

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare n. 137/2022 e 174/2023 (riunite)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

via Alzate n. 138, Oleggio (NO)

Prossima udienza: 24.10.2024 ore 10.00.

Giudice Dr.ssa **SIMONA DELLE SITE**

ELABORATO PERITALE

integrato a seguito del Disposto del G.E. del 16.05.2024



Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033

ristrutturazione edilizia, accorpando tre unità immobiliari (foglio 35 mappale 326 sub. 2 e mappale 91 sub. 2 e 4) che tuttora risultano censite distintamente.

A tale proposito il Perito ha proposto procedura catastale necessaria per le variazioni di adeguamento.

4. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono pignorate per intero relativamente alle quote dell'intera proprietà degli esecutati (in comproprietà tra loro); pertanto l'Esperto procederà alla stima dell'intero.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE.

L'immobile si trova in zona periferica frazionale con vocazione residenziale e agricola (piccolo nucleo abitato di "Motto Grizza", località a circa 2 km dal paese), con parcheggi riservati ai residenti e traffico limitato.

Elementi di svalutazione: edificio con dissesto strutturale (il tetto a due falde è gravemente compromesso, genera infiltrazioni ed è invaso dai volatili), umidità di risalita, servitù passive e attive.

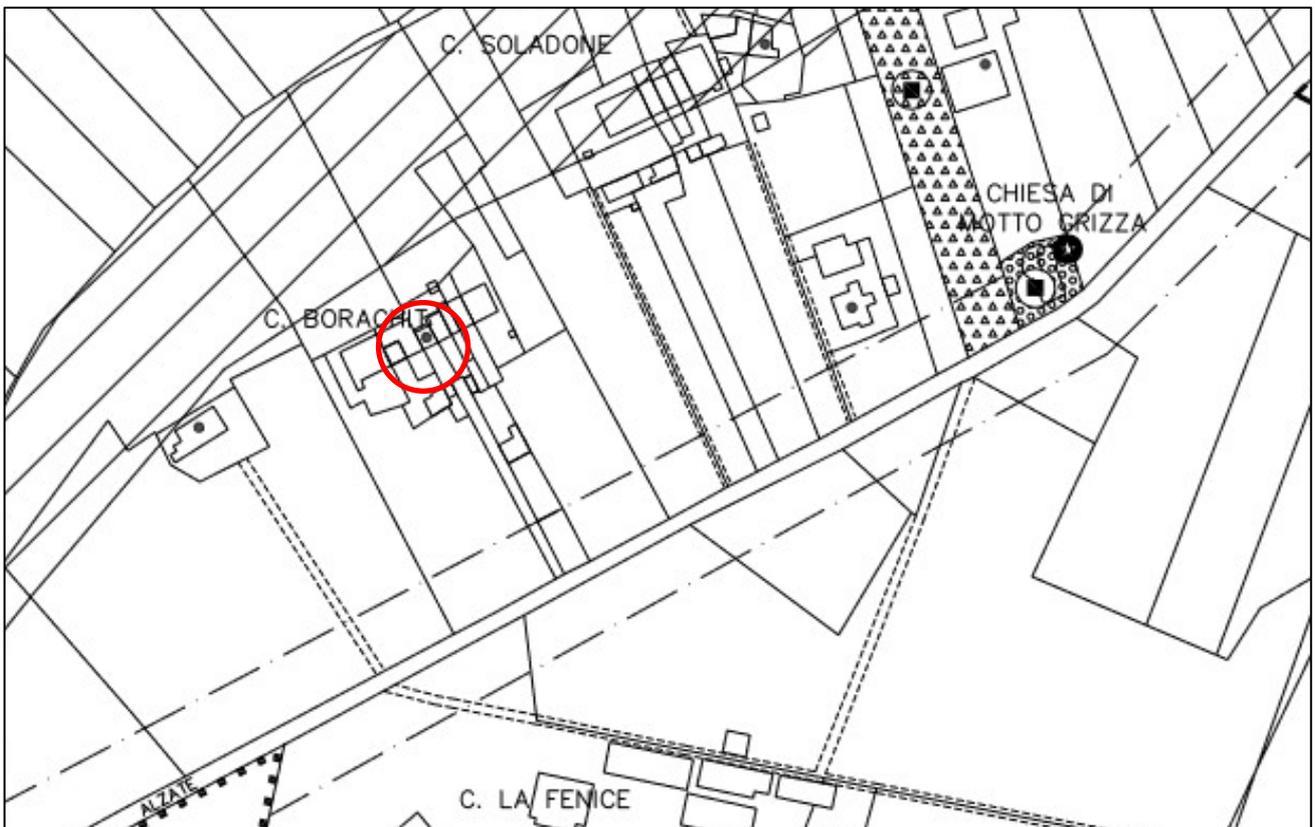
Elementi di pregio: nessuno.

