

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
(CARTABIA)

Esecuzione Immobiliare

Contro

n. R. G. Es. **82/2024**

Giudice **Dr.ssa Veronica Zanin**

PERIZIA

Tecnico incaricato: Geom. Giorgio Bressan
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1793
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 167
C.F. BRSGRG55R27G674B- P. Iva 01155230038

con studio in Novara (Novara) Via Pier Lombardo, 3
telefono: 0321611232
cellulare: 3283108198
fax: 0321398697

e-mail: giorgio.bressan@geopec.it
giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it

Perito: Geom. Giorgio Bressan

1 di 11



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 82/2024

Contro

Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan nato a Pinerolo (TO) il 27/10/1955 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1793, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 167

PREMESSO

- Che, in data 14 marzo 2025, il sottoscritto ha prestato giuramento inviando telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico;
- Che, nei giorni successivi ha preso atto dei documenti depositati presso il P.C.T.;
- Che, in data 4 aprile 2025, ha effettuato, unitamente al funzionario dell'I.V.G., un sopralluogo presso l'abitazione oggetto di esecuzione, senza riscontrare la presenza di alcuno all'interno, nonostante l'avvenuto preavviso. A fronte dell'assenza dei destinatari, il funzionario dell'I.V.G. ha provveduto a redigere una comunicazione,



che è stata inserita sotto la porta dell'immobile, contenente l'indicazione di un nuovo appuntamento.

- Che in data 14 aprile 2025, ha eseguito unitamente all'I.V.G. sopralluogo, alla presenza della quale comproprietaria e con il proprio figlio unici occupanti dell'immobile oggetto di stima, ed è stato possibile visionare lo stesso.

Verificata, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. e tenuto conto di tutto quanto indicato in premessa il sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Alla data di aggiornamento del 04/04/2025 gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca legale iscritta in data ai nn.

Pubblico Ufficiale Equitalia Sestri spa, sede Novara, atto in data , repertorio n. per una somma totale pari ad euro 61.537,34 ed un importo capitale di euro 30.768,67; a favore di Equitalia Sestri spa con sede in Novara, contro:

relativamente alla quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ del subalterno 131.



- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data ai nn., Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione spa, sede Roma, atto in data repertorio n. per una somma totale pari ad euro 208.061,38 ed un importo capitale di euro 104.030,69; a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede in Roma, contro: (

relativamente alla quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dei subalterni 15 e 131.

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data al Repertorio numero trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Novara in data ai nn., a favore della società e contro

relativamente alla quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno dei subalterni 15 e 131.

- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (formalità di riferimento iscrizione reg. part. n. del), atto in data rep. n. iscritto in data ai nn. Notaio a favore con sede in Novara, contro:

relativamente alla quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno dei subalterni 15 e 131.



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI ED IDENTIFICAZIONE**CATASTALE**

Piena Proprietà per la quota di ½ ciascuno

-

-

Ubicazione: Comune di Novara, Viale Giulio Cesare n. 147

Descrizione dell'unità immobiliare:

Trattasi di appartamento sito al piano settimo, munito di ascensore composto da ingresso su soggiorno, cucina, una camera, bagno e ripostiglio. L'unità è dotata di scala interna a chiocciola che consente il collegamento con il sottotetto ubicato al piano ottavo.

I locali presenti al piano ottavo risulta effettivamente utilizzato ed abitato: sono infatti presenti tre camere ed un servizio igienico.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione. I pavimenti sono in ceramica nella cucina e nel bagno, mentre nel soggiorno e nella camera è posato parquet. Le porte interne sono in legno.

E' stata riscontrata la presenza di muffe nel bagno al piano ottavo causate da infiltrazioni probabilmente dalla copertura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia a gas di vecchia generazione, con diffusione mediante termosifoni.

L'impianto elettrico risulta funzionante, sebbene privo di certificazioni di conformità. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, seppur di limitato spessore.



I locali al piano ottavo (sottotetto), collegati con scala interna, sono accessibili anche mediante accesso diretto dalla scala condominiale (l'impianto ascensore termina al settimo piano).

Sebbene catastalmente censito in categoria C/2, con variazione catastale del 09/11/2015, il sottotetto è stato oggetto di interventi edilizi meglio descritti nell'apposito paragrafo.

Alla data del sopralluogo, il medesimo risulta suddiviso in tre locali (attualmente utilizzati come camere), disimpegno e bagno, con presenza di balconi perimetrali.

Il tutto risulta censito al fg. 98 map. 1200 sub. 15 cat. A/2 cl. 2 vani 5 superficie catastale tot. mq 97 rendita € 387,34 (appartamento) e fg. 98 map. 1200 sub. 131 cat. C/2 cl. 13 superficie catastale tot. mq 81 rendita € 244,03 (sottotetto).

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella rilevata direttamente nel pignoramento.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE - PRATICHE EDILIZIE

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non risulta conforme ai disegni depositati presso l'archivio del Comune di Novara.

In particolare, al piano settimo è stata demolita la tramezza che divideva il soggiorno da una camera, ed è stata chiusa la porta di accesso della medesima camera dal corridoio.

È stata inoltre realizzata una scala a chiocciola interna, che collega il piano settimo al livello superiore.



Il piano ottavo, dal punto di vista edilizio-urbanistico, non risulta essere abitabile. Tuttavia, al momento del sopralluogo, esso risultava collegato al piano inferiore, occupato ed effettivamente utilizzato: erano infatti presenti tre camere ed un servizio igienico.

