

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
LEVITICUS SPV S.R.L.
contro
omissis

Procedimento Esecutivo n. 88/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Iaquina

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Alberto Perego
Iscritto all'Ordine degli Architetti PPC delle Provv. di Novara e V.C.O. al n. 484

**UNITA' RESIDENZIALE IN PALAZZINA BI-FAMILIARE SITA IN COMUNE DI CERANO (NO)
VIA MADONNINA N. 6**

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:

Fg. 52, Particella 343, sub. 2:



Unità residenziale al piano rialzato con locali accessori al piano seminterrato.

Autorimessa pertinenziale al piano terreno individuata al N.C.E.U. al Foglio 52, Particella 2671, sub. 2.

Foto 1, vista dell'unità immobiliare posta all'interno del cortile comune.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di una palazzina bi-familiare sita in Comune di Cerano (NO) in Via Madonnina n. 6; l'unità in questione occupa l'intero piano rialzato della palazzina di cui è facente parte e che si raggiunge dalla Via Madonnina attraversando un portone carraio e pedonale al civico numero 6 e percorrendo un breve tratto di proprietà comune dove insistono altre proprietà.

Risultano pertinenziali ai locali abitativi dell'unità residenziale una serie di ambienti posti al piano seminterrato della palazzina, direttamente collegati con l'abitazione sovrastante.

Risulta di proprietà dell'Esecutato anche un'autorimessa con accesso dal portone carraio insistente al civico numero 6 di Via Madonnina, posta al piano terreno di altro fabbricato.

Una corte comune esterna, perimetrata sui quattro lati, completa la proprietà in questione.

L'unità residenziale è attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Cerano al Foglio 52, Particella 343, sub. 2, Piani T – S1, cat. A/3, cl. 2 di vani 5,5 con rendita catastale di €. 326,66, composta da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, camera matrimoniale, camera singola, due balconi e spazio esterno delimitato da muro d'ambito. Al piano seminterrato, direttamente collegati all'abitazione con una scala interna, si sviluppano una serie di ambienti accessori alla residenza.

L'autorimessa pertinenziale, posta al piano terreno di altro fabbricato con accesso carraio sempre dalla Via Madonnina al civico n. 6, risulta accatastata al N.C.E.U. del Comune di Cerano al Foglio 52, Particella 2671, sub. 2, cl. 2, P.T., cat. C/6, di mq. 26 e rendita catastale di €. 68,17.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è accessibile dall'ingresso carraio insistente sulla Via Madonnina al civico n. 6, attraversando un passaggio comune su cui prospettano altre proprietà e salendo al piano rialzato attraverso la percorrenza di un corpo-scala esterno, insistente su uno spazio comune condominiale, che termina sul balcone privato dell'appartamento.

Coerenze: **l'unità immobiliare** oggetto di procedimento confina a nord con altre proprietà di cui ai mappali 352 e 2252, a sud e a est con corte comune condominiale di cui al mappale 343 e a ovest con altra unità immobiliare di cui al mappale 3004;
l'autorimessa pertinenziale, al piano terreno di altro fabbricato, confina a nord con altra proprietà di cui al mappale 349, a est con altra proprietà di cui al mappale 2672, a sud con il mappale di proprietà 2671 e a ovest con la Via Madonnina.

1.1 verifica completezza documentazione presente nel fascicolo:

si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo e si dichiara che vengono allegare le schede catastali e la documentazione tecnica edilizia e urbanistica relativa a stabile e unità immobiliari con pertinenze, in merito ad autorizzazioni edilizie reperite presso gli uffici competenti.

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

si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento in termini di dati catastali. Si puntualizza che il numero civico di riferimento per l'accesso alla proprietà rispetto alla pubblica via, indicato nel pignoramento con il **civico 2**, risulta errato; **il numero civico corretto risulta essere il n. 6.**

1.3 pignoramento per intero o pro-quota:

gli immobili oggetto di procedimento esecutivo risultano pignorati per intero, quindi si procederà a una stima sull'intera proprietà.

2. Descrizione sommaria:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di una palazzina bi-familiare sita in Comune di Cerano (NO) in Via Madonnina n. 6; l'unità in questione occupa l'intero piano rialzato della palazzina di cui è facente parte e che si raggiunge dalla Via Madonnina attraversando un portone carraio e pedonale al civico numero 6 e percorrendo un breve tratto di proprietà comune dove insistono altre proprietà.

Risultano pertinenti ai locali abitativi dell'unità residenziale una serie di ambienti posti al piano seminterrato della palazzina, direttamente collegati con l'abitazione sovrastante con una scala interna all'appartamento.

