

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXX, nella sua qualità di procuratrice di XXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX

Proc. Esec. n. 90 / 2023

Giudice: dott.ssa XXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. XXXXXXXXX
iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Novara al n. XXXX
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento al piano primo
sito in GOZZANO (No) fraz. Bugnate - Via Pietro Unico n. 3 - (p.1°)



Inquadramento nel contesto urbano

Vista da via Unico

L'immobile interessato dalla presente procedura si trova nella frazione Bugnate del Comune di Gozzano, a nord-ovest rispetto al centro storico del medesimo. Consistono in un appartamento al 1° piano di un vecchio stabile del piccolo centro abitato, all'altezza del numero civico 3 di via Unico (mentre nei documenti catastali è indicato il n.7).

La costruzione dello stabile, a destinazione residenziale, è di epoca imprecisata ma remota: certamente antecedente alle normative urbanistiche del 1967 e 1942. Non risultano negli archivi comunali altre pratiche se non una autorizzazione del 1968 per delleintonacature, sebbene anche le tapparelle osservabili da via Unico non siano riferibili all'epoca della costruzione originaria ma ad un intervento successivo altrettanto incerto.

Per una più immediata ed esaustiva lettura d'insieme dello stato dei luoghi, in accompagnamento alla presente descrizione testuale, si rimanda alle fotografie dell'Allegato_1 ed agli elaborati grafici dell'Allegato_2.

Lo stabile è composto anche da altre proprietà oltre a quella in esame e situata al piano primo, ma non risulta essere costituito un condominio. Risulta essere dotato unicamente di un accesso pedonale da via Unico (foto_002) e mediante un corridoio si può raggiungere un cortile interno su cui si

affaccia un porticato (foto_005) da cui mediante una scala coperta (foto_009 e 010) si raggiunge il primo piano. Dal balcone si accede all'alloggio tramite due aperture: una in una zona veranda ed una direttamente in una camera. In una porzione di balcone dove risulta essere stata, sempre in epoca remota e con datazione incerta, realizzata una veranda si può accedere sia al disimpegno/ingresso dell'appartamento sia al locale bagno, situato nella tipica collocazione esterna al termine dei ballatoi dell'epoca di costruzione dell'edificio (foto_011 e 015). Dal disimpegno ingresso si accede ad un locale ex soggiorno (così indicato nell'elaborato catastale) ed al momento utilizzato come camera da letto, l'adiacente cucina ed altre tre camere. L'alloggio si presenta in stato di abbandono e degrado, in condizioni generali pessime che non ne consentono nemmeno un immediato utilizzo. Risultano segni di ammaloramento da condensa lungo lo sviluppo delle murature perimetrali e presso i soffitti dei locali (evidenziando quindi anche carenze coibentazione anche nel sottotetto). In alcuni punti si rilevano ammaloramenti localizzati riconducibili più a infiltrazioni d'acqua meteorica (foto_32) o danneggiamenti a controsoffittature in cannucciato (foto_029) che, come tali, si presume risalenti almeno ai primi decenni del secolo scorso. Sono poi vetusti e superati, sebbene relativamente più recenti, sia i rivestimenti ceramici che i serramenti. E' da prevedere il rifacimento completo degli impianti elettrici ed idro-termo sanitario.

Di tali aspetti si è tenuto debito conto in sede di valutazione in quanto sarà onere del futuro acquirente provvedere ad interventi che permettano di ripristinare le condizioni di agibilità dell'alloggio.

L'appartamento risulta con affaccio principale (ex soggiorno, cucina e due camere) orientato ad est verso via Unico, mentre una camera, il bagno ed il balcone si affacciano ad ovest ed a sud verso il cortile interno. L'alloggio è composto quindi da: un balcone, un bagno, un disimpegno, una cucina e quattro locali. L'altezza netta interna è 2,77 m.

