

TRIBUNALE ORDINARIO – NOVARA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

206/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Carteri Leo

CF: CRTLEO61H27B099Y
con studio in NOVARA (NO) Via Andoardi n. 4
telefono: 3487123062
email: studio-carteri@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - NOVARA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 206/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato indipendente** a San Nazzaro Sesia via Vittorio Emanuele III n. 3-5, della superficie commerciale di **327,00** mq per la quota di:

- 1/2 di **proprietà** [REDACTED]
- 1/2 di **proprietà** [REDACTED]

In regime di comunione legale dei beni

Ingresso principale da via Vittorio Emanuele III n. 3, con ingresso, cucina, soggiorno, bagno, scala di distribuzione, con cassero situato nel cortile esclusivo al piano terra, quattro camere da letto bagno al piano primo, sottotetto con ingresso da scala retrattile al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 3.00 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 137 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4 classe 2, consistenza 9 vani, rendita 334.65 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Emanuele III n. 5, piano: primo, terra e secondo, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]. Coerenze: a nord Via Vittorio Emanuele, a est in aderenza con altra proprietà, a sud corte esclusiva, a ovest in aderenza con altra proprietà-

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito ante 1967

A.1 box singolo, composto da box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **28** mq, ingresso da via Vittorio Emanuele III n. 5

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 137 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 39.77 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Emanuele III n. 5, piano: terra, intestato a : [REDACTED] e [REDACTED]. Coerenze: nord Via Vittorio Emanuele III, a sud ed ovest muri in comunione con la stessa proprietà a ovest muro in aderenza con altra proprietà,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

327,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

28,00 m²

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 110.000,00

Data della valutazione:

15/12/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai si.ri [REDACTED] e [REDACTED], proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2006 a firma di Notaio Nunzia Giacalone ai nn. 253667/35560 di repertorio, registrata il 10/11/2006 ai nn. 25358/5278, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 138.000,00

Importo capitale: 92.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione di pignoramento notificato in data 16/11/2021 ufficiale giudiziario tribunale di Novara, trascritto ai n. 20035/14931.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0.00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :	€ 0.00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- 1/2 di proprietà [REDACTED]
- 1/2 di proprietà [REDACTED]

A seguito di atto di compravendita a firma notaio Nunzia Giacalone stipulato in Novara il 09/11/2006 repertorio 25366/35559 trascritto a Novara il 10/11/2006 ai n. 25356/15351.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]. proprietà intera.

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]. proprietà per 1/2.

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
proprietà per 1/2.

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/2, a seguito di successione della sig.ra [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Non sono state rilevate pratiche edilizie negli archivi comunali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade tra gli immobili del centro storico art. 11

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Non state rilevate difformità edilizie rilevabili.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CALTIGNAGA VIA ASILO N.2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato indipendente a San Nazzaro Sesia via Vittorio Emanuele III n.3-5, della superficie commerciale di **327 mq** per la quota di:

- 1/2 di proprietà [REDACTED]
- 1/2 di proprietà [REDACTED]

In regime di comunione legale dei beni

Ingresso principale da via Vittorio Emanuele III n. 3, con ingresso, cucina, soggiorno, bagno, scala di distribuzione, con cassero situato nel cortile esclusivo al piano terra, quattro camere da letto bagno al piano primo, sottotetto con ingresso da scala retrattile al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 3.00 cm.



catastale:

- foglio 4 particella 137 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4 classe 2, consistenza 9 vani, rendita 334.65 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Emanuele III n. 5, piano: primo, terra e secondo, intestato a [REDACTED] [REDACTED] Coerenze: a nord Via Vittorio Emanuele, a est in aderenza con altre proprietà, a sud corte esclusiva, a ovest in aderenza con altre proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 34 Km
 autobus linea privato distante 10 m
 autostrada distante 4.5 Km
 ferrovia distante 15 Km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile costruito ante 1967 composto da 3 piani fuori terra. Struttura in muratura portante, facciate tinteggiate e rivestite in piastrelle di klinker, facciata principale. Scala di distribuzione piani rivestita in marmo.