Si segnala che i locali al piano ottavo sono accessibili anche direttamente dal vano scala condominiale, sebbene l'ascensore si fermi al piano settimo.

Per quanto riguarda i piani settimo e ottavo, l'attuale situazione potrà essere regolarizzata, a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante la presentazione di una CILA in sanatoria entro 120 giorni dall'aggiudicazione, come previsto dall'art. 17 della Legge 47/1985, ora richiamato anche dal D.P.R. 380/2001.

Il piano ottavo, tuttavia, **non potrà essere reso abitabile** e dovrà mantenere la destinazione d'uso di soffitta, in quanto non è possibile sanare i locali a causa della mancanza dei requisiti minimi di aerazione e illuminazione (rapporti aero-illuminanti non conformi).

I costi previsti per tali adempimenti sono i seguenti:

€ 1.040,00 per le sanzioni amministrative;

€ 2.500,00 (onnicomprensivo) per gli oneri professionali del tecnico incaricato per la pratica edilizia;

€ 2.000,00 (onnicomprensivo) per l'aggiornamento catastale;

€ 140,00 per i diritti catastali.

Il costo complessivo per la regolarizzazione edilizia e catastale ammonta pertanto a € **5.680,00**.

Tale importo verrà dedotto dal valore attribuito all'immobile.



L'immobile risulta essere stato edificato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato regolarmente edificato in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Novara in data 13 aprile 1979 numero 10964 P.G., e successiva variante in data 14 giugno 1985 numero 24828 P. G.:

- che in data 7 giugno 1990 è stata rilasciata concessione in sanatoria numero 1794/3455 per cambio di destinazione da locali sottotetto ad uffici.

- che in data il luglio 2003 è stato rilasciato permesso di costruire numero 39782 di protocollo, per cambio di destinazione d'uso da palestra a locali non abitabili (soffitte).

Anche a livello catastale le planimetrie non risultano conformi allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo.

Inoltre, nella planimetria relativa al subalterno 131 non sono rappresentati i balconcini rilevati in loco. Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, entrambe le planimetrie dovranno essere aggiornate e ripresentate a cura e spese dell'aggiudicatario.

"STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava essere occupata dalla sig.ra

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'analisi svolta, non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e/o usi civici gravanti sull'immobile in oggetto.



Da accertamenti effettuati alla data odierna gli esecutati risultano essere morosi nei confronti del condominio complessivamente per € 5.163,60

Le spese di gestione annue ammontano ad € 1.196,48 per l'appartamento al piano settimo ed € 411,02 per i locali sottotetto al piano ottavo, così come riportato dai bilanci condominiali effettuati dall'amministratore.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile oggetto di esecuzione, risulta essere intestato per la quota intera di piena proprietà a:

A loro pervenuta per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per atto di compravendita del

(Come si evince dal certificato notarile depositato).

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al "Calcolo della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura", indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

Le superfici sono state ricavate in parte da misurazione in campione in loco ed in parte desunte da elaborati grafici catastali.

| DESCRIZIONE | MQ | coeff | SUP. EQUIVALENTE |
|--------------------------|-------|-------|------------------|
| Abitazione piano settimo | 91,64 | 1.00 | Mq. 91.64 |
| Balconi al piano settimo | 32.8 | 0.25 | Mq 8.2 |
| Loc. sottotetto | 91,00 | 0.3 | Mq. 27,30 |



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento estimativo maggiormente utilizzato a livello internazionale è il Market Comparison Approach (MCA), previsto dagli standard estimativi internazionali.

Tale metodologia si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e un insieme di immobili simili, recentemente compravenduti a valori noti, ipotizzando l'esistenza di un libero mercato.

Il confronto avviene sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, rendendo il procedimento particolarmente attento all'analisi di molteplici parametri.

Le fasi principali del MCA sono le seguenti:

Analisi del mercato di riferimento, con rilevazione di compravendite recenti di immobili appartenenti al medesimo segmento, tenendo conto dell'attuale congiuntura economica e del prolungato periodo di recessione;

Raccolta dei dati immobiliari completi (planimetrie, piante, fotografie, documentazione tecnica, ecc.);

Individuazione delle caratteristiche rilevanti ai fini del confronto (elements of comparison), necessarie per la determinazione degli opportuni aggiustamenti.

In sintesi, si riporta di seguito il valore unitario al metro quadrato riferito alla superficie equivalente dell'intero immobile oggetto della presente valutazione.

Abitazione al piano settimo

Superficie mq. 99,84 x €/mq 1.500,00 = € 149.760,00

Locali sottotetto al piano ottavo

Superficie mq. 27,30 x €/mq 1.500,00 = € 40.950,00



Valore complessivo € 190.710,00

Riduzione del valore di circa il 20 % per assenza
di garanzia, per eventuali vizi e spese
non riscontrabili in sede di perizia ed in

arrotondamento € 38.142,00

Valore € 152.568,00

A dedurre

Costi Regularizzazione Comunale/Catastale € 5.680,00

Spese condominiali insolute € 5.163,60

Valore finale € 141.724,40

In arrotondamento € 140.000,00

CONCLUSIONE

Si ritiene pertanto che il valore complessivo della quota di
appartenenza dell'Esecutato sia pari ed € 140.000,00 (Euro
centoquarantamila/00).

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a
disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 30.05.2025

L'esperto
geom. Giorgio Bressan



