(firmato digitalmente)