Risulta di proprietà dell'Esecutato anche un'autorimessa con accesso dal portone carraio insistente al civico numero 6 di Via Madonnina, posta al piano terreno di altro fabbricato.

Una corte comune esterna, perimetrata sui quattro lati, completa la proprietà in questione.

La proprietà in oggetto è collocata in una zona a prevalente connotazione residenziale in area centrale, con discreta presenza dei principali servizi per il cittadino collocati in prossimità dell'immobile, anche se, per le dimensioni dell'agglomerato urbano in questione, è facilmente raggiungibile qualsiasi tipologia di servizio a disposizione.

La proprietà, nel suo complesso, in cui è collocata l'unità residenziale oggetto di esecuzione, si presenta in buone condizioni generali di manutenzione e di gradevole aspetto architettonico; si palesano modesti interventi di manutenzione sulle parti comuni.

L'unità residenziale in questione, si presenta in buone condizioni generali anche se si rendono necessarie modeste opere di manutenzione ordinaria sui pavimenti in legno della zona notte e su intonaci e tinteggiature dovute principalmente a una normale usura quotidiana degli ambienti.

Lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Tecnico incaricato in data 30.11.'23, **non rispetta** compiutamente le caratteristiche plano-volumetriche riscontrate con la documentazione in atti e risulta quindi **non conforme** in termini di distribuzione interna, soprattutto per quanto concerne il piano seminterrato.

Stato di possesso:

l'unità immobiliare e le pertinenze sono nel possesso dell'Esecutato che abita in quel contesto con la propria Famiglia.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza della **omissis**, moglie dell'Esecutato e del Tecnico dell'I.V.G. S.r.l. di Novara.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta arredato come da documentazione fotografica allegata; gli arredi, in quanto tali, risultanti di proprietà dell'Esecutato, non verranno valorizzati nel corso della valutazione commerciale dell'immobile.



