

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. [REDACTED]

contro

Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:

Geom. CRISTIAN ALTAMORE
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2601
c.f. LTM CST 83B08 F952V

con studio in:

Novara (NO) – Via Monsignor Leone Ossola n. 22

e-mail: info@ac-studiotecnico.it

Beni in OLEGGIO (NO) – Via [REDACTED] n. 28

Lotto 1

Villetta a schiera con Garage e Giardino esclusivo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]

Villetta a schiera

Vista da via Vecchia Circonvallazione

Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]

Garage

Vista da corte comune



PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 di una **Villetta a schiera con garage e giardino esclusivo**, facenti parte del compendio condominiale denominato "Condominio La Coccinella", sito a Oleggio (NO), in via [REDACTED] n. 28.

Alla villetta, edificata nel 1999, si accede dall'ingresso pedonale esclusivo posto su via [REDACTED] al civico n. [REDACTED]; al garage si accede dall'ingresso carraio comune posto su via [REDACTED] al civico n. [REDACTED] e percorrendo la corte comune sino a raggiungere il garage.

La villetta a schiera, che si sviluppa per 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, è composta da:

-) al piano terra rialzato: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e camera/studio, oltre ad un balcone ed un portico;

-) al piano primo sottotetto (in difformità rispetto alla destinazione d'uso licenziata): due camere, bagno, disimpegno ed un ripostiglio;

-) al piano seminterrato: taverna con zona cucina, bagno/lavanderia e ripostiglio sottoscala.

Il collegamento ai vari piani dell'edificio avviene mediante scala interna.

Alla villetta sono annessi un garage posto al piano seminterrato ed un giardino ad uso esclusivo, posto al piano terra, che circonda su 3 lati il fabbricato.

Gli impianti tecnologici sono autonomi, ad eccezione dell'illuminazione delle zone comuni ed accesso carraio.

La villetta ed i locali accessori, hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Piano terra rialzato		
Ingresso	mq. 2,75	mq. 85,74
Soggiorno	mq. 33,07	
Cucina	mq. 7,40	
Disimpegno	mq. 3,00	
Bagno	mq. 5,70	
Studio	mq. 16,68	
TOTALE ABITABILE PT	mq. 68,60	mq. 85,74

Locale	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Piano primo sottotetto		
Disimpegno	mq. 16,05	mq. 94,44
Camera 1 (locale hobby)	mq. 24,35	
Camera 2 (stireria)	mq. 18,30	
Ripostiglio	mq. 9,20	
Bagno (ripostiglio)	mq. 10,10	
TOTALE ABITABILE P1	mq. 78,00	mq. 94,44

Locale	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Piano seminterrato		
Taverna	mq. 47,20	mq. 72,70
Bagno/lavanderia	mq. 8,70	
Ripostiglio	mq. 2,10	
TOTALE P.INT	mq. 58,00	mq. 72,70

Locale accessorio	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Balcone	////////	mq. 3,00
Portico	////////	mq. 5,70
Garage	mq. 16,80	mq. 18,90
Giardino esclusivo	////////	mq. 126,50

L'altezza netta interna della villetta al piano terra rialzato è di mt. **2,70**; l'altezza netta interna del piano seminterrato è di mt. **2,40**; l'altezza netta media interna del piano primo sottotetto è di mt. **2,40**; l'altezza netta interna del garage è di mt. **2,40**;

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del comune di Oleggio nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8,5, Superficie catastale mq. 252, p. S1-T-1, rendita Euro 768,23;
-) foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, Superficie catastale mq. 17, p. S1, rendita Euro 64,09;

Ed edificati su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 8.36;

La villetta ed i locali accessori,

-) [REDACTED], nata [REDACTED] a sig.ra: [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà 1/1.

Coerenze villetta da Nord in senso orario: a Nord affaccio su corte comune, a Est altra villetta, a Sud corte esclusiva, ad Ovest corte esclusiva.