Area limitrofa: residenziale e agricola.

Servizi di urbanizzazione: si è verificata la presenza dei contatori dei servizi di gas-metano, energia elettrica, acqua potabile e antenna tv.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA.

PRGC del Comune di Oleggio assunto con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.04.2013



muratura e sovrastate recinzione con elementi metallici sagomati, rifinita con pregevoli materiali e destinata a corte esclusiva; ingresso pedonale con piccolo vano coperto.

Il cortile prosegue anche sul fronte retro dell'edificio (ex cascina rurale Borachit), accessibile tramite androne carrabile adatto al transito di piccoli mezzi; nel cortile fronte, n. 1 posto auto scoperto in area di corte (davanti al ripostiglio / locale caldaia).

Locale caldaia in ripostiglio autonomo al piano terra, con accesso da cortile frontale tramite porta REI con apertura verso esterno; caldaia a pellet del tipo "Ottawa" di Edilkamin, con potenza nominale di 24 Kw (manca documentazione tecnica) e collegata all'impianto di riscaldamento.

Sul retro canna fumaria esterna in acciaio inox; controsoffitto in cartongesso con lastra ignifuga.

Sul retro piccola porzione di camminamento pavimentato e parzialmente recintato; accesso secondario con portoncino blindato di sicurezza, verso cucina al piano terra. I serramenti esterni sono prevalentemente dotati di inferiate fisse e zanzariere; le finestre e gli infissi ombreggianti sono stati recentemente rifatti con elementi in alluminio color testa di moro.

Il tetto di copertura è gravemente compromesso e allo stato si evidenziano significative tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica, nonché diffusi pericoli di cadute di coppi (da circa 7 metri di altezza); inoltre si segnala la presenza di numerosi volatili che popolano il sottotetto (entrando dai varchi del manto di copertura), creando una sgradevole condizione acustica e igienica.

Sulle murature perimetrali si rilevano evidenti segni di **umidità da risalita**, sia all'esterno che all'interno dei locali abitabili al piano terra. Internamente al piano terra, si segnalano finiture di porzioni delle pareti con rivestimento in "geopietra", unite ad altre porzioni rifinite con intonaco al civile; solaio della zona del soggiorno accessoriato con travetti ribassati in legno a vista. Nell'angolo del soggiorno è presente un caminetto a fiamma, confinato con apposito vetro di protezione; il pavimento in ceramica è disegnato con cornici e campi di diversa inclinazione di posa.

Nel bagno e in cucina vi sono termoarredi di altezza circa 2,00 m; cucina con piastra a fiamma libera e locale adeguatamente accessoriato con doppia presa di ventilazione.

Vano scala con struttura "a chiocciola" in cemento armato; nel vuoto sottoscala è stata aggiunta una stufa a pellet (potenza nominale circa 6 Kw, della quale manca documentazione tecnica), con canale da fumo scaricante in parete all'esterno del piano terra; pedate rivestite con le medesime piastrelle del pavimento e accessoriate con pezzi speciali "a toro" e zoccolini perimetrali e di battuta sull'alzata.

Al piano primo caldaia a condensazione a gas metano marca "Wolf", apparentemente recente e in buono stato, a sprovvista di documentazione.