L'appartamento è sito al piano terra, primo e secondo, ed è composto da ampio ingresso da via comunale, soggiorno, cucina, bagno e vano scala, quattro camere da letto, bagno al piano primo, ampio sottotetto al piano secondo a cui si accede con scala retrattile.

Casseri al piano terra con ingresso da corte esclusiva.

Autorimessa al piano terra con ingresso via comunale e soggiorno.

I serramenti esterni sono in legno, anta doppia a battente con vetri singoli e persiane in legno, serramenti interni anta singola a battente, pavimentazioni parte in marmette di graniglia, parte in piastrelle di ceramica e parte in laminato, rivestimenti in cucina in piastrelle ceramica. Pareti intonacate e tinteggiate.

Riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni al piano terra, assente al piano primo dove sono presenti delle stufe a gas.

Al momento l'immobile si presenta con caratteristiche e finiture ormai datate, gli impianti sono carenti e non certificabili.

In generale l'immobile necessiterebbe di una consistente ristrutturazione interna ed esterna.

È presente un impianto fotovoltaico ubicato sulla copertura dell'immobile di cui si tratta, l'entrata in funzione dell'impianto risale come da sopralluogo di verifica [REDACTED] del 26-05-2010 ed è identificato tramite in codice 106550.

Esisteva tra il sig. [REDACTED] ed il [REDACTED] una Convenzione per il Riconoscimento delle Tariffe Incentivanti all'Energia Elettrica ai sensi del Decreto Ministeriale del 19/02/2007 e della Delibera della Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas N. 188/05;40/06; 90/07, potenza kwh 5.075. non fornito di batterie di accumulo.

La durata del periodo di incentivazione si concluderà tra breve, a seguito di decisioni del [REDACTED] nel rispetto delle norme intervenute, al raggiungimento dei quindici anni dalla convenzione originaria.

In sostituzione per chi ritenesse di continuare si attiverà, per gli impianti di produzione oggetto della medesima convenzione, una nuova convenzione di ritiro dedicato, con tariffe sicuramente meno convenienti rispetto alla convenzione precedente, prezzo minimo garantito 46,4 €/Mwh, c.ca 4 centesimi al kwh immesso in rete.

Al momento non risulta sia stipulata la nuova convezione tra l'esecutato e il [REDACTED]



Data la natura del bene e la particolarità del mercato a cui si rivolge, occorre innanzitutto definire la tipologia di vendita più conveniente. Un'installazione fotovoltaica di dimensioni simili può essere valutata:

- a. come apparecchiature da riutilizzarsi con altra destinazione;
- b. come eventuale investimento di terzi per la produzione e la vendita di energia al Gestore dei servizi elettrici.
- c. come valore aggiunto dell'immobile su cui è posizionata e cablata;

L'ipotesi a. è quella economicamente meno conveniente, gli impianti fotovoltaici hanno una vita media di 20-25 anni e quello oggetto di questa relazione ha raggiunto 2/3 c.a. della vita utile stimata, lo smontaggio e rimontaggio in altro luogo, considerata la vetustà dell'impianto sarebbe un intervento antieconomico, in tale ipotesi il valore economico dell'impianto è pari a zero

L'ipotesi b. non realizzabile in quanto conclusa la convenzione incentivata.

Pertanto, l'impianto in questione data la sua natura e posizioni, può essere valutato solo come valore aggiunto dell'immobile su cui è posizionato, in termini di vantaggio economico prodotto nel periodo di vita residuo.

Pertanto, si valuta come segue:

Non avendo a disposizione alcun riferimento progettuale, è stata effettuata dapprima un'analisi della capacità produttiva dell'impianto tramite l'utilizzo del software **PVGIS** (*Photovoltaic Geographical information System*), questi è un simulatore realizzato in collaborazione tra: *Joint Research Centre, Institute for Energy and Transport, Commissione Europea, in particolare dall'ESTI (European Solar Test)*; dotato di mappe interattive e database storici di radiazione solare, fornisce un resoconto della risorsa energetica solare e la sua valutazione geografica, riportando la produzione annua in kWh, per un impianto con potenza pari 5.075 kWh

Per i calcoli si sono assunti i seguenti dati di riferimento:

Inclinazione dei pannelli: 30°

Orientamento (azimuth): Sud/ovest (-15°)

Tipologia dei pannelli: silicio cristallino

Database di radiazione solare: **PVGIS-SARAH**

Produzione annuale FV: **6.414,14 kWh**

Irraggiamento annuale: 1715,31 kWh/m²

Variazione interannuale: 307.30 kWh

Variazione di produzione a causa di: Angolo d'incidenza: -2.75 %

Effetti spettrali: 1.04 %

Temperatura e irradianza bassa: -12.22 %

Perdite totali: -25.81 % .