Superficie lorda appartamento (balcone escluso)	= 114,9 m ²
Superficie lorda totale	= 129,56 m ²
Altezza netta interna appartamento	= 2,77 m
Superficie commerciale complessiva	= 118,95 m ²

(Ulteriori dettagli e di calcolo al successivo punto 8.3)

Identificato al Catasto - fabbricati:

Foglio 6 partic. 124 subalterno 5,
categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, Sup. cat. tot. 107 mq , rendita: 326,66 euro;

Coerenze:

- riferite all'alloggio : altra proprietà mappale 716; cortile interno; altra proprietà medesimo mappale; altra proprietà mappale 122; via Unico.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Approvazione con D.G.R. n. 6-4563 del 17/09/2012

L'immobile è identificato nella zona urbanistica : RESIDENZA - AN (nuclei di antico impianto - residenza e attività compatibili)

Norme tecniche ed indici: ART 24 delle NTA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: periferica a destinazione prevalente residenziale; a traffico locale limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona (prossimità/vicinanza) : Chiesa, casa di riposo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti : assenti

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: libero

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 : **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxx

a firma di notaio xxxxxxxxxxxx di Borgomanero in data 12/10/2005 rep. n.1xxxxxxxxx iscrizione del 14/10/2005 nn. xxxxxx

capitale: 83.000,00 euro , totale: 166.000,00 euro ; durata 30 anni

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di

xxxx xx S.R.L. c.f. xxxxx

in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Novara del 15/06/2023 n.rep.xxxx

trascrizione nn. xx/xx del 21/06/2023

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non si sono rilevate irregolarità di rilievo sotto il profilo edilizio-urbanistico tranne che la presenza di un'apertura che consente l'accesso ad un volume (che è stato impropriamente adibito a piccolo ripostiglio) di fatto ottenuto nella porzione di spazio tra la controsoffittatura del vano scala ed il solaio ligneo (vedasi Allegato_1 foto_28, 30, 31, 32 e planimetria). Tale volume è accessibile tramite un'apertura nella parete della camera adiacente non indicata nella planimetria catastale. Non vi è modo di appurare se detta apertura sia stata realizzata contestualmente alla costruzione (in epoca remota e comunque ante 1967) o successivamente.

Per le dimensioni dell'apertura e l'impossibilità di un suo effettivo utilizzo se non quella di semplice ispezione (è una porzione di volume sopra la controsoffittatura in cannucciato della scala), più che altro pare una lieve non corretta /omessa rappresentazione grafica che una vera e propria irregolarità.

Tuttavia si ritiene che la corretta rappresentazione grafica possa essere conseguita dal futuro aggiudicatario nell'ambito di una pratica edilizia per gli interventi di adeguamento/aggiornamento all'intero appartamento, necessari per essere di nuovo fruibile.

4.3.2 *Conformità catastale:*

Si rimanda a quanto già evidenziato al punto precedente. Trattandosi di difformità marginale e che non comporta variazioni di consistenza né influenza la corretta identificabilità del bene, si ritiene che la corretta rappresentazione grafica possa essere effettuata dal futuro aggiudicatario nell'ambito di una pratica edilizia per interventi nell'appartamento comunque necessari.

Nei documenti catastali è indicato il numero civico 7 mentre accanto all'accesso carraio è presente il numero 3: per la regolarizzazione sarà sufficiente una semplice comunicazione di rettifica da parte del futuro aggiudicatario.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:	n.a.
Spese straordinarie saldo lavori (globali per il condominio da ripartirsi per quote millesimali) di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.	n.a.
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia	n.a.
Quote millesimali di competenza:	n.a.

Note ulteriori :

Non risulta costituito alcun condominio nello stabile dei beni interessati dal pignoramento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

<i>Attuali proprietari</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota</i>
xxxx xxxx	xxxxxxxxxx	1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di : Atto di Compravendita da xx xx nato a xxx il 31/03/1938

con atto rogito notaio xx xxxxx del 12/10/2005 rep.xxx/xxx trascritto a Novara in data 14/10/2005 al n.xxxxx

6.2 Precedenti proprietari:

- xx xxxxx nato a xxx il 31/03/1938

La proprietà dei beni è pervenuta in forza di : Dichiarazione di Successione xxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (NO) il 31/10/1910, deceduta il 24/04/1999 presentata all'Ufficio del Registro di Novara il 25/10/1999 al n. xxx/xxx trascrizione a Novara in data 07/11/2002 al n. xxx di formalità

Nota- Accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 08/05/2024 al n. xxx di formalità

- xxx xxxxx nata a xx (NO) il 31/10/1910, deceduta il 24/04/1999 proprietà risalente ad epoca ante ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione fornita in consultazione dagli uffici comunali, non risultano pratiche e/o documenti relativi alla costruzione dell'immobile in esame, che si presume di epoca remota ed imprecisata ma antecedente al 1967. Ciò anche per quanto desumibile dall'unica pratica che risulta agli atti e riferita ad interventi assimilabili ed un rifacimento su edificio esistente.