Coerenze garage da Nord in senso orario: a Nord corte comune, a Est altro garage, a Sud ed a Ovest U.I. stessa proprietà.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale e certificati catastali storici) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale.

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti indicati al punto 8.2 della perizia.

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini).

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di proprietà in capo all'esecutata di 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona:

zona SEMICENTRALE RESIDENZIALE del paese: buona vicinanza con i servizi pubblici: trasporto (autobus e stazione ferroviaria), commercio (negozi e supermercati), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali, cimitero), sanitari (centri medici e ambulatori), religiosi (chiese), sportivi (palestre, campi sportivi), dalla città di Novara (km. 19) e dal Lago Maggiore (km. 17) oltre che dalla Regione Lombardia (km. 8) e dall'aeroporto di Malpensa (km. 16).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto della presente perizia risulta attualmente occupato dall'esecutata con la propria famiglia.

L'accesso è avvenuto regolarmente in presenza del custode l'IVG dott. Biancon Valentino e del Marito di parte esecutata, sig. [REDACTED].

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 d'uso:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

-) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED], con atto del Tribunale di Novara in data 18/03/2022 repertorio n. [REDACTED], iscritta a Novara in data 13/12/2022, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

Importo capitale: € 204.098,88

Importo ipoteca: € 304.098,88

4.2.2. Pignoramento:

-) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 02/06/2012 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 18/07/2012, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] a favore del sig. [REDACTED].

-) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 05/06/2023 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 03/07/2023, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] a favore di [REDACTED].

Importo alla data del pignoramento: € 213.690,14 oltre a spese ad interessi maturandi

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

nessuno

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato edificato nel 1998.

Da controlli effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Oleggio (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite, da parte del tecnico responsabile ing. Giuseppe Scaramozzino, le seguenti pratiche edilizie inerenti e/o successive alla sua edificazione:

-) Concessione di Costruzione n. [REDACTED], del 17/07/1998 per lavori di "Costruzione Palazzina di 5 alloggi e recinzione", rilasciata dal Comune di Oleggio (NO), a nome della ditta [REDACTED].

-) Concessione di Costruzione in variante n. [REDACTED], del 07/04/1999 per lavori di "Varianti in corso d'opera alla C.E. n. [REDACTED], del 17/07/1998", rilasciata dal Comune di Oleggio (NO), a nome della ditta [REDACTED].

-) Comunicazione di inizio lavori in data 21/07/1998

-) Comunicazione di fine lavori in data 30/07/1999

Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica

Perito: Geom. Altamare Cristian

-) Certificato di Agibilità n. [REDACTED] del 03/12/1999 rilasciata dal Comune di Oleggio (NO); In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato rilevato dei luoghi e gli elaborati grafici licenziati per quanto riguarda la rimozione al piano terra rialzato della porta di accesso tra soggiorno e camera/studio a creazione di un locale open space e la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto. I locali Hobby e Stireria sono utilizzati come camere da letto mentre un ripostiglio è stato trasformato in bagno.

4.3.2. Conformità catastale:

Per l'immobile di cui al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED], non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. a firma dell'ing. Gatti Marzio in data 30/05/2016 prot. n. [REDACTED].

Per l'immobile di cui al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED], non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. a firma del geom. Mercuri Gennaro in data 26/07/1999.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Lo scrivente, a seguito del colloquio con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oleggio (NO), può affermare che le difformità interne riscontrate al piano sottotetto nella destinazione d'uso dei locali, devono essere ripristinate allo stato preesistente licenziato ad eccezione del bagno che potrebbe essere sanato mediante pratica edilizia in sanatoria per recupero parziale del sottotetto con applicazione del nuovo decreto Salva Casa, previo adeguamento dei rapporti aero-illuminanti e delle altezze medie interne del locale.

Anche la difformità rilevata al piano terra rialzato consistente nella rimozione della porta di collegamento tra soggiorno e camera/studio, può essere sanata mediante pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne.

