

Es. 49/2023

PERIZIA

Perito :

Geom. Fabio Mazzara

Giudice delegato:

DOTT.SSA Francesca Iaquinta

Creditore:

CERVED CREDIT MANAGEMENT

Debitore:

██████████

TRIBUNALE DI NOVARA



Indice :

1	verifica documentazione	pag.	2
2	avvisi	pag.	2
3	formalità	pag.	2
4	verifica mappe	pag.	3
5	verifica quote	pag.	3
6	descrizione immobili	pag.	3
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

ALLEGATI :

- Verbale sopralluogo
- Fascicolo fotografico
- Planimetrie catastali
- Edilizia



In data 31 ottobre 2023 lo scrivente Geom. Fabio Mazzara, libero professionista con studio a Novara in Via Maestra 12 T.Q. , iscritto al collegio dei geometri della provincia di Novara al n.2240 e nell'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Novara, veniva nominato dalla Dott.ssa Francesca Iaquina, 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.

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.7005/25133 in data 25/11/2004 per concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 14487/3297 del 18/11/2004 not. Milano Andrea a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] l'importo capitale di € 45.886,50 e totale € 114.716,00 durata 25 anni;
 - b) TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai nn.3557/4689 in data 24/03/2023 per atti giudiziario rep.597 del 02/03/2023 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Y ;
- 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 dell'esecutato per la quota di 1/1;
- 6) Accesso eseguito in data 29/11/2023 ore 09:30 alla presenza del delegato IVG, dell'esecutato ivi non residente e di un ospite . L'immobile oggetto della procedura è un alloggio al secondo piano di edificio condominiale , sito in comune di Novara via Leonardo Da Vinci n.10, composto da cucina/soggiorno, disimpegno a collegamento di bagno e camera con accesso ad un balcone



prospiciente via Leonardo da Vinci ed una cantina al piano sotterraneo accessibile dal vano scala condominiale. I pavimenti sono in piastrelle , le pareti in tinteggiatura , le porte interne ,dove presenti, in legno tamburato, le finestre e porte finestra sono in legno o alluminio ed antoni esterni in legno. Riscaldamento autonomo con stufa a pellet, acqua calda con boiler a gas. Impianto elettrico di tipo tradizionale sottotraccia. L'alloggio è in pessime condizioni di manutenzione con evidenze di intonaci ammalorati sia a parete che a soffitto. Non sono state esibite certificazioni relative agli impianti, ne verificarne il regolare funzionamento. La cantina difficilmente accessibile per la presenza di materiali abbandonati in tutto il sotterraneo privo di illuminazione, anch'essa in pessime condizioni priva di finiture e pavimentazione.

L'unità è censita al NCEU di Novara intestata [REDACTED]

foglio 165 m.le 10991 sub.10

Categoria A/3 classe 1 consistenza 3 vani rendita € 193,67;

Via Leonardo da Vinci n.10 – Piano 2-S1

Coerenze per l'alloggio a corpo, NCEU : nord altra uiu , Est ballatoio condominiale, Sud altra uiu/via Leonardo da Vinci, Ovest altra uiu;

Coerenze per l'alloggio a corpo, NCEU : nord altra uiu , Est passaggio comune, Sud altra uiu, Ovest altra uiu;

- 7) I dati riportati nel pignoramento sono conformi e quelli riscontrati in sede di sopralluogo;
- 8) A seguito di sopralluogo la documentazione depositata presso l'agenzia delle entrate territorio non è conforme allo stato reale dei luoghi, la cantina al piano sotterraneo non presenta murature di perimetrazione , attività sanabile con la presentazione di denuncia di variazione con onorario quantificato in € 700,00;
- 9) Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale l'area è in cui sorge l'edificio è rientra nella perimetrazione di "Tessuto urbano esistente 2" ;
- 10) Inviata richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Novara è stata reperita la seguente documentazione
 - a) licenza edilizia n.556 del 04/03/1897 rilasciata a [REDACTED] per "soprelevazione della casa";
 - b) licenza edilizia n.618 del 11/03/1903 rilasciata a [REDACTED] per "ampliamento sulla parte interna e di applicare due balconi verso l'interno...";
 - c) licenza edilizia n.424 del 02/06/1910 rilasciata a [REDACTED] " costruzione di n.2 balconi al secondo piano...." ;



d) licenza edilizia n.1182 del 05/01/1972 e variante 4977 del 12/04/1972 rilasciata a [REDACTED] per "diversa disposizione dei tavolati interni al piano cantinato , al piano terra ricavando un servizio igienico ed un disimpegno ed al 1° e 2° piano oltre a variare le aperture sul prospetto dello stabile in via Leonardo da Vinci n.10"

dal confronto della documentazione reperita e lo stato reale dei luoghi l'unità è risultata difforme , per l'assenza di perimetrazione con murature del locale cantina difformità sanabile con onorario quantificato in € 1.500,00 ;

- 11) Non è stato possibile certificazioni di impianti in quanto non esibite;
- 12) L'alloggio alla data del sopralluogo risulta essere occupato da un ospite [REDACTED] in quanto contratto di locazione risolto in data 14/11/2023;
- 13) Non risulta assegnazione della casa coniugale;
- 14) Non risultano sull'area vincoli storici, imposti dal PRG, demaniali o alberghieri;
- 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) difformità edilizie/catastali € 2.100,00 (tale importo è detratto dal valore dell'immobile)
 - 1) spese annue di gestione : inviata richiesta all'amministratore del condominio sig. Marcalli Andrea di Romentino (tel 348/7234854) non è stata fornita alcuna documentazione ;
 - 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: non pervenute ;
 - 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia : non pervenute ;
 - 4) Non risultano altre cause in corso