- Nulla Osta del 29/07/1968 prot. 5100 a seguito di istanza dell'allora proprietaria per *"Intonacatura con terra nuova della propria casa sita nella suddetta via in frazione Bugnate"*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un bene può seguire diversi criteri di stima. Nel caso specifico la richiesta è l'individuazione del più probabile valore degli immobili in caso di vendita, pertanto il criterio più idoneo è quello relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato, pur con opportune ponderazioni in relazione alla circostanza specifica della vendita forzata.

Gli elementi tenuti in considerazione, fatti gli opportuni accertamenti e rilievi, sono: lo stato di manutenzione della proprietà, l'andamento del mercato immobiliare, la zona, l'ubicazione, la dimensione dell'unità, la disposizione dei locali, le condizioni dei beni in generale, eventuali necessità di regolarizzazione e/o adeguamento alle condizioni di ordinarietà ed ogni aspetto ritenuto utile ad una ponderata valutazione dei beni per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Il parametro tecnico-economico, utilizzato per la formulazione della stima sintetica, è stato quello del valore unitario, espresso in €/m², ritenuto attualmente rappresentativo del potenziale interesse che può avere il tipo di bene nel mercato immobiliare di riferimento. Detto parametro è poi stato rapportato a superfici commerciali equivalenti, determinate considerando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Per tali criteri, in relazione a quelli adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle congruenti indicazioni del DPR 138/98. In sede di valutazione dei riferimenti di mercato sono stati comunque ponderati i valori registrati dall'Osservatorio con quelli raccolti e proposti dagli operatori delle mediazioni immobiliari: nelle tabelle successive sono riportati i valori parametrici in €/mq adottati e ritenuti più opportuni.

I valori individuati con il calcolo delle superfici equivalenti e gli indicatori parametrici rappresentano dei valori orientativi potenziali, che vengono successivamente adattati al singolo caso specifico in considerazione di vari fattori correttivi (condizioni del bene, regolarità edilizio-catastale, stato manutentivo, adeguamenti impiantistici ecc.). Inoltre viene contemplata anche la prescritta riduzione forfettaria per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché per gli aspetti riguardanti l'assenza di garanzie per vizi.

I valori orientativi nella zona per abitazioni di tipo economico in "condizioni normali" ovvero se assimilabili a condizioni "ordinarie", contemplano attualmente un intervallo compreso tra i 420 ed i 630 €/m². Pertanto per il caso in esame pare ragionevole ipotizzare un valore pari alla metà del valor minimo ovvero di 210 €/m² anche in considerazione dell'assenza di un'autorimessa o posto auto di pertinenza.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Comune di Gozzano, Riferimenti documentali vari di operatori di mercato e Borsino immobiliare novarese; Aste in corso delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara; Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

<i>descrizione</i>	<i>superficie lorda [m²]</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. equivalenti [m²]</i>
alloggio	114,90	1,00	114,90
balconi	7,60		
<i>fino a 25 m²</i>	7,60	0,30	2,28
<i>oltre 25 m²</i>	-	0,10	-
scale	7,06	0,25	1,77
superficie equivalente			118,95

Con riferimento ai dati proposti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate nella corrispondente zona catastale del Comune si sono ponderati i valori proposti per l'ultimo semestre disponibile in relazione all'andamento prospettato da indicatori ed operatori di mercato. Da tali intervalli di valori, in relazione ai beni in esame ed agli elementi di valutazione specifici ritenuti più opportuni, si sono individuati i parametri unitari riportati di seguito in tabella e successivamente riferiti alle superfici equivalenti sopra individuate.

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale :

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
	<i>[m²]</i>	<i>[€/m²]</i>	<i>[€]</i>
alloggio	114,90	210	€ 24.129,00
balcone	2,28	210	€ 478,80
scale	1,77	210	€ 370,65
Valore potenziale del lotto	:		€ 24.978,45

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria € 4.995,69

Giudizio di comoda divisibilità:

lotto ritenuto non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 19.982,76

arrotondabile a € 20.000,00

Data 15/01/2025

il perito
xxxxxxxxxx

ELENCO ALLEGATI

- Allegato N.1 - Fotografie
- Allegato N.2 – Documenti per identificazione dei beni
 - estratto mappa
 - planimetrie catastali
 - visure catastali
- Allegato N.3 – Strumento urbanistico
 - estratto da P.R.G.
 - articoli N.T.A.
- Allegato N.4 - Verbale di sopralluogo