Oneri per eventuale pratica edilizia in sanatoria comprensiva di pratica acustica + pratica termotecnica + diritti di segreteria + oneri vari di oblazione: € 5.000,00 + € 170,00 + € 516,00 sanzione minima a cui andrà aggiunto il doppio del costo di costruzione determinato mediante tabelle ai sensi del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801.

Oneri totali C.T.U.: € 5.936,00 di cui € 5.000,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (Calcolo effettuato ai sensi dell'Art. 1 comma 100, Legge finanziaria 2008 della Finanziaria 2008 - Importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'Art. 5- provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 185820/2011.) a questa cifra andranno aggiunte eventuali altre somme a titolo di oblazione in sanatoria stimabili solamente a seguito di redazione di tabelle ai sensi del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801

Si ritiene, tuttavia, di dover precisare che nonostante le difformità sopradescritte, a mente dell'Art. 46 comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e dell'Art. 40 comma 6 della Legge del 28 febbraio 1985 n. 47, L'IMMOBILE È COMUNQUE VENDIBILE NELLO STATO DI FATTO COSÌ COME DESCRITTO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione parti comuni (circa):	€ 500,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione)	nessuna
Amministratore: [REDACTED]	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietaria per la quota intera di 1/1 dei beni dal 09/09/1999 ad oggi, in forza di atto di compravendita del 09/09/1999 repertorio n. [REDACTED], rogante Dott. Notaio Polito Domenico, trascritto a Novara in data 17/09/1999, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

Impresa [REDACTED] proprietaria per la quota intera di 1/1 dei beni fino alla data del 09/09/1999 da data anteriore al ventennio.
Dati derivanti dall'Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara e dalla documentazione ipocatastale.

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:**7.1 Destinazione urbanistica:**

Le norme del vigente P.R.G.C. PROGETTO DEFINITIVO del Comune di Oleggio (NO), così come evidenziato dal portale telematico geoportale, pongono l'unità immobiliare nella fascia di "ZONA C3 – Comparti ex art. 46 L.R. 56/77" facente riferimento all'art. 31bis delle N.T.A. dello stesso comune.

Nonché pongono l'unità immobiliare all'interno del Piano paesistico Regionale negli "Ambiti di paesaggio 2012: Alta Valle del Ticino" di cui alla Tavola P3.

7.2 Calcolo superfici immobili:**A. Immobile e accessori:**

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Immobile residenziale PT	Sup. lorda	mq. 85,74	1.00	mq. 85,74
Immobile P. Interrato	Sup. lorda	mq. 72,70	0.50	mq. 36,35
Immobile P.1 sottotetto	Sup. lorda	mq. 94,44	0.50	mq. 47,22
Balcone/Portico	Sup. lorda	mq. 8,70	0.30	mq. 2,61
Giardino esclusivo	Sup. lorda	mq. 126,50	0.10	mq. 12,65
TOTALE				mq. 184,57

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Garage	Sup. lorda	mq. 18,90	1.00	mq. 18,90
TOTALE				mq. 18,90

7.3 Caratteristiche immobile:**A. Immobile residenziale:****7.3.1 Caratteristiche strutturali:**

-) *Struttura portante verticale*: in c.a. e muratura.
-) *Struttura portante orizzontale*: in latero-cemento.
-) *Copertura fabbricato*: struttura portante in legno coibentata, con sovrastante manto di copertura in tegole in cotto.

7.3.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento:

-) *Infissi esterni*: in legno con vetro doppio e scuri con persiane in legno.
-) *Porta ingresso*: di tipo blindato rivestita in legno sulle due facciate.
-) *Porte interne*: in legno.
-) *Tamponature esterne*: in muratura di mattoni forati intonacati.
-) *Pavimentazione interna*: Parquettes in legno al piano terra e sottotetto, Piastrelle in monocottura al piano seminterrato.
-) *Pavimentazione bagno*: piastrelle in monocottura.
-) *Rivestimento bagno*: piastrelle in ceramica smaltata.
-) *Sanitari bagno*: wc, bidet, lavabo e doccia.
-) *Rivestimento cucina*: piastrelle in ceramica.
-) *Pavimentazione balconi*: Piastrelle monocottura antigelive.
-) *Pavimentazione cantina*: Piastrelle monocottura.
-) *Pavimentazione garage*: Piastrelle monocottura.

