

Es. 130/2021

10/2022

12/2023

PERIZIA

Perito :

Geom. Fabio Mazzara

Giudice delegato:

[REDACTED]

Creditore:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

TRIBUNALE DI NOVARA

Indice :

1	verifica documentazione	pag. 2
2	avvisi	pag. 2
3	formalità	pag. 2
4	verifica mappe	pag. 2
5	verifica quote	pag. 2
6	descrizione immobili	pag. 2
7	verifica dati pignoramento	pag. 3
8	regolarità catastali	pag. 3
9	destinazione urbanistica	pag. 4
10	regolarità edilizia	pag. 4
11	conformità impianti	pag. 4
12	occupazione immobile	pag. 4
13	assegnazione casa coniugale	pag. 4
14	vincoli sui beni	pag. 4
15	vincoli giuridici	pag. 4
16	stima	pag. 5
17	quota pignoramento	pag. 7

In data 24 gennaio 2022 lo scrivente [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] veniva nominato dalla
[REDACTED] esperto per la stima degli immobili nel procedimento Esecutivo in
epigrafe. Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva messo a conoscenza del
quesito. Consegnata la perizia veniva richiesta integrazione unificando la procedura
n.10/2022 , successivamente veniva richiesta ulteriore integrazione per l'unificazione della
procedura 12/2023.

Letto il mandato e raccolta la documentazione necessaria lo scrivente procedeva allo sviluppo
del quesito che per facilità di consultazione si indica in ordine progressivo per punto come da
richiesta;

- 1) verificata la documentazione consegnata risulta essere completa come dall'art. 567, 2°
comma c.p.c.
- 2) Gli avvisi risultano notificati dal creditore
- 3) sulla base dei documenti forniti a carico della unità oggetto delle procedura risultano le
seguenti formalità :
 - a) ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA nn.752 in data 01/04/2009 per
concessione a garanzia di mutuo fondiario rep.263151/41348 Not.
[REDACTED] favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - b) TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai
nn.11066/14742 in data 13/09/2021 per atti giudiziario rep.1385 del
14/08/2021 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
 - c) TRASCRIZIONE DI VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ai nn.895/1233
in data 01/02/2023 per atto esecutivo o cautelare – Verbale di
pignoramento immobili emesso da tribunale di Novara rep.2364 del
28/12/2021;
 - d) TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai
nn.1053/1386 del 31/01/2023 per atto esecutivo o cautelare – verbale

di pignoramento immobili emesso da tribunale di Novara rep.3809 del 09/01/2023;

- 4) Le mappe allegate alla documentazione hanno permesso la corretta identificazione dei beni;
- 5) Alla data della trascrizione del pignoramento le unità risultano essere di proprietà degli esecutata per la quota di ½ in comunione legale con il marito defunto titolare della quota residua;
- 6) Accesso eseguito in data 07/03/2022 ore 11:00 alla presenza della [redacted] e della [redacted]. L'immobile oggetto della procedura è un fabbricato a destinazione residenziale edificato con relative pertinenze su cortina continua, sviluppantesi su 2 piani fuori terra nel comune di Vicolungo (No) accesso pedonale da via E.Toti n.3 ed accesso carraio alla corte via IV novembre n. 6. L'alloggio si compone di soggiorno cucina e bagno al piano terra, con scala interna si raggiunge il primo piano composto da bagno, tre camere, lavanderia ed un balcone posto sul fronte verso corte. La proprietà mi segnala che i soffitti sono controsoffittati. I pavimenti sono in piastrelle le pareti ad intonaco e tinteggiatura, il riscaldamento è a radiatori alimentati con caldaia a gas. Lo stato di conservazione è mediocre con evidenti tracce di umidità sia al piano terra che al primo piano. Non è stato possibile accedere al cassero al primo piano in quanto privo di collegamento, dalla visione esterna il tetto e l'orditura sono in buone condizioni. Cantina e magazzino al piano terra hanno pavimentazione in piastrelle e pareti ad intonaco (h=2.50). L'autorimessa (h=2.70) ha accesso da porta basculante in metallo, pavimentazione in piastrelle ed intonaco sulle pareti.

