

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Contro

n. R. G. Es. 38/2023

Giudice **Dr.ssa Simona Delle Site**

PERIZIA

*Tecnico incaricato: Geom. Giorgio Bressan
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1793
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 167
C.F. BRSGRG55R27G674B- P. Iva 01155230038*

*con studio in Novara (Novara) Via Pier Lombardo, 3
telefono: 0321611232
cellulare: 3283108198
fax: 0321398697
e-mail: giorgio.bressan@geopec.it
giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it*

Perito: Geom. Giorgio Bressan



Verificata, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. e tenuto conto di tutto quanto indicato in premessa il sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Alla data di aggiornamento del 13.03.2024 gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 347 del 27.02.2019

€ 263.703,66

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 375 del 23.02.2023

€ 82.935,16

- Pignoramento Immobiliare n. 2038 del 23.02.2023

(Tutte le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie risultano essere indicate nel certificato notarile redatto dal not. con l'esclusione dell'ipoteca n. 375 del 23.02.2023)



**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI ED IDENTIFICAZIONE
CATASTALE**

Quota intera di Piena Proprietà di

In Comune di Novara, Via Buoizzi n° 9

- **Negozi**, che alla data del sopralluogo risulta essere **utilizzato come ufficio**, posto al piano terra, in buono stato di manutenzione, composto da: un unico ampio locale, retronegozio e n. 2 servizi igienici con antibagno. In detto locale sono state realizzate due piccole tramezze divisorie in cartongesso. Annesso all'ufficio, seppur non comunicante, vi è un locale di deposito sito al piano interrato, che alla data del sopralluogo risultava essere ancora "al rustico". La superficie catastale complessiva è pari a mq 160,00.

L'unità confina a nord con la Via Buoizzi, ad est con altro fabbricato, mentre a sud ed ovest con parti condominiali.

Detto immobile risulta censito al catasto fabbricati al **fg. 37 particella 1707 sub. 41** cat. C/1 classe 5 RC € 865,63

In Comune di Novara, Via Buoizzi n° 11

- **Cabina Enel** sita al piano interrato di circa mq 22,00. Non è stato possibile accedere all'interno di tale unità immobiliare in quanto attualmente gestita da Enel Spa.

L'unità confina a nord con la Via Buoizzi, mentre a sud, est ed ovest con parti condominiali.

Detto immobile risulta censito al catasto fabbricati al **fg. 37 particella 1707 sub. 82** cat. D/1 RC € 100,00



Le unità in oggetto sono di compendio di un complesso immobiliare residenziale distinto in mappa terreni al mappale 1707 del foglio 37 di are 32.94.

L'intero fabbricato, con il cortile di pertinenza, è posto tra i mappali, a partire da nord in senso orario, 1630, 1011, 1493, aderenza con il mappale 1708, 649, 2002, 523, 1722, 514 e 498.

Il fabbricato è posto in zona residenziale.

Il negozio/ufficio, posto al piano terra, ha i serramenti in alluminio e i pavimenti in ceramica. Il riscaldamento, autonomo, è garantito da una caldaia a gas di vecchia generazione e da elementi radianti in alluminio. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella rilevata direttamente nel pignoramento.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

L'unità immobiliare oggetto di perizia **non risulta essere correttamente rappresentata nelle planimetrie catastali**, in quanto nel negozio/ufficio, è stata rilevata la presenza di due pareti divisorie interne in cartongesso e la presenza di n. 3 gradini di accesso non riportati sulla scheda catastale.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà effettuare a sue cure e spese la regolarizzazione di tali difformità, mediante la presentazione di nuova scheda catastale con inserimento delle modifiche stesse. Deve altresì effettuare nuova planimetria del locale deposito in quanto le nuove



normative prevedono l'accatastamento separato delle unità non direttamente comunicanti.

Il costo di tali prestazioni sarà dedotto dal valore finale dell'immobile e viene quantificato in circa € 800 oltre Iva di Legge ed € 100 per diritti catastali, quindi € 1.125 onnicomprensivi.

Anche a livello edilizio l'immobile non risulta essere conforme al titolo abilitativo, infatti deve essere effettuata CILA in Sanatoria per aggiornare le differenze riscontrate. L'immobile risulta essere stato edificato a seguito dei seguenti titoli:

- Permesso di costruire prot. 2953 – 5934 – 7659 del 1.08.1997 – 3.04.1998 – 5.04.2001 e art. 26 L. 47/85 prot. 15021 del 13.03.2003 con autorizzazione di agibilità rilasciata il 7.02.2006 prot. 7121.