5) cronistoria ventennale delle proprietà :

1. [REDACTED] immobile pervenuto con atto not. Andrea Milano rep.14486/3296 del 18/11/2004 trascritto a Novara ai nn. 14428/25132 in data 25/11/2004 da [REDACTED] ;
2. a [REDACTED] pervenuto per atto not. Limontini Claudio rep.1525 del 05/10/1998 trascritto ai nn.9693/13238 in data 08/10/1998 da [REDACTED]

16) Per le caratteristiche dell'immobile 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 22/01/2021 al 22/01/2024 di compravendite nella zona, è stata individuata una sola unità con caratteristiche simili all'oggetto di stima .

Comparabile 1 – atto di compravendita not. Giacalone Nunzia di Novara (No) rep.289005 del 24/10/2021 , avente per oggetto un appartamento al primo piano “di edificio condominiale” distinto dal n.13 , composto da cucina , una camera , due balconi di cui uno con wc, con annessa soffitta al piano terzo distinta dal numero tredici , sito in comune di Novara via Leonardo da Vinci n.12;

Comparabile 2 – atto di compravendita not. Salerno Gabriele di Novara (No) rep. 66673 del 09/10/2023 avente per oggetto appartamento sito al secondo piano di edificio condominiale composto da un vano , cucina e servizio con annessa cantina al piano cantinato , sito in Novara via Leonardo da Vinci n.10;

La superficie di calcolo è stata misura esterna al profilo fabbricato ed al lordo della muratura interna (SEL).



Nella seguente tabella le superfici di calcolo ed i coefficienti :

TABELLA DATI				INDICI MERCANTILI		
CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	SUBJECT			
PREZZO	€ 21.000,00	€ 24.000,00	€ 24.458,98			
DATA (MESE)	25	3		0,00007%		
SUP. PRINCIPALE	55	52	60	1		
SUP. BALCONE	8	0	2	0,3		
SUP. CANTINA	0	7	7	0,5		
SERVIZI IGIENICI	1	1	1	€	8.640,00	
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	0	1	0	€	1.995,00	
LIVELLO PIANO	1	2	2	0,015		
FINITURE	1	1	1	MIN	MED	MAX
				€	10.000,00	
SUP. COMMERCIALI	57,40	55,5	64,1	€	7.000,00	

TABELLA DATA		
(Vmax-Vmin)/Vmin	Omi 1-2022	Omi 1-2023
0,08%	€ 500,00	€ 540,00

TABELLA PIANO	
SENZA ASCENSORE	
PIANO <=	$V^*(r/(1+r))$
PIANO >	$r * V$

$V=C * (1-t/n)$	CONDIZIONAMENTO
COSTO A NUOVO	€ 2.100,00
VETUSTA'(t)	1
VITA MEDIA (n)	20
PREZZO MARGINALE	€ 1.995,00



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			TABELLA DI VALUTAZIONE		
CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	CARATTERISTICHE	COMPARABIL E 2	COMPARABILE 3
PREZZO MARGINALE SUP.PRINCIPALE	€ 365,85	€ 432,43	PREZZO	€ 21.000,00	€ 24.000,00
PREZZO MARGINALE DATA	€ 0,01	€ 0,02	DATA (MESE)	€ 0,35	€ 0,05
PREZZO MARGINALE SUP.PRINCIPALE MINIMO	€ 365,85	€ 365,85	SUP. PRINCIPALE	€ 1.829,27	€ 2.926,83
PREZZO MARGINALE SUP.BALCONI	€ 109,76	€ 109,76	SUP. BALCONE	-€ 658,54	€ 219,51
PREZZO MARGINALE SUP.TERRAZZA	€ 146,34	€ 146,34	SUP. TERRAZZA	€ -	€ -
PREZZO MARGINALE SUP.CANTINA	€ 182,93	€ 182,93	SUP. CANTINA	€ 1.280,49	€ -
PREZZO MARGINALE SUP.AUTORIMESSE	€ 256,10	€ 256,10	SUP. AUTORIMESSE	€ -	€ -
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI	€ 8.640,00	€ 8.640,00	SERVIZI IGIENICI	€ -	€ -
PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	€ 1.995,00	€ 1.995,00	IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	€ -	-€ 1.995,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO PIANO	€ 315,00	€ 360,00	LIVELLO PIANO	€ 315,00	€ -
PREZZO MARGINALE FINITURE	€ 7.000,00	€ 7.000,00	FINITURE	€ -	€ -
			PREZZI CORRETTI	€ 23.766,57	€ 25.151,39

Il valore dell'alloggio è stimato in € 24.458,98 a cui viene detratto l'importo a corpo onorario per la sistemazione edilizia/catastale (€ 2.100,00) e ridotto del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e vizi occulti, ottenendo l'importo per l'intero lotto di **€ 17.887,18**;

17) Il pignoramento colpisce l'unità per intero;

Tanto si doveva a conclusione dell'incarico conferito.

Novara lì, 22/01/2024

Il tecnico Geom. Fabio Mazzara
(firmato digitalmente)

pag. 7