L'unità è censita al NCEU di Vicolungo (No) intestato a :

[redacted]
[redacted]
[redacted]

foglio 8 m.le 183 sub.12
 Categoria A3 classe 1 consistenza 6 vani rendita € 266,49;
 Vicolo Enrico Toti n.1 – Piano T-1

foglio 8 m.le 273
m.le 183 sub.13
 Categoria C6 classe 2 consistenza 17 mq rendita € 43,90
 Via IV Novembre n.6 – piano T
 Coerenze a corpo per l'alloggio cassero e ripostigli, NCEU : nord via Toti, Est altra uiu, Sud corte, Ovest altra uiu

Coerenze tettoia (m.le 273) : corte per tutti i lati

Coerenze autorimessa NCEU : nord via E. Toti, Est ed Ovest abitazione e pertinenze di cui al sub.12 , Sud corte;

- 7) I dati riportati nel pignoramento sono conformi e quelli riscontrati in sede di sopralluogo;
- 8) A seguito di sopralluogo le unità non sono conformi alla documentazione depositata presso l'agenzia delle entrate territorio per l'assenza della tettoia all'interno della corte ed il bancone è più corto di quanto rappresentato in planimetria non è presente il collegamento al cassero indicato come terrazzo, nella rappresentazione della cantina al piano terra manca la finestra. Difformità sanabili con tipo mappale e ripresentazione di nuove planimetrie con spesa onorario di circa € 2.500,00 ;
- 9) Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale l'area è identificata in " AREE DI RISTRUTTURAZIONE CON RIGENERAZIONE DELLA CORTINA SU STRADA – R1";
- 10) Inviata richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Vicolungo è stata reperita la seguente documentazione : permesso a costruire n.5/08 per "Rifacimento tetto e lattonerie; recupero ai fini abitativi cassero al primo piano ; sistemazione intonaco deteriorato facciate verso corte e verso via E.Toti", la concessione risulta essere scaduta nonostante risultino pagati gli oneri il cassero non è stato recuperato ai fini abitativi, essendo scaduto il titolo abilitativo e avendo eseguito parzialmente le opere (gli interventi al tetto) dovrà essere presentata nuova concessione in sanatoria con spesa onorario ipotizzabile in € 3.000,00 esclusi oneri o sanzioni se applicate dal Comune;
- 11) Non è stato possibile verificare la presenza di impianti e relative certificazioni in quanto non esibite;
- 12) La figlia dell'esecuta mi dichiara che la madre è residente nell'immobile ed è invalida al 100%;
- 13) Non risulta assegnazione della casa coniugale;
- 14) Non risultano sull'area vincoli artistici, storici, alberghieri o demaniali ;
- 15) Vincoli a carico dell'acquirente: per quanto emerso dalla documentazione reperita ed allegata agli atti resteranno a carico dell'acquirente:
 - a) i vincoli urbanistici previsti da PRG;
 - b) regolarizzazione edilizia/catastale ;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: per quanto emerso dal documentazione allegata a carico della procedura saranno regolarizzate:

- c) la cancellazione del pignoramento
- d) onorario difformità edilizie/catastali € 5.500,00 (tale importo è detratto dal valore dell'immobile)

- 1) spese annue di nessuna ;
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute : nessuna;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia : nessuna ;
- 4) nella procedura è intervenuta la curatela dell'eredità [REDACTED]
[REDACTED] la vendita dell'intero;
- 5) cronistoria ventennale delle proprietà :

- 1. trascrizione n. 1790 in data 08/03/1993 con di atto compravendita rep.57787 del 12/02/1993 not. [REDACTED]
[REDACTED] ;

16) Per le caratteristiche degli immobili e l'indivisibilità dello stesso si stima un solo lotto di vendita. Il metodo di stima adottato è secondo gli standard internazionali, applicando il metodo MCA (Market Comparison Approach) con il quale vengono apportati aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Dalle indagini condotte presso la conservatoria dei registri immobiliari nel periodo 18/04/2019 al 18/04/2022 di compravendite nella zona, è stata individuata una sola unità con caratteristiche simili all'oggetto di stima .

