



TRIBUNALE di NOVARA

R.G. Esecuzione Immobiliare n. 17 / 2023

G.E.: Dott.ssa Veronica Zanin

contro

Tecnico Incaricato Geom. L. Verrua

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 1981

Iscritto all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Novara al n.169

Corso 23 Marzo, n° 158 - 28100 Novara (NO)

Tel. 0321 - 35007

studio@verrua.it – lorenzo.verrua@geopec.it

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Veronica Zanin

Es. Imm.re n. 17 / 2023

**APPARTAMENTO al terzo piano (4° f.t.),
oltre Cantina ed Autorimessa al piano terra;
Ubicato nel Comune di Oleggio (NO) via Lanca n. 1/a**

1. EVIDENZE:

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Verrua ha accettato l'incarico con giuramento rituale in data 08 ottobre 2024 ed ha effettuato il sopralluogo in data 13 novembre 2024, congiuntamente all'incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie che si ringrazia per la collaborazione.

2. DESCRIZIONE:

Le proprietà sono facenti parte del fabbricato residenziale a 4 piani F.T. denominato "CONDOMINIO ANTHURIUM - Fabbricato B" sito nel Comune di Oleggio (NO) con ingresso pedonale in via Lanca al civico numero 1/a e carraio n. 1/b. Risultano intestate al signor

. Dal vano scala condominiale (il fabbricato è privo di ascensore ovvero esiste il vano ma non è stato installato l'impianto dalla costruzione) si accede all'appartamento che è all'ultimo piano, ha luce propria su tre lati e si compone: ingresso direttamente nel soggiorno con angolo cottura ed ampio balcone, un corridoio che disimpegna 2 camere con balcone, un bagno ed un locale lavanderia. La proprietà si completa al piano terra con cantina ed autorimessa. Lo stato dei luoghi dell'alloggio dimostra un ambiente gradevole con dimensioni delle camere ridotte ed un sufficiente stato manutentivo.

3. IDENTIFICAZIONE:

La zona territoriale risulta periferica con presenza di differenti immobili a più destinazioni d'uso, completa di pubbliche e private sia forniture che infrastrutture, oltre a verde e parcheggi.

Non si evidenziano particolari osservanze utili al fine della presente.





Identificativi catastali:

Le unità immobiliari risultano intestate al Signore:

•

; diritto di proprietà 1/1;

Catasto Fabbricati > COMUNE DI OLEGGIO (G019):

- **Foglio 56 particella 594 sub. 14** – categ. A/3 – cl. 3 – Cons. 4,5 vani – via Lanca snc – piano: T-3; R.C. €. 290,51; Dati di Superficie: Totale 85 mq. – Totale escluse aree scoperte 78 mq;
- **Foglio 56 particella 594 sub. 20** – categ. C/6 – cl. 4 – Cons. 19 mq. – via Lanca snc. – piano: T; R.C. €. 98,13; Dati di Superficie: Totale 21 mq.;

Catasto Terreni:

- **Foglio 56 particella 594**

Giudizio di conformità catastale:

- Dovrà essere presentata una semplice istanza per la variazione toponomastica perché all'immobile è stato attribuito il **civico numero 1/a**;
- Le planimetrie catastali identificano correttamente la proprietà;

4. UBICAZIONE:

- Caratteristiche di zona: periferica a più destinazioni d'uso, con presenza di verde e parcheggi;
- Servizi della zona: completi sia di strutture che infrastrutture oltre alle normali forniture ed urbanizzazioni;

5. STATO di POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta occupato dalla proprietà ma bensì e senza alcun titolo, da una coppia con figlia minore, come da dati anagrafici riportati nel verbale redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie;

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:Iscrizioni:

- Annotazione ad iscrizione derivante da frazionamento in quota
; Lotto n. 13 > foglio 56 particella 594 subalterni 14 e 20 per un capitale di €.
130.000,00 e ipoteca € 260.000,00;

Trascrizioni:

- Atto di Compravendita: rogato dal Notaio
, repertorio , trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il – R.G. n. R.P. n. ;
- Trascrizione del R.G. n. R.P. n. Ufficiali Giudiziari Rep. n.
– Verbale Di Pignoramento immobili: ;

7. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietà è rappresentata

; a seguito di rogito di compravendita rogato

dal , repertorio nn. ,

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il – R.G. n.

