

Es.115/2023

Es.187/19+191/19

Ud. 16/01/2025
PERIZIA


TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®

ISEO SPV S.R.L.


ASTE GIUDIZIARIE®

Contro

[REDACTED]


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®

Proc. Es. n. 115/2023
Con riunione alle Es.n.187/19 e 191/19


ASTE GIUDIZIARIE®

g.E. Dott.ssa VERONICA ZANIN


ASTE GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE


Tecnico incaricato: Geom. Massimo Borzini
iscritto all'Collegio della provincia di Novara al N. 2320
C.F. BRZ MSM 73S04 F952X


ASTE GIUDIZIARIE®

con studio in Novara (NO) – Piazza Tornielli n.1


ASTE GIUDIZIARIE®

email: m.borzini@libero.it
pec: massimo.borzini@geopec.it


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®

BENE IN OLEGGIO (NO), VIA DELLA PACE N.9**ABITAZIONE****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1/3 di abitazione sita in Oleggio (NO), via Della Pace n.9 censita all'NCEU al fg. 19, part. 1117 sub.82.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è di compendio ad un fabbricato in regime condominiale denominato "RESIDENZA I CEDRI ", nella porzione identificata come CORPO C, PALAZZINA B sito al civico 9.

Il condominio è situato nella zona semiperiferica della città di Oleggio (NO), ha accesso dalla via Della Pace n.9, via per altro di nuova toponomastica.: l'appartamento ha accesso da cancellata in ferro condominiale che, attraverso un piccolo portico di ingresso e vano scala, giunge ad un cancelletto pedonale in ferro che delimita un piccolo balcone di proprietà da cui, infine, si accede all'alloggio.

Il condominio si sviluppa su 6 piani fuori terra. La finitura esterna dell'edificio è, per quanto alle facciate principali, in parte piastrellate con ceramiche di colore mattone, in parte in mattone lasciato a vista e gli sfondati sono intonacati e tinteggiati di colore giallo; le facciate laterali sono intonacate e tinteggiate di colore giallo con contorni in mattone lasciato a vista. L'accesso al vano della scala avviene attraverso un portoncino in metallo; la scala condominiale è costituita da pedate ed alzate in serizzo oltre a zoccolatura laterale ed è semplicemente intonacato e tinteggiato di colore bianco. L'unità immobiliare a destinazione abitativa è posta al primo piano (2 f.t.), raggiungibile sia dal vano scala che dall'ascensore condominiale. L'appartamento è composto da: ingresso su soggiorno/camera con affaccio su balcone coperto, cucina anch'essa con uscita su balcone coperto, piccolo disimpegno e locale wc.

L'appartamento, alla data di affidamento dell'incarico risulta catastalmente intestato a:

e rispettivamente così accatastata:

appartamento:

- fg. 19 m.le 1117 sub.82 cat.A/2 cl.1, z.c.U consistenza 3 vani, piano 1, rendita € 232,41.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Per ulteriore dettaglio il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia del Territorio di Novara la planimetria catastale che si allega in copia alla presente.

1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione del bene è corretta come anche il pignoramento

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente esecuzione è pignorato per la quota di 1/3. Si procederà pertanto alla stima per la pro quota di pignoramento. Si precisa che a seguito della riunione dell'es. immobiliare n.191/19 con l'es.n.187/2019 ed all'attuale es.n.115/2023 il pignoramento del bene sarà di 1/3 a nome di Sala Giada.

1.4 Ulteriori informazioni

Si precisa che la restante quota di proprietà dei beni pignorati è intestata agli altri eredi di Sala Giandomenico e precisamente a: [REDACTED]

Nella presente esecuzione risultano intervenuti inoltre:

- Agenzia delle Entrate della Riscossione per la Provincia di Novara cf. 13756881002 ora Equitalia Sestri SPA cf. 01822130165
- Iseo SPV srl quale successore nel diritto a titolo particolare di Unione Banche Italiane spa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica prevalentemente a destinazione residenziale, traffico sostenuto parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale, artigianale, terziaria, agricola

Servizi della Zona: asilo infantile e scuola elementare, attività commerciali, strade urbane ed extraurbane, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Sopralluogo effettuato il giorno 21/06/2024 ore 10.30 alla presenza del IVG in qualità di custode dell'unità immobiliare a seguito dello sfondamento della porta di ingresso per la mancata possibilità di accedere all'appartamento, su disposizione del GE.

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 prov. d'assegnazione casa coniugale: | Nessuno |

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- convenzione con il Comune di Oleggio del 17/07/03 n.56639 di rep. E convenzione del 17/07/03 n.56640 di rep. Che si allegano alla presente relazione.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti/ Trascrizioni:

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

E' stato effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oleggio (NO) in data 01/06/20 già per la precedente esecuzione immobiliare, al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato in esecuzione; lo scrivente ha eseguito il controllo di tutti i faldoni reperiti dal Comune di Oleggio per controllare l'esistenza della concessione edilizia originale che ha edificato la costruzione ed eventuali varianti oltre al regolare certificato di agibilità.