Cameretta ricavata sul lato del vano scala, con porzione di solaio in cemento armato e altra parte con solaio in legno in pendenza di falda; qui si registrano **infiltrazioni d'acqua** molto importanti, con effetti evidenti in prossimità del serramento. Verificare destinazione d'uso, in funzione del ridotto rapporto aero-illuminante.

Le due "camerette", come pure la sottostante cucina e zona giorno, sono state ricavate tramite la chiusura di volumi corrispondenti alle unità immobiliari attualmente censite al foglio 35 mappale 91 sub. 2 e 4, con destinazione catastale locali di deposito.

Si evidenzia che i **due bagni** (uno al piano terra e uno al piano primo) **NON sono igienicamente separati con i necessari spazi di disimpegno** rispetto ai vani abitabili; sono presenti numerosi archi in muratura, aperti e non confinati da porte interne. Pertanto si segnala la necessità di provvedere all'adeguamento ai requisiti igienici e sanitari.

Il bagno al piano terra è funzionale, mentre quello al piano primo (ancorchè arredato con elementi di pregio) ha **altezza interna di soli 225 cm**; i locali abitabili al piano terra sono conformi con altezza di circa 275 cm, mentre al piano primo sono alti circa 285/290 cm, con sola eccezione del vano a lato della scala con sezione variabile e altezza minima di 203 cm.

Nel corridoio al piano primo è in corso di esecuzione un controsoffitto isolante con struttura in listelli di legno e pannelli in polistirene XPS.

Balcone ballatoio sul prospetto principale Sud stante alla corte verso strada, con mensole sagomate in manufatti di calcestruzzo e piano in cemento armato; pavimentazione in piastrelle di gres fine porcellanato simili al cortile al piano terra. Ringhiera realizzata con profilati lineari di alluminio; si evidenzia che il parapetto è incompleto nella parte destra, corrispondente ai vani recentemente recuperati con chiusura del volume di portico / cassero (foglio 35 mapp. 91 sub. 2 e 4). Il sottotetto è accessibile solo dall'esterno, tramite dei lucernari verticali presenti sulla porzione di muratura prospettante al

balcone e alla corte frontale; sulla falda verso il retro è presente un lucernario in pendenza di tetto, tramite il quale dovrebbe essere possibile accedere al piano di copertura per le eventuali operazioni di manutenzione.

L'intero alloggio pare in disuso o solo occasionalmente adoperato; pare siano in corso piccole opere di manutenzione e/o di riorganizzazione degli arredi interni (come visionabile nell'allegata Documentazione Fotografica).

Giardino interamente recintato con rete metallica plastificata bene infissa nel terreno, accessibile con due cancelli pedonali, utilizzabili anche con piccole attrezzature motorizzate; questo spazio esterno è in parte destinato a orto e in altra porzione ad area libera per il parcheggio e la manovra.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: continue in murature d'epoca direttamente a contatto con il terreno.

Strutture verticali: murature perimetrali e di spina con strutture massive in pietra e mattoni pieni laterizi.

Travi: collegamenti perimetrali e interni in cemento armato in spessore di solaio.

Solai: piani in misto laterizio, con putrelle in ferro; nel bagno al piano terra volta a vista in muratura. Al piano primo porzioni in pendenza di tetto.

Copertura: a due falde semplici, in continuità con porzioni confinanti, orditura in legno, manto in coppi d'epoca. Molto aggravata, provoca infiltrazioni d'acqua.

Scala: vano scala interno di collegamento verticale a rampe parallele, in cemento armato con sagoma articolata, servoscala non presente e di difficile installazione, elemento recentemente ricostruito con linee e materiali di buona finitura.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: pedonale a due ante battenti, in profilati metallici sagomati, con apertura manuale ed elettrica, in buone condizioni.

Infissi esterni: ad ante battenti dotati di zanzariere, telaio in alluminio con doppi vetri, persiane ad ante battenti con telaio in alluminio, in buone condizioni, anche se elementi di prestazioni medie.

Infissi interni: porte in legno ad ante cieche, con apertura ad anta battente, in buone condizioni.

Pareti esterne: murature massive in misto di pietre e mattoni, con intonaco al civile, senza coibentazione, in condizioni normali ma con segni di umidità di risalita al piano terra.

Tavolati divisorii interni: in mattoni laterizi, in condizioni normali ma con segni di infiltrazioni d'acqua.

Pavimentazioni: in piastrelle di ceramica e/o gres fine porcellanato, di diverse forme e finiture, in condizioni buone; nelle camere al piano primo parquet di legno.

Plafoni: intonaco civile su superfici piane orizzontali, nel bagno al Piano terra volta a vista in muratura, in alcuni vani controsoffitti in cartongesso.

Rivestimenti: bagni e cucina rivestiti in piastrelle di ceramica in buone condizioni, altezza media 2 metri.

Portone d'ingresso: n. 2 portoncini d'ingresso blindati con porte ad anta battente, rivestimenti nobilitati semplici, dotati di spioncino e chiusura a cinque punti di sicurezza, in buone condizioni.

Impianti:

Impianto antifurto: assente.

Impianto antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Impianto rete gas metano: sottotraccia, rete di tubi in rame, alimenta caldaia a gas al piano primo e cucina al piano terra, in condizioni normali, conformità da verificare poiché non sono disponibili documenti certi.

Impianto elettrico: impianto civile sottotraccia con tensione 220 V; in condizioni normali, conformità da verificare poiché non sono disponibili documenti certi.

Fognatura: mista di cortile con tubi in pvc e cemento, sino al collettore pubblico su via Alzate, con ispezionabilità scarsa, in condizioni non verificabili, conformità da meglio approfondire.

Impianto termico: autonomo con alimentazione con gas metano e pellet, tubi in rame, termosifoni a vista nei vari locali, caldaia a gas metano Immergas Eolo (non funzionante) e termosifoni in alluminio, in condizioni normali, conformità da verificare poiché non sono disponibili documenti certi.

Certificati degli impianti: all'apparenza le caldaie (gas e pellet), i bagni, gli impianti (elettrico, tv, riscaldamento, idrico - sanitario), paiono di normale fattura ed efficacia; tuttavia, la proprietaria **non dispone di alcun documento di certificazione e/o libretto degli impianti**.

Prestazioni energetiche: le prestazioni energetiche dell'unità immobiliare non sono disponibili, né si sono reperiti, dati sulle componenti costruttive d'involucro e d'impianto, è ragionevole presumere una classe energetica scarsa (F/G).

Stato dei luoghi: l'unità immobiliare nel suo complesso, si presenta in stato manutentivo **CRITICO** e necessita di urgenti opere di manutenzione straordinaria al tetto di copertura.

14. SUPERFICI E COEFFICIENTI.

I beni di cui al **LOTTO 1** sviluppano la seguente superficie lorda commerciale:

Destinazione	Sup. calpestabile m²	Coefficiente	Sup. commerciale m²
Ingresso e soggiorno (PT)	23,00	1,00	23,00
Salotto con pranzo (PT)	13,95	1,00	13,95
Vano scala / disimpegno (PT)	6,20	1,00	6,20
Cucina (PT)	7,50	1,00	7,50
Bagno (PT)	7,70	1,00	7,70
Ripostiglio / centrale termica (PT)	17,30	0,50	8,65
Cameretta o ripostiglio (P1)	15,15	0,75 (infiltrazioni)	11,35
Cameretta (P1)	16,30	1,00	16,30
Guardaroba (P1)	10,20	1,00	10,20
Corridoio (P1)	10,80	1,00	10,80
Camera doppia (P1)	26,80	1,00	26,80
Bagno (P1)	7,70	0,75 (altezza)	5,75
Balcone ballatoio (P1)	15,00	0,20	3,00
TOTALE abitazione	177,60		151,20
Sottotetto solo ispezionabile e in parte trasformabile	70,00	0,10	7,00
Androne carrabile e cortile soggetto a servitù	non considerato		non considerato
Camminamenti pedonali retro	10,00	0,20	2,00
Cortile esclusivo fronte	65,00	0,20	13,00
Area scoperta liberamente accessibile, fronte fabbricato	30,00	0,15	4,50
Area scoperta liberamente accessibile, a lato strada privata	70,00	0,10	7,00
Giardino interamente recintato	130,00	0,10	13,00
TOTALE pertinenze / accessori	375,00		46,50

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI.