Foto 2 – vista dell'ingresso dalla Via Madonnina



Foto 3 – vista del fabbricato dalla Via Madonnina



Foto 4 – spazio di manovra antistante l'autorimessa



Foto 5 – vista dell'autorimessa



Foto 6 – vista dell'accesso alla proprietà dall'interno



Foto 7 – vista dello spazio esterno comune

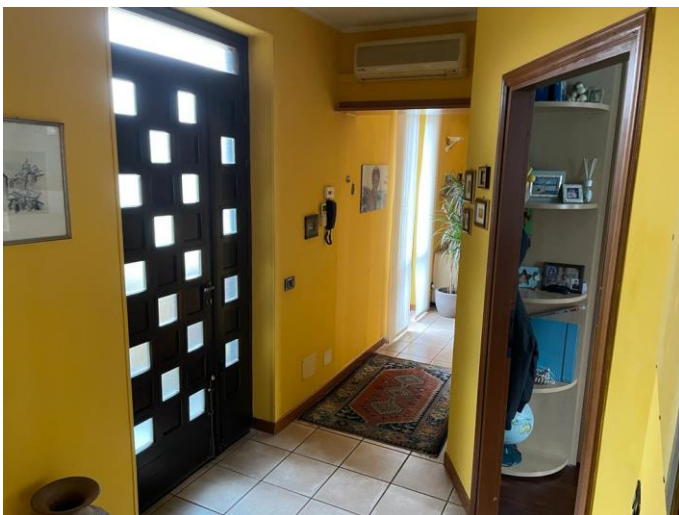


Foto 8 – scorcio dell'ingresso all'appartamento



Foto 9 – scorcio del soggiorno



Foto 10 – scorcio della zona cucina



Foto 11 – scorcio della camera matrimoniale



Foto 12 – seconda camera da letto



Foto 13 – bagno principale



Foto 14 – vista della scala interna all'appartamento



Foto 15 – locale accessorio al piano seminterrato



Foto 16 – locale accessorio al piano seminterrato



Foto 17 – scorcio di ambienti al piano seminterrato

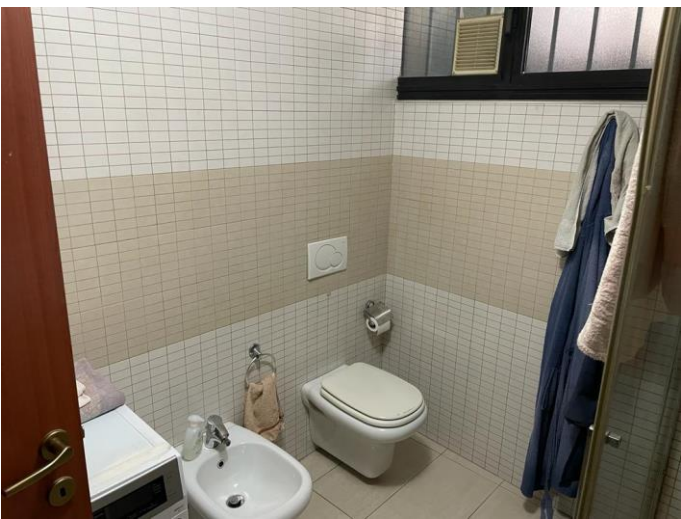


Foto 18 – bagno al piano seminterrato



Foto 19 – ambienti accessori al piano seminterrato

2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 29 febbraio 2024 i vincoli insistenti sul bene risultano essere quelli in atti come da documentazione allegata*

2.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno*

2.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

2.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

2.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

Si segnala:

2.2.1. **Iscrizioni:**

- iscrizione **contro omissis** per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del **omissis a favore** di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara, c.f.: 01848410039.

Riferimento immobile: N.C.E.U. Comune di Cerano: Foglio 52, Particella 2671, sub. 2.

- iscrizione **contro omissis** per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del **omissis a favore** di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara, c.f.: 01848410039.

Riferimento immobile: N.C.E.U. Comune di Cerano: Foglio 52, Particella 343, sub. 2.

- iscrizione **contro omissis** per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del **omissis a favore** di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara, c.f.: 01848410039.

Riferimento immobile: N.C.E.U. Comune di Cerano: Foglio 52, Particella 343, sub. 2.

2.2.3. Pignoramenti:

- atto esecutivo o cautelare del 22.05.2023, numero di repertorio **omissis** notificato da Ufficiali Giudiziari presso il Tribunale di Novara derivante da Verbale di pignoramento immobili trascritto ai **omissis a favore** di LEVITICUS SPV SRL con sede in Roma, c.f.: 14978561000 **contro omissis**.

Riferimento immobili: N.C.E.U. Comune di Cerano: Foglio 52, Particella 343, sub. 2.

N.C.E.U. Comune di Cerano: Foglio 52, Particella 2671, sub. 2.

2.2.4. Altre trascrizioni / limitazioni d'uso: alla data del 29.02.2024: **nulla**.

2.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

2.3.1. Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, parte integrante di una villa bi-familiare, unitamente al manufatto edilizio in cui insiste l'autorimessa pertinenziale, sono stati ampliati e ristrutturati con **Concessione Edilizia n. omissis** e **Concessione Edilizia n. omissis** a cui ha seguito **Concessione in Sanatoria Prot. n. omissis** riguardo al fabbricato residenziale.

I lavori di ristrutturazione, relativi alla Concessione n. **omissis**, furono iniziati in data **19 gennaio 1983**, comunicati in pari data al Comune di Cerano (NO).

A tale intervento ne fu successivamente programmato un secondo per cui fu presentata **Concessione Edilizia n. omissis** e quindi una **Variante**, la **n. omissis**, ad oggetto modifiche distributive interne, esterne e presso le pertinenze.

La comunicazione di "**fine lavori**" è stata depositata in data **omissis**.

Sia per l'abitazione che per l'autorimessa oggetto di esecuzione, sono stati richiesti i sopralluoghi da parte degli Enti competenti per l'**ottenimento dell'agibilità**.

Le comunicazioni portano la data di protocollo comunale del **omissis** per quanto riguarda l'abitazione e del **omissis** per quanto riguarda l'autorimessa.

Esiste un'annotazione sui documenti comunali relativa al consolidamento del "silenzio-assenso" per agibilità sull'abitazione.

Va specificato che da accertamenti e rilevamenti effettuati in sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha verificato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione **non risulta conforme**, da un punto di vista **edilizio**, ai Provvedimenti sopra riportati.

In particolare, sottolineando la sostanziale conformità del piano rialzato dell'abitazione, pur con differenziazioni sulla destinazione d'uso dichiarata in atti di un ambiente, è invece accertata una concreta difformità distributiva interna al piano seminterrato dove gli ambienti accessori alla residenza sono stati ampliati collegandoli fisicamente con l'unità immobiliare contigua, di altra proprietà, distinta catastalmente con il subalterno 3.

Per quanto concerne l'**autorimessa pertinenziale**, è accertata la regolarità edilizia del bene.

Sotto l'aspetto **urbanistico**, sia il fabbricato in questione che più specificatamente le unità in parola, risultano **conformi** allo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Cerano, facendo riferimento alle N.T.A. di compendio allo stesso PRGC.