E' scaturito che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, facenti parte di un unico fabbricato in regime condominiale, è stata regolarmente edificata mediante permesso di costruire prot.11/03 del 12/09/2003, denuncia di inizio attività prot.n.16744 del 23/05/2005 n.97.

Dalla disamina degli elaborati di concessione, rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo, si è accertato che l' unità immobiliare è risultata **CONFORME.**

Il Comune di Oleggio, sulla base delle documentazioni fornite dal proprietario e dal costruttore ed in riferimento ai permessi di costruire sopra riportati ha rilasciato regolare Agibilità in data 09/02/2006 che si allega in copia.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Novara, catasto urbano del Comune di Novara (NO), rispecchia esattamente lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 21/06/2024.

L'estratto di mappa del catasto terreni risulta aggiornato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dai dati ricevuti dall'amministratore pro-tempore del condominio risulta:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile a consuntivo gest.2023 a debito: € 139.12

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0.00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : € 284.17

Ulteriori avvertenze / informazioni:

Amministratore: Giuseppe Baudo, Via Valsesia n.26 – 28047 Oleggio (NO) – tel 0321/93880 -e mail: gbaudo57@gmail.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L' unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED] con accettazione di eredità con beneficio di inventario del defunto [REDACTED], nato a Lonate Pozzolo il 31/10/1952 e deceduto il 26/10/2009 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Novara ai nn.7628/12042 del 26/07/2010 rep.31411/12793;

[REDACTED]

[REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]

cf.00732750153



7. PRATICHE EDILIZIE/://

Vedere punto 4.3.1 conformità edilizia. Ai nn.



Descrizione fabbricati di cui al punto 1
Comune di Oleggio (NO) fg. 19 m.le 1117 sub.82

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è posta al primo piano della scala 2-/9, raggiungibile dal vano scala e dall'ascensore condominiale con sbarco al piano e accesso da balcone di proprietà. L'appartamento è composto da: un balcone che affaccia sul pianerottolo condominiale da cui si entra direttamente nell'alloggio, ingresso su soggiorno/zona notte con affaccio su altro balcone privato, cucina, disimpegno e locale wc. Le rispettive superfici rilevate sono: appartamento mq. 33,00 (commerciale 37,95) balconi mq. 7,58.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera 4/6/4, dotati di chiusure esterne in tapparelle di plastica. La porta di ingresso è blindata in legno, i serramenti interni sono semplici in tamburato di legno. Le pareti interne sono realizzate in muratura, i pavimenti della zona giorno/notte ed in cucina sono in piastrelle di ceramica 40/40, nel bagno il pavimento è in piastrelle di ceramica 20/20, i rivestimenti interni nei locali servizi raggiungono un'altezza di circa mt.2,10 nel wc e mt. 1,60 in cucina; la rimanente superficie delle pareti, è semplicemente intonacata e tinteggiata fino a soffitto. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano anche per produzione di acqua calda sanitaria e la diffusione negli ambienti avviene tramite radiatori in alluminio e la regolazione del calore tramite termostato di zona; l'impianto elettrico e quello idro-sanitario sono ben tenuti, di normale dotazione riferiti all'epoca di costruzione del fabbricato (2003). In riferimento alla conformità degli impianti elettrico, di riscaldamento ed idro-sanitario dell'appartamento la proprietà non è stata in grado di fornire le rispettive certificazioni: si precisa però che le dichiarazioni di conformità sono state regolarmente depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Oleggio come da certificato di Agibilità in allegato. Nel complesso l'unità immobiliare è da ritenersi in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare è sprovvista sia di cantina che dell'autorimessa.

Si precisa in ultimo che durante le fasi del sopralluogo sono stati reperiti, all'interno dell'appartamento alcuni arredi: la cucina completa, il tavolo con le sedie ed un armadio nel disimpegno anti bagno

Destinazione urbanistica:

A seguito di consultazione del PRG 2009 del comune di Oleggio, approvato con delibera regionale 52-16349 del 29/06/1992, l'area risulta essere inserita in " ZONA B3 " area residenziale per recupero volumi esistenti e standards urbanistici variante 2 – DGR n.14-27505 del 07/06/1999.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	37,95 mq.	1,00	37,95 mq.
Balconi	Sup. reale lorda	7,58 mq	0,25	1,89 mq.
TOTALE	Sup. reale lorda	45,53 mq		39,84 mq.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: c.a. muratura condizioni: normali.
- Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: normali.
- Copertura:* tipologia: a falde inclinate, materiale: tegole portoghesi condizioni: normali
- Scale:* tipologia: doppia rampa, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: normali. Ascensore: presente con sbarco al piano .