In considerazione del fatto che l'impianto non è fornito di batterie di accumulo ne consegue una non ottimale distribuzione dei consumi, tale che la percentuale di autoconsumo sfruttata è valutabile intorno al **30%** della produzione annua, il resto verrà immesso in rete al momento senza nessuna contropartita, con un impianto di accumulo la percentuale di autoconsumo potrebbe tranquillamente raddoppiare.

Energia autoconsumata pari al 30% dell'intera produzione annua è pari a **Kwh 1.924,24**



Che non vengono acquistati dai titolari dai vari fornitori sul mercato libero, al momento il costo al kwh compresi tutti i costi di gestione è pari a 0.30 € al kwh.

Ne consegue un risparmio annuo di $0.30€ \times 1.924.24 = € 577.27$

Nell'ipotesi più ottimistica considerando la vita media di 25 anni la vita residua pari a 10 anni il risparmio è pari a **5.772,72 €**

4.3 COSTI DI MANUTENZIONE E DI GESTIONE

Le spese di manutenzione per salvaguardare l'operatività ed il rendimento dell'impianto fotovoltaico sono:

- oneri per la manutenzione ordinaria (pulizia dei moduli e componentistica, piccoli ripristini) quantificati in 19,00 €/Kwp annui
- oneri per la manutenzione straordinaria (sostituzione di componenti di impianto per rotture o a fine vita) quantificati in 10,00 €/Kwp annui
- oneri per assicurazione base: quantificati in 15,00 €/Kwp annui

Costi di manutenzione e assicurazione € **2.230,00**

VALORE ATTUALE IMPIANTO € 3.542,73

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento	278,00	x	100 %	=	278,00
balconi	6,00	x	30%	=	1.80
sottotetto	140,00	x	25 %	=	35,00
casseri	40,00	x	25%		10.00
Totale	466,00		-		327,00

ACCESSORI:

box singolo, si sviluppa su una superficie commerciale di **28,00** Mq, con ingresso da via Vittorio Emanuele III n. 5

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 137 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 39.77 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Emanuele III n. 5, piano: terra, intestato a : [REDACTED] e [REDACTED]. Coerenze: nord Via Vittorio Emanuele III, a sud ed ovest muri in comunione con la stessa proprietà a ovest muro in aderenza con altre proprietà,

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico mono-parametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo IL DPR 138/98 allegato C, tenuto conto della tipologia. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. Inoltre, si tiene presente delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al comune di San Nazzaro Sesia in zona residenziale codice zona D1 microzona catastale 1 tipologia prevalente abitazioni civili.

Si è tenuto conto, ovviamente, del grado di vetustà dell'immobile, delle caratteristiche specifiche delle finiture, rilevate in sede di sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Novara, Borsino Immobiliare Novarese, Omi, Agenzie immobiliari operanti in zona.

Esposte le precedenti considerazioni ritengo di valutare gli immobili come segue:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 327,00 x 400,00 € /mq € 130.800,00

Valore superficie accessori: mq 28 x 250 €/mq € 7.000,00

Totale € 137.800,00

1. DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

descrizione	importo
assenza di garanzie per vizi e difetti ecc, 20%	€ -27.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **110.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esposte le precedenti considerazioni ritengo di valutare gli immobili come segue:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato indipendente	112,86	28,00	110.240,00	110.240
				110.240 €	110.240 €



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 110.240,00

Valore impianto fotovoltaico su cui sono già state effettuate in sede di valutazione le riduzioni.

€ 3.542,73

Valore di vendita giudiziaria della quota intera dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.113.780,73 ----> € **114.000,00**

data 26/02/2026

il tecnico incaricato
Leo. Carteri