2.3.2. Accertamento di conformità catastale:

il sottoscritto Esperto ha provveduto a verificare presso l'Ufficio Tecnico Erariale la regolarità catastale delle unità in parola; l'**unità residenziale** risulta censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cerano al Foglio 52, Particella 343, sub. 2, Piani T – S1, cat. A/3, cl. 2 di vani 5,5 con rendita catastale di €. 326,66, composta da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, camera matrimoniale, camera singola, due balconi e spazio esterno delimitato da muro d'ambito.

I **locali accessori** all'abitazione principale, posti al piano seminterrato, risultano inseriti nella medesima scheda catastale.

L'**autorimessa pertinenziale**, posta al piano terreno di altro fabbricato con accesso carraio sempre dalla Via Madonnina al civico n. 6, risulta accatastata al N.C.E.U. del Comune di Cerano al Foglio 52, Particella 2671, sub. 2, cl. 2, P.T., cat. C/6, di mq. 26 e rendita catastale di €. 68,17.

Da tale verifica emerge la **conformità** rispetto a quanto constatato in sede di sopralluogo per quanto attiene l'**abitazione** e l'**autorimessa** anche se le schede catastali disponibili risultano datate.

3. Altre informazioni per l'acquirente.

- 3.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile: €. //.**
- 3.2. Spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: €. //.**
- 3.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. //.**
- 3.4. Altre spese: nessuna**
- 3.5. Cause in corso: dalle informazioni raccolte non risultano cause in corso tranne quanto evidenziato al capitolo 2.2.3 della presente relazione in tema di pignoramenti.**

4. Attuali e precedenti proprietari

4.1. Precedenti proprietari:

al ventennio gli immobili risultano di proprietà di:

per l'abitazione - N.C.E.U.: F. 52, Part. 343, sub. 2:

all'Esecutato *omissis*

4.2. Attuali proprietari:

omissis.

4.1. Precedenti proprietari:

al ventennio gli immobili risultano di proprietà di:

per l'autorimessa - N.C.E.U.: F. 52, Part. 2671, sub. 2:

omissis.

4.2. Attuali proprietari:

omissis.

5. Pratiche edilizie e descrizione particolareggiata del bene.

Relativamente alle pratiche edilizie riscontrate ed alla regolarità del bene, si richiamano le annotazioni sopra riportate.

La destinazione urbanistica dell'immobile in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è compatibile con lo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Cerano; si tratta di area residenziale normata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente.

Non vi sono vincoli urbanistici o di altra natura tecnica presenti sul lotto di pertinenza salvo le precisazioni sopra riportate.

Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione oggetto di esecuzione, è raggiungibile dalla Via Madonnina al civico n. 6, attraverso la percorrenza di un passaggio privato, distinto catastalmente con le particelle nn. 2671, 2672, 2680 e 3004.

La proprietà in cui è inserito l'appartamento in esecuzione è composta da un fabbricato di due piani fuori terra e da un'area esterna perimetrata sui quattro lati.

L'autorimessa pertinenziale ha il medesimo accesso dalla strada comunale e insiste, come volume edificato che come area di manovra, sul mappale n. 2671 sempre di proprietà dell'Esecutato.

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione, è edificato su di uno scheletro strutturale in cemento armato con solai in latero-cemento; i tamponamenti perimetrali delle facciate principali sono rivestiti in parte con blocchetti in pietra naturale e in parte con liste paramano in laterizio, così come i parapetti dei balconi.

La concezione tecnica-strutturale del manufatto è di tipo tradizionale e da una visione d'insieme dell'edificio la stessa si presenta con connotati strutturali solidi.

L'aspetto estetico e delle finiture, sia di facciata che delle parti comuni, appaiono di buona manifattura ancorché si renda opportuna una manutenzione ordinaria complessiva.

L'unità oggetto di esecuzione si presenta in condizioni generali di buona manutenzione, comunque funzionale all'insediamento di una famiglia di numero tradizionale.

Si raggiunge l'ingresso al piano rialzato dell'unità abitativa percorrendo il corpo-scala e la balconata di esclusiva proprietà.

Come accennato precedentemente, l'attuale distribuzione interna dell'unità residenziale al piano rialzato, risulta sostanzialmente conforme a quanto depositato in atti presso gli uffici competenti, mentre il piano seminterrato, occupato da locali accessori alla residenza presenta evidenti difformità dovute all'accorpamento, mai regolarizzato, di ambienti appartenenti all'unità residenziale di altra proprietà.