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: anta in legno a battente con vetrocamera 4/6/4 condizioni: buone, dotate di avvolgibili in plastica.
- Infissi interni:* tipologia: a battente materiale: tamburato di legno, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: struttura in c.a. con tamponamenti in muratura intonacati e finitura esterna in piastrelle di ceramica, mattone paramano ed intonaco condizioni: sufficienti.
- Pareti interne:* materiale: muratura intonacata, in parte rasate a gesso e tinteggiate di colore bianco. condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e cucina, materiale: rivestimento: piastrelle di ceramica h 2.10 e h 1.60 mt condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: intonaco civile, condizioni: buone.

Impianti:

- Riscaldamento* autonomo a gas metano con produzione di ACS
conformità: non rilevata.
- Gas:* tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile,
conformità: non rilevata.
- Elettrico:* tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile,

tensione 220v:

conformità: non rilevata.

Idrico:

tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile,

alimentazione: diretta da rete comunale

conformità: non rilevata.

Bagni dotati di wc, bidet, lavello e doccia

Rubineria con miscelatori; condizioni buone

Sanitario:

acqua calda sanitaria da caldaia riscaldamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

8.1. Criterio di Stima

In considerazione del pessimo andamento del mercato immobiliare oltre al particolare periodo di stagnazione dello stesso, alla difficoltà ed allo scarso numero di compravendite nella zona che hanno interessato unità simili e comparabili a quelle oggetto della stima, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui l'immobile si trova - Oleggio (NO) si sono considerati e rapportati i seguenti parametri di valutazione che saranno ragguagliati dallo scrivente:

OMI - dei dati riscontrati consultando la banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banche dati delle quotazioni immobiliari) semestre 2 anno 2023 che per la zona interessata indica un valore minimo per unità a destinazione residenziale in €/mq 600,00 ed un valore massimo in €/mq 900,00

BIN - dalla consultazione del Borsino Immobiliare Novarese che nel comune di Oleggio (NO) per unità immobiliari a destinazione residenziale viene attribuito rispettivamente un valore minimo di € 600,00 ed un valore massimo di € 900,00

Per il livello di manutenzione e conservazione riscontrato nel bene oggetto di esecuzione, collocando l'unità immobiliare in un corrispondente segmento di mercato rispetto alle singole caratteristiche tipologiche, si è ritenuto opportuno effettuare la stima avvalendosi del metodo sintetico monoparametrico per comparazione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico del Comune di Oleggio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare Novarese.

Le presenti fonti di informazione sono state comunque confrontate con la convenzione del 17/07/2003 n.56639 di rep. stipulata tra il Comune di Oleggio ed la ditta La Fiorita (costruttori)

8.3. Valutazione corpo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Calcolo del prezzo di mercato:

prezzo indicato nella convenzione riferito all'anno 2003

Peso ponderale: 1

€/mq 1.133,14

prezzo riferito all'anno 2008

riduzione indicata in convenzione 1% per ogni anno, dal sesto anno in avanti

prezzo alla data odierna €/mq 1.133,14 – 16% = €/mq 951,83

€/mq 1.133,14

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento fg. 19 part. 1117 sub.82	39,84 mq	€/mq 951,83	€ 37.920,85
Totale			€ 37.920,85

- Valore in c.t.:	€ 38.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 38.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: (1/3)	€ 12.700,00

8.4. Adegamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) come disposto dal G.E., considerate le condizioni di manutenzione e conservazione della casa, per assenza di garanzia per vizi nascosti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.540,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Si tratta di singola unità immobiliare destinata ad abitazione pertanto non risulta fattibile alcuna divisione in lotti di vendita.

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.700,00 - € 2.540,00 = € 10.160,00

in c.t. € 10.200,00 (diecimiladuecentoeuro/00)



8.7 Inserimento prezzo base d'asta del lotto dell'esecuzione 187/19 e 191/2019

€ 26.700,00 - € 5.340,00 = € 21.360,00

in c.t. € 21.500,00 (ventunomilacinquecentoeuro/00)

9. CONSIDERAZIONI FINALI DI VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

In riferimento alla valutazione complessiva dell'immobile, a seguito delle esecuzioni immobiliari che gravano sulle rispettive quote di proprietà degli esecutati, ricongiungendo sia l'es n.187/2019 e l'es. n.191/2019 che l'es n.115/2023, come disposto dal G.E. il valore complessivo del bene oggetto di vendita, nella quota di 1000/1000 è di € **31.700,00 (trentunomilasettecentoeuro/00)** già dedotto di quanto al punto 8.4 riferito ad entrambe le esecuzioni.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Novara, 20/11/2024

Geom. Massimo Borzini

