

TRIBUNALE DI NOVARA

NOVARA

Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. n°46/2023

Giudice Illustrissimo Presidente: **Dr.ssa Iaquina Francesca**

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Benvenuti Riccardo
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n°824
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara
C.F.: BNVR67M01F952I - p.IVA 01592920035

con studio in Novara, Viale Dante Alighieri n°15
cellulare: 335-8083794
email: richibenvenuti@hotmail.it



INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto, in riferimento alla comunicazione ricevuta dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Iaquina Francesca in data 31/05/2024 nella quale viene dichiarata l'estinzione parziale del procedimento esecutivo di cui alla presente relazione limitatamente a tutti i beni immobili siti nel Comune di Oleggio (NO) (n°3 terreni censiti al N.C.T. al foglio 3, mappale 33, al foglio 13, mappale 303 e al foglio 18, mappale 445), con la presente è ad integrare l'Elaborato Peritale depositato sul PCT in data 16/04/2024, fornendo la sola stima dei beni rimasti oggetto di pignoramento.

Gli immobili che rimangono oggetto di pignoramento ed in carico alla procedura sono tutti gli immobili ricadenti nel Comune di Mezzomerico (NO), identificati nell'Elaborato Peritale come segue, e consistenti in:

A) AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

- autorimessa sita al piano seminterrato in Comune di Mezzomerico (NO), Via Alessandro Volta n°7, censita al N.C.E.U. al foglio 4, mappale 354, subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale totale 97 mq, rendita € 215,41;

B) APPARTAMENTO PIANO TERRA

- appartamento sito al piano terra (abitazione) e piano seminterrato (cantina) in Comune di Mezzomerico (NO), Via Alessandro Volta n°7, censito al N.C.E.U. al foglio 4, mappale 354, subalterno 4, categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 160 mq e totale escluse le aree scoperte 160 mq, rendita € 852,15;

C) APPARTAMENTO PIANO PRIMO

- appartamento sito al piano primo (abitazione) e piano seminterrato (cantina) in Comune di Mezzomerico (NO), Via Alessandro Volta n°7, censito al N.C.E.U. al foglio 4, mappale 354, subalterno 5, categoria A/7, classe U, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 199 mq e totale escluse le aree scoperte 192 mq, rendita € 908,96;

D) AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

- terreno sito in Comune di Mezzomerico (NO), censito al N.C.T. al foglio 4, mappale 353, qualità bosco misto, classe 2, superficie 880 mq, reddito dominicale € 0,73, reddito agrario € 0,27;

E) AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

- terreno sito in Comune di Mezzomerico (NO), censito al N.C.T. al foglio 4, mappale 356, qualità prato, classe 1, superficie 450 mq, reddito dominicale € 2,67, reddito agrario € 2,09.

Si evidenzia che quanto relazionato nell'Elaborato Peritale riguardante gli immobili ricadenti nel Comune di Mezzomerico (NO), oggetto della presente relazione integrativa, viene confermato nella sua interezza.

Si allega alla presente il punto 8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 di aggiornamento del medesimo punto inserito nell'Elaborato Peritale depositato sul PCT in data 16/04/2024 e che riporta esclusivamente la stima degli immobili siti nel Comune di Mezzomerico (NO), beni rimasti oggetto di pignoramento.

Si segnala che viene aggiornato anche l'importo presunto dei lavori e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale in quanto escluso dal pignoramento il terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al foglio 13, mappale 303, sul quale sono presenti fabbricati urbanisticamente non sanabili e che avrebbero comportato lavori di demolizione con conseguenti costi per i relativi lavori di regolarizzazione.

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Iaquina Francesca
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo comparativo diretto che consiste nel confrontare i beni oggetto di stima con beni analoghi per caratteristiche tipologiche, di conservazione e riferiti a zone territoriali omogenee.

Il valore così ricavato è da intendersi come il probabile prezzo realizzabile in caso di vendita determinato in modo prudentiale, considerando:

- le caratteristiche intrinseche del cespite;
- la caratteristica del mercato di riferimento;
- la collocabilità del cespite nel mercato con particolare riferimento alle dimensioni della domanda;
- la fungibilità del cespite (aspetto particolarmente importante nel caso di cespiti a destinazione non abitativa, spesso vincolati ad utilizzi specifici).

Quanto sopra con evidente esclusione da fattori derivanti da caratteristiche eccezionali, intrinseche o estrinseche, ma non rimarcabili.

8.2. Fonti di informazione

Le principali fonti di informazione prese a riferimento sono:

- Catasto di Mezzomerico e Oleggio (NO), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mezzomerico e Oleggio (NO), Ufficio Tecnico del Comune di Mezzomerico e Oleggio (NO);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Mezzomerico (NO) (Fascia centrale, Zona unica residenziale, Codice zona B1);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona (agenzia immobiliare "Tecnocasa" e sito internet "www.immobiliare.it");
- valutazione tramite Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore);
- valutazione tramite Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2024;
- valutazione terreni tramite Valori Agricoli Medi della Provincia di Novara, annualità 2023.

8.3. Valutazione corpi

Il sottoscritto tiene a precisare che il valore delle unità immobiliari è stato tenuto sensibilmente più basso dei valori di riferimento della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Mezzomerico (NO) e dei valori medi di mercato in considerazione che il fabbricato complessivamente evidenzia cattive condizioni di manutenzione di tutte le parti esterne dello stesso ed in particolar modo di assoluto degrado della copertura, del portico e dei balconi.

Si segnala che la superficie complessiva dell'area di pertinenza è stata quantificata considerando parte del mappale 354, con esclusione della parte corrispondente all'impronta del fabbricato, e i mappali limitrofi 353 e 356, per una superficie complessiva di 2.683,50 mq.

A AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA P. SEM.	mq 121,40	€/mq 350,00	€ 42.490,00
TOTALE AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO			€ 42.490,00

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Iaquina Francesca
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

B APPARTAMENTO PIANO TERRA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO P.T.	mq 178,71	€/mq 750,00	€ 134.032,50
TOTALE APPARTAMENTO PIANO TERRA			€ 134.032,50

C APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO P.1	mq 187,95	€/mq 750,00	€ 140.962,50
TOTALE APPARTAMENTO PIANO PRIMO			€ 140.962,50

D/E AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
AREA DI PERTINENZA	mq 2.683,50	€/mq 5,00	€ 13.417,50
TOTALE AREA DI PERTINENZA DEL FABB.			€ 13.417,50

- Valore complessivo intero:	€ 330.902,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 330.902,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	AUTOR. P. SEM.	121,40 mq	€ 42.490,00	€ 42.490,00
B	APPARTAM. P.T.	178,71 mq	€ 134.032,50	€ 134.032,50
C	APPARTAM. P.1	187,95 mq	€ 140.962,50	€ 140.962,50
D/E	AREA DI PERT.	2.683,50 mq	€ 13.417,50	€ 13.417,50
TOTALE			€ 330.905,50	€ 330.902,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione della quota del 20% rispetto alla valutazione corrente di mercato quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva in considerazione che tale abbattimento è stato espressamente richiesto da parte del Giudice dell'Esecuzione nel Decreto di Fissazione di Udienza con la nomina del sottoscritto come esperto estimatore dei beni immobili oggetto della presente procedura.

€ 66.180,50

Importo presunto lavori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

€ 5.500,00

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Iaquina Francesca
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura.

€ 264.722,00

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

€ 259.222,00

Il perito
Arch. Benvenuti Riccardo

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI MANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCE
NOVARESE, VERBAANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione Benvenuti Riccardo
A/a n° 824

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Iaquina Francesca
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo