

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA

SEZIONE CIVILE

CONTENZIOSO

R.G. 4458/2014

Data Udienza 07/10/2021

Giudice : Dott.ssa Francesca Iaquina

STIMA IMMOBILIARE
INTEGRAZIONE

Tecnico incaricato : Geom. Ezio Roncaglione

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 1831

Codice fiscale : RNCZEI57C02F952E

e-mail : eroncaglione@libero.it



Premesso che:

- lo scrivente, **geom. Ezio Roncaglione**, con studio in Novara, viale Giovanni XXIII n.78/A - tel. 334.6206083 - e-mail: eroncaglione@libero.it , pec: ezio.roncaglione@geopec.it , iscritto al Collegio dei Geometri di Novara e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato Perito Estimatore per i beni immobili elencati nella premessa della presente perizia di stima co provvedimento del Giudice dott. Francesca laquinta in data 11/02/2021, notificatomi in data 12/02/2021;
- in data 15/02/2021, depositavo telematicamente l'accettazione dell'incarico contestualmente al giuramento;
- in data 06/09/2021 depositavo la perizia di stima immobiliare di cui il contenzioso civile in oggetto R.G. 4458/2014;
- in data 22/04/2022 ricevevo, da parte del Giudice dott. Veronica Zanin, richiesta di precisazione del valore per intero dell'immobile periziato anziché la quota corrispondente ai soggetti pignorati ed inoltre di verificare la correttezza del paragrafo 6 (rif. Perizia del 06/09/2021), relativamente ai titoli trascritti in data 20/11/2020 , quale accettazione tacita di eredità.

Tutto ciò premesso con riferimento a quanto in premessa, provvedo a indicare il valore dell'intero immobile epurando la tabella dove indicavo il valore della quota di 7/9 riferito alla quota pignorata riportati nella precedente perizia, precisando che la stessa perizia si intende confermata integralmente ad eccezione di quanto di seguito relazionato quale integrazione richiesta.



Beni in Novara (NO) , viale Papa Giovanni XXIII n. 84

Appartamento al 1° piano - Foglio n. 74, Particella n. 1266, Subalterno n. 4.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Novara, viale Papa Giovanni XXIII n. 84 , censito al Catasto Fabbricati di Novara al Fg. 74, part. 1266, sub. 4; al primo piano (2° f.t.) composto da :

ingresso/corridoio, soggiorno con balcone su viale Giovanni XXIII, tinello direttamente comunicante con cucina e balcone su spazio interno (cortile comune), disimpegno notte con camera da letto e bagno;

cantina nel piano seminterrato . All'immobile competono 78/10000 di quote millesimali.

L'immobile ' appartamento ' si sviluppa al primo piano (secondo fuori terra) e al piano seminterrato con il vano cantina per una superficie lorda commerciale di circa 79,0 mq.

L' intestazione dell' immobile ai registri catastali risulta come segue:

2. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ,
proprietà per 6/9
3. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ,
proprietà per 1/9
4. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ,
proprietà per 1/9
5. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ,
proprietà per 1/9

Foglio 74 particella 1266 sub. 4 Categoria A/3 Classe 3 Cons. 5 vani Rendita Euro 451,90

Coerenze dell'appartamento a corpo ed in senso orario da nord: edificio confinante di cui il civico 82; a est: viale Papa Giovanni XXIII; a sud; spazio comune condominiale (vano scala) e altra u.i. di terzi; a ovest: spazio comune (cortile condominiale)



Autorimessa al piano terra - Foglio n. 74, Particella n. 1267, Subalterno n. 6.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'autorimessa sita in Novara, viale Papa Giovanni XXIII n. 84 , censita al Catasto Fabbricati di Novara al Fg. 74, part. 1267, sub. 6; al piano terra composto da :

autorimessa in corpo distaccato dal complesso condominiale con accesso dal cortile condominiale al piano terra, terza partendo da sinistra ;

All'immobile competono 3,50/10000 di quote millesimali.

L'immobile ' *autorimessa* ha una superficie lorda commerciale di circa 13,0 mq.

L' intestazione dell' immobile ai registri catastali risulta come segue:

4. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ,
proprietà per 6/9
5. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ,
proprietà per 1/9
6. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ,
proprietà per 1/9
7. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ,
proprietà per 1/9

Foglio 74 particella 1267 sub. 6 Categoria C/6 Classe 3 Cons. 13 m² Rendita Euro 28,20

Coerenze dell'autorimessa a corpo ed in senso orario a nord: altra u.i. (autorimessa) proprietà di terzi ; a est: spazio comune (cortile condominiale); a sud; altra u.i. (autorimessa) proprietà di terzi ; a ovest: edificio confinante .

Valutazione

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



destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo €
Appartamento residenziale di tipo economico	79,32	950,00	75.354,00
Box auto	13,00	600,00	7.800,00
Totale			83.154,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente la vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.630,00

Prezzo a base d'asta dell'intera proprietà arrotondato per difetto a cifra piena:

valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 66.500,00**

Titolarità e quote di proprietà:

Fino al 30/12/1988, data della morte di [REDACTED], la proprietà era suddivisa al 50% tra i proprietari [REDACTED] Giuseppe e [REDACTED]; alla morte di [REDACTED], la sua quota del 50%, ovvero $\frac{1}{2}$ della piena proprietà cadde in eredità per successione legittima : $\frac{1}{3}$ alla moglie [REDACTED] e $\frac{2}{3}$ suddivisi ai tre figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

La signora [REDACTED] confermando con la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, così come riportato nell'Ispezione Ipotecaria del 20/11/2020, nn. 14750/10492 divenne proprietaria della quota: $(\frac{1}{2} + \frac{1}{3} \text{ del } 50\%) = (\frac{1}{2} + \frac{1}{6}) = (\frac{9+3}{18}) = \frac{6}{9}$ quota di [REDACTED];



I signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] divennero proprietari di 2/3 del 50% ovvero di 1/3 dell'intero che suddiviso in 3 parti uguali porta la quota pro capite dei figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] alla quota di 1/9 ciascuno.

Con questo ho terminato il mandato affidatomi che sottoscrivo a tutti gli effetti.

A disposizione per ogni chiarimento

Novara, 15/06/2022

Geometra Roncaglione Ezio

