

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. ■/2017

UNICREDIT S.p.A.

contro

■

e

■

Giudice: Dott.ssa SIMONA DELLE SITE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Carlo A. Monferrini

Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2400

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n. 291/2015

C.F. MNF CRL 70A31 F952S – P.IVA 01721010039

con studio professionale in:

Via Papa Giovanni XXIII n. 3/c a Casaleggio Novara (NO)

Tel. 0321 839 265 – Cell. 347 58 95 484

E-mail : studiomonferrini@libero.it – PEC : carlo.attilio.monferrini@geopec.it

Beni in NOVARA (NO) – Via [redacted] n. 38
Lotto 1
Appartamento con Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :



Fgl. [redacted], part. [redacted], sub. 29 - Vista da strada – Appartamento 3° Piano, 4° fuori terra



Fgl. [redacted], part. [redacted], sub. 29 - Vista da cortile comune – cantina Piano Terra

Piena Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di un appartamento con cantina, siti a Novara (NO), in Via [redacted] n. 38.

All'immobile si accede dall'ingresso pedonale comune al Condominio B1 prospiciente la Via [redacted].

L'appartamento è posto al 3° piano, 4° fuori terra, e la cantina si trova a piano terra ove vi è anche il locale caldaia comune a tutta la palazzina. L'appartamento è composto da : corridoio, ripostiglio, sala, cucina, bagno e 3 camere da letto.

Il collegamento al piano avviene mediante scala comune interna. L'immobile è privo di ascensore di collegamento ai piani.

L'appartamento e la cantina, hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Corridoio	mq. 12,75	mq. 105,75
Ripostiglio	mq. 4,80	
Sala	mq. 16,45	
Cucina	mq. 10,75	
Bagno	mq. 5,15	
Camera 1	mq. 10,80	
Camera 2	mq. 11,25	
Camera 3	mq. 15,65	
TOTALE APPARTAMENTO	mq. 87,60	
Cantina	mq. 7,65	
Balcone	mq. 9,75	

L'altezza netta interna dell'appartamento è di mt. **2,85** mentre la cantina ha un'altezza netta interna di mt. **2,45**.

Gli immobili sono così censiti al N.C.E.U. :

COMUNE DI NOVARA (Cod. F952)

-) foglio [redacted], particella [redacted], subalterno 29, A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, Superficie catastale mq. 107, T-2°, rendita Euro 335,70;

Gli immobili sono edificati su area così censita al N.C.T. :

-) foglio [redacted], mappale [redacted], ENTE URBANO di are 10.10.

Gli immobili risultano attualmente intestati ai Sig.ri :

-) [redacted] nato in [redacted] il [redacted] [redacted], Cod. Fisc. [redacted], proprietà ½ in regime di separazione dei beni;

-) [redacted] nato in [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted], proprietà ½;

Coerenze appartamento in contorno : parte comune, altra proprietà, vano scala comune, parte comune ed altra proprietà.

Coerenze cantina in contorno : altra proprietà, porticato, locale comune ed altra proprietà.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale. Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza delle stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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

Si è accertato che il piano corretto dell'appartamento è il 3° (non il 2°), 4° fuori terra, appartamento distinto con il numero di interno 5.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per le quota di proprietà di ½ ciascuno in capo agli esecutati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona : zona PERIFERICA di Novara : discreta vicinanza con i servizi pubblici: trasporto (autobus), commercio (negozi), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), religiosi (chiesa), sportivi (palestre e campi sportivi), dal centro città di Novara e dal casello autostradale TO-MI, nonché dal nuovo centro commerciale.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano attualmente essere occupati dagli esecutati. L'accesso è avvenuto forzosamente, a seguito di fissazione della data di sopralluogo con I.V.G..
Da una ricerca effettuata all'Agenzia delle Entrate non sono risultati in essere contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :</u>	Nessuna
<u>4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale :</u>	Nessuna
<u>4.1.3. Atti di asservimento urbanistico :</u>	Nessuno
<u>4.1.4. Altre limitazioni d'uso :</u>	Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

-) Ipoteca in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A. e contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in dipendenza di mutuo concesso con atto rogito [REDACTED] di Novara in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], mutuo di originari € 115.000,00.

4.2.2. Pignoramento:

-) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – trascritto a Novara in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED], a favore di UNICREDIT S.p.A. e contro i Sig.ri [REDACTED]; in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED].

Importo alla data del pignoramento : € 123.023,92 oltre a spese ad interessi maturandi.

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Nessuno.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia :

Si premette che il complesso immobiliare è stato edificato prima del 1967. Da controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara (NO), non risulta, che per gli immobili, oggetto della presente esecuzione, siano state rilasciate altre pratiche edilizie.