Comparabile 1 – atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED] : fabbricato rurale ad uso abitazione da ristrutturare, composto da tre locali, cucina , servizio, caldaia , deposito cassero aperto e due balconi al primo piano , tre locali sottotetto e balcone al piano secondo con annessa area cortilizia di pertinenza ed area a verde privato;

Comparabile 2 – atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED] fabbricato composto da taverna, bagno, centrale termica, ripostiglio ed androne carraio ala piano terreno, e da ingresso, soggiorno, cucina , due camere , bagno ripostigli e balcone al primo piano con scala interna di collegamento e con annessa in corpo staccato porzione di fabbricato con locale di sgombero , ripostiglio , autorimessa , e due pollai al piano terreno ed un cassero al primo piano .

La superficie di calcolo è stata misura esterna al profilo fabbricato ed al lordo della muratura interna (SEL). dalla consultazione del borsino immobiliare novarese non risultano variazioni di prezzo nel biennio preso in esame .

Nella seguente tabella le superfici di calcolo ed i coefficienti :

Tabella dati			subject
prezzo totale	€ 63.500,00	€ 43.000,00	€ 80.907,66
data	23/02/2021	18/12/2020	01/04/2022
superficie ALLOGGIO	161	128	164
superficie cantine/DEPOSITI/PORTICI	375	155	95
Superfici balconi	46	13	26
sedime tettoia	0	0	14
sup.commerciale	269	171	196
servizio n.	1	2	2
piano	0	0	0
livello di manutenzione	1	1	2
	€ 236,46	€ 251,98	€ 413,74
Rapporti mercantili			
superficie			
depositi/cantine			
balconi/portici			
sedime tettoia			
Manutenzione da 1 a 2 € 200/mq			
prezzi marginali	comparabile 1	comparabile 2	
rivalutazione prezzo %	€ -	€ -	
principale	€ 145,99	€ 145,99	
cantine	€ 36,50	€ 36,50	
balconi	€ 43,80	€ 43,80	
sedime tettoia	€ 7,30	€ 7,30	
servizio igienico	€ 7.500,00	€ 7.500,00	
valutazione	comparabile 2	comparabile 3	
prezzo totale	€ 63.500,00	€ 43.000,00	
data mesi	€ -	€ -	
superficie	€ 437,96	€ 5.255,47	
cantine	-€ 10.218,98	-€ 5.656,93	
balconi	-€ 875,91	€ 569,34	
sedime tettoia	€ 102,19	€ 102,19	
livello manutenzione	€ 32.800,00	€ 32.800,00	
servizio igienico	€ 7.500,00	€ -	
	€ 85.745,26	€ 76.070,07	
	variazione percentuale		media aritmetica
	12,72%		€ 80.907,66
autorimessa a corpo			€ 7.000,00
Valore totale lotto			€ 87.907,66
Aggiornamento valore su banca dati OMI	OMI 1-2022	OMI 1-2023	
	€ 700,00	€ 720,00	2,85%
valore aggiornato			€ 90.413,03
deprezzamento per procedura	20%		€ 72.330,43
spese di regolarizzazione	€	5.500,00	€ 66.830,43

Il lotto stimato nel 2022 viene aggiornato , estrapolando i valori messi a

disposizione dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per il periodo intercorrente tra il 1° semestre 2022 ed il 1° semestre del 2023 indica un incremento del 2.85% dei valori immobiliari per la zona in oggetto ottenendo pertanto il valore aggiornato per l'intero lotto di € 90.413,03

L'importo ottenuto viene decurtato delle spese per la regolarizzazione e ridotto del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e vizi occulti, ottenendo l'importo di per l'intero lotto € 66.830,43 ;

17) Il pignoramento colpisce l'unità per intero, nella procedura è intervenuta la curatela dell'eredità [REDACTED] per la vendita dell'intero;

Novara li, 02/11/2023

Tanto si doveva a conclusione dell'incarico conferito.

Il tecnico Geom. Fabio Mazzara
(firmato digitalmente)