L'appartamento si presenta con finiture di buona qualità risalenti all'epoca della ristrutturazione del manufatto edilizio, dove appaiono ristrutturati e rifatti pavimenti e rivestimenti.

I pavimenti dell'appartamento, nella zona giorno e nei locali di servizio, sono in ceramica monocottura con rivestimenti di medesima tipologia.

Le camere, nella zona notte, presentano un pavimento a liste in parquet.

La scala interna di collegamento dei due piani abitabili è in lastre di serizzo.

Gli intonaci su pareti e soffitti si presentano in buone condizioni, imbiancati e ben mantenuti.

Gli impianti dell'appartamento appaiono in buone condizioni anch'essi risalenti, con ogni probabilità, all'epoca della completa ristrutturazione.

L'impianto elettrico è senz'altro dimensionato per le funzioni a cui è adibito e risale anch'esso all'epoca di ristrutturazione dell'alloggio; l'impianto di riscaldamento è autonomo con la presenza in tutti gli ambienti di elementi radianti in ferro ma privi di valvole termostatiche e di contabilizzatori; è in dotazione una caldaia posizionata in un vano di servizio e con presa d'aria sull'esterno; non è presente alcun impianto di raffrescamento.

L'impianto idrico-sanitario appare in normali condizioni di manutenzione.

I serramenti perimetrali esterni dell'alloggio sono in legno dotati di vetro-camera in buone condizioni di manutenzione; anche gli scuri "a battente" sono in buono stato di manutenzione.

I serramenti interni sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è di normale fattura, blindata ma con telaio non rinforzato; si presentano normalmente conservati.

I locali accessori al piano seminterrato sono rifiniti al medesimo livello dell'abitazione sia come rivestimenti che come impiantistica; gli ambienti non risultano regolari in termini di distribuzione e consistenza in quanto, sia il bagno raffigurato nella documentazione fotografica allegata che parte della taverna, sono stati inglobati abusivamente da altra unità immobiliare di altra proprietà.

Riguardo all'autorimessa, insistente su altro mappale di proprietà, è dotata di basculante in lamiera e risulta pavimentata con piastrelle in Klinker e con pareti intonacate "al rustico".

6. Valutazione complessiva dell'unità.

6.1. Criterio di stima:

la stima viene effettuata in base ai valori indicati dalla banca-dati del Borsino Immobiliare Novarese edito da F.I.M.A.A. per l'anno 2023, considerati i termini temporali di riferimento.

6.2. Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico Erariale di Novara, Conservatoria dei RR. II., Assessorato Urbanistica e Edilizia Privata di Cerano, Agenzia del Territorio, Operatori immobiliari del territorio.

6.3. Valutazione delle superfici:

l'appartamento, le pertinenze e gli accessori vengono calcolati secondo il criterio previsto per la stima immobiliare commerciale:

unità residenziale	: mq. 97,00	x €.	1.100,00/mq.	=	€.	106.700,00
locali accessori al p. seminterrato	: mq. 39,00 x 50%	x €.	1.100,00/mq.	=	€.	21.450,00
balconi e area esclusiva esterna	: mq. 30,00 x 20%	x €.	1.100,00/mq.	=	€.	6.600,00
autorimessa e spazio di manovra	:		<i>a corpo</i>		€.	15.000,00

Totale valore commerciale: €. 149.750,00

6.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

alla luce delle considerazioni esposte nel corso della presente relazione, dal valore commerciale riscontrato, è necessario apportare alcune decurtazioni.

Anche se il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di garanzia appare con una veste di buona connotazione, è necessario sottolineare che l'appartamento e le proprie pertinenze presentano alcune criticità evidenti legate principalmente alle irregolarità edilizie riscontrate.

Tali riscontri, a giudizio del sottoscritto Esperto, condizionano negativamente la valutazione commerciale dell'unità in esecuzione oltre alla necessità di dover considerare i costi per la presentazione di pratica edilizia per la sanatoria distributiva che riporti la consistenza reale del piano seminterrato.

Si rende quindi necessario apportare un adeguamento sul valore:

- Valore commerciale computato	:	€.	149.750,00
- Adeguamento della computazione (a corpo per vizi occulti) 5%	:	€.	7.487,50
- Detrazione per opere di adeguamento legate alla sanatoria	:	€.	5.000,00

6.5. Prezzo a base d'asta delle unità:

valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€. 137.262,50

arrotondamento per esecuzione immobiliare:

€. 137.500,00 (Euro centotrentasettemilacinquecento/00)

Con la presente relazione il sottoscritto Esperto ha esaurito l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede.

Arch. Alberto Perego