4.3.2. Conformità catastale:

Nell'immobile di cui al foglio [REDACTED] part. [REDACTED], sub. 29, si riscontra la difformità rispetto alla planimetria catastale riguardante la chiusura della porta di collegamento tra la cucina e la sala oltre all'apertura di una porta finestra che dalla cucina porta al balcone, il tutto come meglio si evince dalla pianta interventi allegata alla presente.

Queste difformità non incidono sulla consistenza catastale, ma si ritiene comunque opportuno l'aggiornamento catastale al fine di renderlo conforme allo stato di fatto rilevato.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Le difformità rilevate possono essere sanate mediante l'aggiornamento dell'attuale scheda castale e la presentazione di una pratica in Sanatoria al Comune di Novara.

Oneri per pratica catastale ed al Comune di Novara comprensiva di diritti e spese, cassa ed IVA di Legge: € 2.500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile anno 2017 :	€ 3.146,93
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	€ 2.308,55
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :	€ 1.946,93
Altre spese : Gestione teleriscaldamento cessato in data 31 maggio 2017 :	€ 4.909,29
Si precisa che quest'ultime riguardano il consuntivo 2015/2016 per € 3.287,67 ed € 1.621,62 riferite al preventivo 2016/2017 ancora in fase di consuntivazione.	
Millesimi di proprietà appartamento :	111,38.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

6.1 Attuali proprietari :

[redacted] nato in [redacted] il [redacted]; C.F. [redacted];
[redacted] nato in [redacted] il [redacted]; C.F. [redacted];

Proprietari dei beni dal [redacted] ad oggi, in forza atto rogito Notaio Claudio Limontini di Novara n. repertorio [redacted], trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari il [redacted] ai nn. [redacted], ove si evince che il Sig. [redacted] è stato libero ed il Sig. [redacted] è coniugato in regime di separazione dei beni.

6.2 Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

[redacted]
pervennero per successione legittima al padre [redacted], deceduto il 29 aprile 1994.

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

7.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Novara (NO), pongono l'unità immobiliare in zona di "TESSUTO URBANO ESISTENTE" facenti riferimento agli art. 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a/b/g e 26.2 delle N.T.A.

7.2 Calcolo superfici immobili:

A. Appartamento e garage :

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Appartamento	Sup. lorda	mq. 105,75	1.00	mq. 105,75
Balcone	Sup. lorda	mq. 9,75	0.30	mq. 2,92
Cantina	Sup. lorda	mq. 7,65	0.20	mq. 1,53
TOTALE				mq. 110,20

7.3 Caratteristiche immobile:

A. Immobile residenziale:

7.4.1 Caratteristiche strutturali:

-) *Struttura portante verticale* : in c.a. e muratura.
-) *Struttura portante orizzontale* : in latero-cemento.
-) *Copertura condominiale fabbricato* : a falde con struttura in legno e sovrastante copertura in lastre di amianto cemento.

7.4.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento :

-) *Infissi esterni* : in legno con vetro e tapparelle in plastica.
-) *Porta ingresso* : blindata in legno.
-) *Porte interne* : in legno tamburato e vetri.
-) *Tamponature esterne* : in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati.
-) *Pavimentazione interna* : in piastrelle di mocottura ed in alcuni locali ricoperte in moquette.
-) *Pavimentazione esterna* : piastrelle in monocottura.
-) *Pavimentazione bagno* : piastrelle a mosaico.
-) *Rivestimento bagni* : piastrelle in cotto smaltate.
-) *Sanitari bagno* : wc, bidet, lavabo, vasca.

7.4.3 Impianti:

-) *Rete gas* : alimentazione da rete comunale.
-) *Elettrico* : impianto esistente sottotraccia.

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente :

€ 74.385,00 – (€ 22.315,50 + € 2.500,00) = € **49.569,50** (che si arrotonda ad € **49.500,00**)

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Il bene, vista la sua natura e indivisibilità in più lotti, deve essere venduto in un unico lotto.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Casaleggio Novara, 08 febbraio 2018

IL C.T.U.
Geom. Carlo A. Monferrini



A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Carlo A. Monferrini".

Allegati alla perizia:

1. Documentazione fotografica;
2. Estratto mappa catastale;
3. Pianta interventi;
4. Visura storica catasto terreni;
5. Mail spese teleriscaldamento;
6. Mail amministratore spese condominiali;
7. Visura storica catasto fabbricati;
8. Visura aggiornata catasto fabbricati;
9. Planimetria catastale immobile;
10. Ispezione ipotecaria;
11. Estratti P.R.G.C.;
12. Copia Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2017 - I semestre – Valori OMI;
13. Ricevute consegna perizia alle parti;
14. Copia perizia rispondente alla normativa vigente sulla privacy;
15. Descrizione dettagliata per ordinanza di vendita e decreto trasferimento;
16. Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. Att. c.p.c. per l'esperto;
17. Richiesta liquidazione;