Fonti di informazione.

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) 2° sem. 2022, Borsino Immobiliare Novarese.

EDIFICIO RESIDENZIALE.

Si è determinato il più probabile valore dell'immobile, mediando i parametri desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornata periodicamente dall'Agenzia del Territorio di Novara, Comune Oleggio, via Alzate, zona periferica residenziale, codice di zona D1, microzona catastale 1, destinazione residenziale, tipologia alloggio autonomo distribuito su due livelli collegati con scala interna, stato di conservazione insufficiente a causa della grave condizione del tetto di copertura e dell'umidità di risalita

abitazioni civili di tipo economico (val. min 870,00 €/m², val. max 930,00 €/m²) = **900,00 €/m²**.

da Borsino Immobiliare Novarese edizione 2020, Oleggio, zona periferica, appartamenti ristrutturati / recenti (val. ristrutturati 1.000,00 €/m², val. recenti 900,00 €/m²) = **950,00 €/m²**.

coefficiente età, qualità, stato di manutenzione: 10/20 anni, qualità media, manutenzione mediocre (**0,75**).

In considerazione del contesto, della tipologia e delle caratteristiche costruttive, il parametro immobiliare viene corretto in **700,00 €/m²** per le porzioni residenziali; per le aree esterne segue dettaglio.

Si precisa che gli importi unitari sono stati proporzionalmente adeguati / corretti in considerazione delle caratteristiche oggettive e delle criticità manifestate (tetto e umidità di risalita).

Valutazione complessiva.

Stima sintetica comparativa (semplificata).

Porzioni residenziali (circa 160 m ² x 700,00 €/m ²)	€ 112.000,00
Cortile accessorio, stima ricostruzione	€ 12.500,00
Cortile liberamente accessibile, posto auto	€ 4.000,00
Giardino e area scoperta accessoria, oltre strada (circa 230 m ² x 50,00 €/m ²)	€ 11.500,00
Valore compendio immobiliare	€ 140.000,00
A dedurre costi per sanatoria e variazione catastale =	- € 5.000,00
Valore totale degli immobili eseguiti	€ 135.000,00
Riduzione per vizi occulti e immediatezza della procedura giudiziaria (ridotto del 20%) =	- € 27.000,00
Arrotondamenti =	0,00
Valore complessivo =	€ 108.000,00

Spese ordinaria gestione annua dell'immobile =

dati non disponibili

Giudizio di comoda divisibilità.

L'Esperto giudica che la vendita del compendio immobiliare, in considerazione dell'indissolubile riorganizzazione degli spazi interni praticata a seguito dell'iniziativa edilizia degli attuali esecutori come da Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006, può essere approciata solo tramite unico lotto.

Prezzo base d'asta del lotto.

Valore a base d'asta complessivo =

€ 108.000,00

Elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

1. Descrizione sintetica
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa
4. Visure catastali storiche
5. Visure catastali planimetriche
6. ~~Ispezioni ipotecarie~~
7. Documentazioni edilizie estratte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oleggio
8. ~~Certificato di residenza storico degli Esecutati~~
9. Verbale di sopralluogo
10. Schemi grafici delle difformità edilizie
11. Schemi grafici delle difformità catastali
12. Schemi planimetrici rappresentanti l'effettivo stato dei luoghi
13. ~~Quotazioni immobiliari~~
14. Proposta di Preventivo per frazionamento e variazioni catastali urbane
15. ~~Corrispondenza~~
16. Perizia epurata dai dati sensibili
17. Descrizione sintetica epurata dai dati sensibili

Maggiora, il 12 agosto 2024

Il perito
geom. Adriano Cantamessa