
TRIBUNALE DI NOVARA
GIUDICE DELLE SUCCESSIONI

Perizia di stima
degli immobili di compendio dell'eredità giacente
siti in Novara (NO)

Sig. XXX

N. Gen. Rep. 2103/2021

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Belletti
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 2153/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. BLL NCL 81E22 F205Z

con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: nicola.belletti@314studio.it

Premessa

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice delle successioni Dott.ssa Iaquina Francesca in data 10/05/2023, con giuramento in data 12/05/2023, il sottoscritto CTU Ing. Belletti Nicola con studio in Viale Leonardo da Vinci n. 13 a Galliate (NO), iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al n. 2153/A, procede alla valutazione dei beni immobili del compendio ereditario del Sig. XXX, siti nel Comune di Novara in Viale Giulio Cesare n. 121/C, e più precisamente:

A. appartamento posto al piano terra con cantina a piano seminterrato identificato al C.F. fg. 97 part. 247 sub. 3.

L'immobile risulta intestato al Sig. XXX nato a XXX il XXX e deceduto a XXX in data XXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

In data 15/06/2023 è stato effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare al fine di rilevarne le effettive condizioni e consistenze.

Inoltre in data 21/07/2023 si è proceduto all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara al fine di estrarre copia delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto.

Allo stato attuale gli immobili risultano liberi.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La *Superficie Commerciale* rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali e consiste nella somma delle "superfici equivalenti" che compongono l'immobile.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

La Superficie Commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici:

- vani principali e di quelli di servizio diretto;
- pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, portici, giardini..);
- pertinenze esclusive a servizio dei vani principali (cantine, soffitte, depositi...).

Le superfici dei vani principali e di quelli di servizio diretto si determinano misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, conteggiando le eventuali murature tra u.i. confinanti per la metà del loro spessore.

Il calcolo invece delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento e a servizio dei vani principali viene effettuato applicando opportuni coefficienti in base ai criteri indicati dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima. Nella presente stima il calcolo della Superficie Commerciale degli immobili è riportata con la definizione "Calcolo delle superfici omogeneizzate equivalenti".

CRITERI DI STIMA

La stima degli immobili viene effettuata considerando il più probabile valore di mercato degli stessi.

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è quello comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale di riferimento.

La stima è rivolta ad individuare il prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita non alterata da nessuna particolare tensione negoziale.

Nel determinare tale valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene come la situazione urbanistica, la qualificazione ambientale ed infrastrutturale, le condizioni di conservazione, la tipologia e le superfici del bene oggetto di

stima. Si sono valutati, inoltre, l'attuale andamento e la proiezione del mercato immobiliare in relazione a beni simili nella medesima zona.

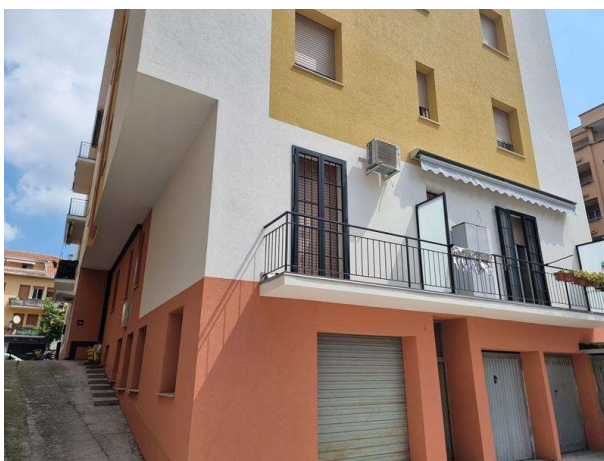
Le indagini di mercato svolte ai fini della presente stima sono basate sulle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (secondo semestre anno 2022) che fornisce dei valori di riferimento per zona e tipologia di immobile basato sulle compravendite registrate nel periodo di riferimento;
- Borsino immobiliare, pubblicato sul sito "Immobiliare.it" che indica l'andamento del mercato immobiliare;
- raffronto con i valori di vendita di proprietà similari presenti sul mercato immobiliare nella medesima zona e che abbiano la stessa destinazione d'uso.

Immobili siti nel Comune di Novara (NO)
Viale Giulio Cesare n. 121/C

Lotto 001
APPARTAMENTO CON CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:



A. **appartamento** posto al piano rialzato di un edificio condominiale ubicato in zona periferica del Comune di Novara, e più precisamente in Viale Giulio Cesare n. 121/C.

All'appartamento è possibile accedere dal vano scala comune alle altre unità immobiliari.

L'alloggio è costituito da: ingresso (c.a. 6,00 mq), cucina (c.a. 6,00 mq), soggiorno (c.a. 16,50 mq), un bagno (c.a. 4,50 mq) e una camera (c.a. 16,50 mq) per un totale di circa 49,50 mq calpestabili e circa 58,50 mq lordi.

I locali presentano un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Allo stesso piano è inoltre presente lungo il prospetto Sud un balcone con superficie di circa 3,50 mq.

È infine presente al piano seminterrato una cantina avente superficie calpestabile di circa 2,50 mq e lorda di circa 3,00 mq.

Il locale cantina presenta un'altezza interna di circa 2,90 mt.

Al catasto fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1;

- foglio 97 mappale 247 subalterno 3, zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, posta al piano T, rendita € 379,60 .

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: vano scala comune, altra u.i. , affaccio su area cortilizia comune.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura; condizioni: buone

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera; condizioni: buone.

Copertura:

materiale: legno; tipologia: a falde; condizioni: n.d.