7.3.3 Impianti:

-) *Rete gas*: alimentazione da rete comunale.
-) *Elettrico*: impianto esistente sottotraccia e comprende le linee per luce, tv, citofono e telefono.
-) *Idrico*: alimentazione dalla rete comunale. Acqua calda sanitaria prodotta da impianto con caldaia a gas autonoma.
-) *Riscaldamento*: impianto con termosifoni in alluminio e caldaia a gas autonoma.
-) *Climatizzazione*: impianto con split murali in pompa di calore.

7.3.4 locali accessori:

giardino esclusivo e garages

7.3.5 Stato dei luoghi:

L'immobile è stato edificato nel 1999 e si presenta complessivamente in un **OTTIMO** stato manutentivo. Internamente ed esternamente non necessita di particolari opere di manutenzione. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, sono state reperite presso l'ufficio tecnico, tutte le relative certificazioni di conformità e pertanto si ritengono ancora a **NORMA** con le attuali normative che regolano la materia. Si segnala, su comunicazione della proprietà, una problematica sulla rete fognaria a livello comunale di tutta la zona. In periodi di costanti piogge e bombe d'acqua, l'impianto fognario del quartiere, essendo di vecchia realizzazione (anni '60) ed essendo in zona più bassa rispetto a quello della restante parte del paese, non garantisce il perfetto smaltimento delle acque piovane e reflue, pertanto si possono verificare degli allagamenti ai piani seminterrati dei fabbricati della zona.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di Stima**

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il primo semestre 2024 per il Comune di Oleggio (NO); dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona **SEMICENTRALE RESIDENZIALE**, codice di zona **C1**, microzona catastale **1**, tipologia prevalente **Abitazioni civili**, destinazione **Residenziale**, tipologia **Ville e Villini**

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Oleggio, osservatori del mercato: Valori OMI, appendice per le stime del Consulente Immobiliare 839-2009 e fonti web.

8.3 Valutazione beni:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Valori OMI Ville e Villini: Val. min. € 1.100,00/mq / Val. MAX. € 1.600,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare alla villetta con pertinenze il valore **MAX** di € **1.600,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore villetta: mq. 184,57 x €/mq. 1.600,00 = € **295.312,00**

Valori OMI box: Val. min. € 550,00/mq / Val. MAX. € 820,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare al garage il valore **MAX** di € **820,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore garage: mq. 18,90 x €/mq. 820,00 = € **15.498,00**

RIEPILOGO GENERALE

Villetta con giardino:	€ 295.312,00
Garage:	€ 15.498,00
TOTALE VALORE	€ 310.810,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si ritiene di dover effettuare una correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello 0,20 dovuto all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: € 62.162,00

Si ritiene di dover effettuare un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello 0,05, per una sua vetustà di circa 25 anni, e per le problematiche di allagamento descritte al precedente punto 7.3.5 e per tutti gli altri vizi descritti in perizia: € 15.540,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.936,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:
€ 227.171,50 (che si arrotonda ad € 227.000,00)

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Per una maggior appetibilità dei beni, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto composto da appartamento, cantina e garage.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Novara, 31 gennaio 2025

IL C.T.U.
geom. Altamore Cristian



Allegati alla perizia:

- documentazione fotografica;
- Estratto mappa catastale;
- Visure storiche catasto fabbricati;
- Planimetrie catastali immobili;
- Copia Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2024 primo semestre – Valori OMI;
- Ricevute consegna perizia ad avvocato/i ed esecutato/i;
- Copia perizia rispondente alla normativa vigente sulla privacy;
- Descrizione dettagliata per ordinanza di vendita e decreto trasferimento;
- Richiesta liquidazione