R.P. n. ; (venditore);

Precedenti proprietari:

- ;
- ;
- ;

;

8. PRATICHE EDILIZIE e/o REGOLARITA':

L'accesso agli atti presso il Comune di OLEGGIO (NO) ha prodotto:

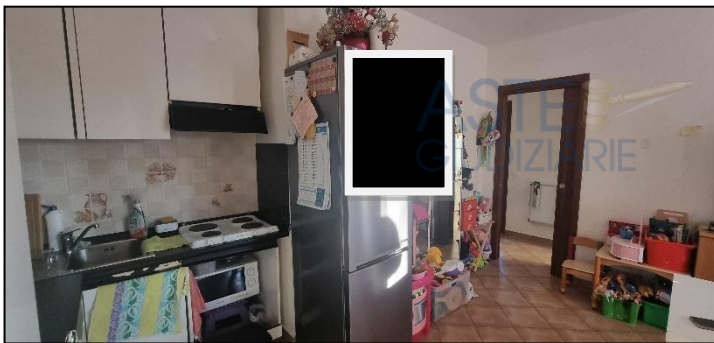
- **Convenzione Repertorio N. 4103 del 26 febbraio 2009** per l'attuazione in compartecipazione ai sensi della L.R. Piemonte n. 56/77 e sue M.I. artt. 43-44-46 dell'intervento edificatorio in esecuzione del P.R.G.I. Piano Per L'edilizia Economica e Popolare convenzionata (P.E.E.P.) di via Santo Stefano e via Lanca;
- **Permesso di costruire n. 068/2009 (prot.n. 9347 del 01/04/2010)**; rilasciato a – per “costruzione due palazzine condominiali per 12 alloggi (6 + 6) e 10 ville a schiera presso il PEEP via Lanca lotto D”;
- **Permesso di costruire n. 068 / 2009 – 1 (prot. n. 12637 del 29.05.2014)** rilasciato a – variante in corso d'opera al Permesso di costruire 068/09;
- **Certificato di Agibilità Parziale prot n. 2261 del 30.01.2015** (agibili dalla medesima data);

9. SPESE CONDOMINIALI e/o PARTI COMUNI:

Ringraziando anticipatamente per la collaborazione l'amministratore condominiale, risultano morosità:

- Gestione Ordinaria es. 2024: €. 14.324,89 (con ultima rata già scaduta al 24.10.24)
- Sostituzione generatore di calore: €. 1.439,80 (con ultima rata scaduta al 15.09.2024)
- Per un totale complessivo a debito, salvo conguaglio, pari ad €. 15.764,69 (S.E.&O.)





10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SINTETICHE:

<i>Caratteristiche descrittive:</i>	
Copertura:	tipologia: a falde inclinate con tegole; condizioni: buone;
<i>Componenti:</i>	
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno e vetro - protezione: tapparelle avvolgibili - condizioni: buone;
Infissi Interni:	tipologia: a battente - materiale: legno - condizioni: buone;
Pavimenti e Rivestimenti:	di differenti materiali e colorazioni - condizioni: buone;
Pareti interne:	materiale: muratura - rivestimento: tinteggiatura su intonaco per interni - condizioni: sufficienti;
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni - coibentazione: non accertata - rivestimento: tinteggiatura su intonaco al civile per esterni - condizioni: sufficienti;
<i>Impianti</i>	
Idrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Riscaldamento:	centralizzato alimentato a gas metano;
Ascensore	Non installato;

11. VALUTAZIONE:

Criterio di Stima:

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile **agibile dal 30 gennaio 2015** qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento ovvero il Comune di Oleggio. Il compito dello scrivente è la ricerca dei più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona, verificando e comparando i parametri con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazioni d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura, oltre all'epoca di costruzione e/o ristrutturazione. La metodologia di stima la ottengo applicando il prezzo unitario come sopra identificato che diventa il valore attivo di mercato, alla superficie commerciale che comprende: i muri perimetrali e le pertinenze e/o accessori rettificati con i relativi coefficienti. Nello specifico trattandosi di un 3° piano (4° F.T.) si valuta anche una quota di deprezzamento dettata dall'assenza dell'impianto ascensore. Volutamente non vengono quantificati e considerati perché già comprese nelle precedenti analisi: aree esterne e/o spazi comuni condominiali. *Come da incarico peritale "...il valore di mercato è decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva";*

Fonti di informazione e Libreria di riferimento:

- Borsino Immobiliare Novarese – Edizione 2024;



11. DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE:

Descrizione	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario Commerciale €/mq.	Coefficiente vendita coattiva A dedurre 20%	Valore Stimato €/ mq.	Valore complessivo
Abitazione 3° piano e accessori	83,28	€ 1.100	€ 220,00 -	€ 880,00	€ 73.286,40
Garage p.t.	20,21	A CORPO			€ 10.000,00
Valore complessivo dell'intero:					€ 83.286,40
Spese tecniche di regolarizzazione comunale e sanatoria per difformità					€ 0.00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale: toponomastica					- € 100.00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:					€ 0.00
<i>Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura:</i>					€ 83.186,40
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:					€ 83.186,40

VALORE STIMATO: € 83.000,00 (c.t.)**(ottantatremila/00)**

Novara li 20 novembre 2024

Il Perito

Geom. Lorenzo Verrua