Scale comuni:

tipologia: a doppia rampa; ubicazione interna; materiale: pietra naturale; servoscala: presente nell'androne; condizioni: discrete. Ascensore: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: legno; tipologia: anta a battente con vetro doppio; imposte: tapparelle in pvc; condizioni: discrete (porta d'ingresso in legno con anta a battente di tipo blindato; condizioni: discrete).

<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno tamburato; tipologia: a battente; condizioni: discrete (porta di accesso alla cantina in legno; condizioni: scarse).
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio; condizioni: n.d.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento e cappotto termico, condizioni: buone (pareti della cantina in blocchi di laterizio non rivestite; condizioni: discrete).
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grés/ceramica e marmette di graniglia; condizioni: buone (pavimentazione della cantina in battuto di cemento; condizioni: sufficienti).
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura; condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle in grés/ceramica (cucina e bagno); condizioni: buone.
<i>Scale interne:</i>	assenti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Riscaldamento</i>	centralizzato a metano, conformità: n.d.
<i>Gas:</i>	metano, conformità: n.d.
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.
<i>Stato dei luoghi:</i>	L'appartamento si colloca al piano rialzato di un edificio condominiale ubicato in zona periferica del Comune di Novara. L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e non necessita pertanto di particolari opere di manutenzione.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	€ 850,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		€ 2.339,19
(come da documentazione fornita dall'amministratore che si allega alla presente)		
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con contabilizzatori di calore.		
Millesimi di proprietà: 37,72		
Amministratore: XXX – XXX, XX – XXX – tel. XXX		

Si segnala che sul sito del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica avente ad oggetto l'unità immobiliare di cui alla presente perizia (codice A.P.E. 2017 208897 0044 del 14/04/2017 con scadenza il 14/04/2027). Si precisa che, a seguito dell'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico sull'immobile condominiale che hanno comportato la modifica dell'involucro edilizio, l'APE dovrà essere sostituito con un attestato aggiornato.

Iscrizioni sugli immobili:

In base alla documentazione fornita dal curatore dell'eredità giacente Dott.ssa Ferraris Cristina non si riscontrano formalità gravanti sui beni.

3. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 906 (Prot. Gen. 37958) del 09/08/1961 per costruire un edificio di 4 piani fuori terra e cantinato, ricavando 2 negozi con retro, 50 vani di abitazione oltre scale servizi e disimpegni, e n. 11 autorimesse; con rilascio del certificato di abitabilità Prot. Gen. 33751 in data 24/03/1966.
- Autorizzazione edilizia n. 57 del 10/02/1993 per sostituzione piccola orditura e manto di copertura del fabbricato.
- Denuncia di Inizio Attività del 25/08/1997 per rifacimento e ristrutturazione centrale termica.
- Denuncia di Inizio Attività del 28/08/1998 per interventi sulla recinzione perimetrale e di bonifica della cisterna interrata.
- Denuncia di Inizio Attività del 12/03/2001 per opere di manutenzione straordinaria a balconi, facciata, gronda, recinzioni e altre perimetrazioni.
- CILA-Superbonus n. 209/2022 del 22/06/2022 (Prot. Gen. 64543 del 22/06/2022) per interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, di isolamento termico delle superfici opache orizzontali, in particolare dell'intradosso dei balconi e estradosso sottotetto e sostituzione caldaia condominiale.

4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

4.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'appartamento si riscontrano alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali, consistenti nell'inversione dei locali cucina e bagno e nella diversa dimensione delle aperture esterne. Essendo stato constatato lo stato realizzato in fase di rilascio dell'abitabilità si rileva la conformità urbanistico edilizia. Si ritiene comunque opportuno da parte del futuro aggiudicatario del lotto la presentazione di una pratica edilizia per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi con un costo stimato in € 1.200 comprensivo di spese tecniche e costi amministrativi.

4.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'appartamento si riscontrano lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, consistenti nell'errata rappresentazione della posizione di un'apertura interna e nell'inversione dei locali cucina e bagno. Ciò non compromette la corretta consistenza ed identificazione del bene ma si ritiene necessaria ai fini della conformità catastale la regolarizzazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto.

L'aggiornamento renderà necessaria la soppressione dell'attuale subalterno e la creazione di due nuovi distinti identificativi catastali (uno per l'appartamento e uno per la cantina); a titolo indicativo si stima un costo complessivo di € 900 oltre accessori di legge.

5. CALCOLO SUPERFICI OMOGENIZZATE EQUIVALENTI:

Come meglio spiegato in premessa il calcolo della superficie commerciale si otterrà applicando alle superfici accessorie opportuni coefficienti in base ai criteri indicati dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio.

A. appartamento con cantina (C.F. fg. 97 part. 247 sub. 3)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	58,50 mq	1,00	58,50 mqe
Terrazzi e portici fino ai 25 mq	Sup. reale lorda	3,50 mq	0,30	1,05 mqe
Cantina	Sup. reale lorda	3,00 mq	0,25	0,75 mqe
totale	Sup. reale lorda	65,00 mq		60,30 mqe

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara, codice di zona D1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

6.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del territorio.

6.3. Valutazione corpi

Appartamento con cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento fg. 97 part. 247 sub. 3	60,30 mq	€ 850,00	€ 51.255,00
totale	60,30 mq		€ 51.255,00

7. Prezzo stimato dell'intero lotto

Valore del lotto nello stato di fatto in cui si trova, al lordo delle spese tecniche per l'aggiornamento urbanistico edilizio e catastale meglio specificato al punto 4

€ 51.255,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 07/08/2023

Ing. Nicola Belletti



Perito: Ing. Nicola Belletti