Per regolarizzare a livello edilizio, l'aggiudicatario potrà effettuare CILA in Sanatoria entro i 120 giorni dall'aggiudicazione, così come previsto dell'ex. Art. 17 della Legge 47/85 ora art. 46 del DPR 380/2001.

Il costo di tali prestazioni sarà dedotto dal valore finale dell'immobile e viene quantificato in circa € 1.000 oltre Iva di Legge per oneri del professionista oltre ad € 1.000 per sanatoria e diritti comunali, quindi € 2.281 onnicomprensivi.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava essere occupata dall' _____ il quale afferma di avere contratto di comodato d'uso. Tale documento non è mai stato fornito al sottoscritto.



VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e/o usi civici.

Dall'esame visivo effettuato e considerando che il fabbricato non è di recente costruzione, non si ritiene necessario effettuare accertamenti di natura ambientale sul terreno su cui lo stesso è stato edificato.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data di aggiornamento del 13.03.2024 gli immobili oggetto di esecuzione, risultano intestati per la quota intera di piena proprietà a:

divenuta

proprietaria per titoli legittimi anteriori al ventennio.

(Come si evince dal certificato notarile depositato).

Gli immobili sono pignorati per le quote intere di spettanza della società esecutata. Considerando la scarsa appetibilità di vendita della Cabina Enel nonché del locale di deposito ancora al rustico, si ritiene più vantaggioso, per una più immediata vendita, procedere alla formazione di un unico lotto.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(SPESE CONDOMINIALI)

Il debito complessivo nei confronti del _____ relativo alle spese condominiali, alla data del 31.12.2023, risulta essere pari ad € 12.743,66. Occorre tenere conto che, in caso di vendita, l'aggiudicatario dovrà versare al Condominio le rate dell'anno in corso e dell'anno precedente. Alla data della redazione del presente elaborato peritale, il preventivo gestione anno 2024 è pari ad € 500,00 mentre le spese



ordinarie/straordinarie dell'anno 2023 sono pari ad € 5.293,64, per cui il totale delle rate a carico dell'unità oggetto di perizia risulta essere pari ad € 5.793,64, importo che verrà dedotto dal valore finale.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al "Calcolo della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura", indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

Le superfici sono state ricavate in parte da misurazione in campione in loco ed in parte desunte da elaborati grafici catastali.

DESCRIZIONE E SUPERFICIE	SUP. EQUIVALENE
Negoziò/Ufficio mq. 137,00	mq. 137,00
Loc. deposito mq. 74,00	mq. 74,00
Cabina Enel mq 22,00	mq. 22,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il **market comparison approach** richiamato dagli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri.



Lo svolgimento e gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenendo conto del prolungato periodo di recessione.
- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc)
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison).

In sintesi e per brevità vengono qui indicati i valori unitari al Mq

Negozi/Ufficio mq. 137,00 x €/mq. 400,00 = € 54.800,00

Loc. Deposito mq. 74,00 x €/mq. 200,00 = € 14.800,00

Cabina Enel mq. 22,00 a corpo = € 500,00

Valore complessivo € **70.100,00**

Riduzione del valore di circa il 20 % per assenza

di garanzia, per eventuali vizi e spese

non riscontrabili in sede di perizia ed in

arrotondamento € 14.020,00

Valore € **56.080,00**

A dedurre

Spese Condominiali € 5.793,64

Costi Regolarizzazione Catastale € 1.125,00

Costi Regolarizzazione Comunale in Sanatoria € 2.281,00

Valore finale € **46.880,36**

In arrotondamento € **46.800,00**

CONCLUSIONE

Si ritiene pertanto che il valore complessivo della quota di appartenenza dell'Esecutato sia pari ed € 46.800,00 (Euro quarantaseimilaottocento/00).



Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 27.03.2024

L'esperto
geom. Giorgio Bressan

A circular professional stamp is partially obscured by a handwritten signature. The stamp contains the text: "DEI GEO...", "GEOM...", "GIORGIO BRESSAN", "N° 1793", and "NOVARA". The signature is written in black ink and overlaps the stamp.