

Esecuzione Immobiliare N. -----  
-----/-----

# TRIBUNALE DI NOVARA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare**

**UNICREDIT SPA**

Contro

**Sig. -----**

**N. Gen. Rep. -----**

**Giudice D.ssa Delle Site Simona**

**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Arch. Daniela Duelli  
Iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 937  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Novara  
C.F. DLLDNL72C57B019W – P.IVA 01702420033*

*Con studio in Fontaneto D'Agogna (Novara) Via Marconi, 20  
Telefono/Fax: 0322.890086—Cellulare: 347.8250025  
Email: [danieladuelli@libero.it](mailto:danieladuelli@libero.it)*

Giudice D.ssa Delle Site Simona  
Perito: Arch. Daniela Duelli



**Beni in Trecate – Via Pregagliana 45  
Lotto 001**

**1-5 VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO E  
ACQUISIZIONE DATI NECESSARI PER STESURA ELABORATO PERITALE**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione consultabile sul portale, la sottoscritta ha verificato la completezza della stessa costituita da :

- certificazione notarile

Da tale documentazione emerge che gli immobili di seguito descritti e precisamente:

- Appartamento sito al piano primo di edificio a quattro piani fuori terra e locale cantina posta al piano seminterrato, siti in Comune di Trecate, Via Pregagliana 45, distinto al NCEU al foglio 20, mappale 409 sub. 26;

sono pervenuti al Sig. ----- per la piena proprietà della quota intera per atto di acquisto a rogito ----- in data -----, rep. -----, trascritto a Novara in data ----- ai nn. -----, dai signori -----.

Si dichiara che alla presente verrà allegata la seguente documentazione: estratto di mappa, visure e scheda catastale depositata; estratto PRG; visure ipotecarie aggiornate al 28.02.2018.



Accesso da Via Pregagliana 45

**6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito al piano primo in condominio di quattro piani fuori terra, cantina sita nel locale seminterrato e proporzionale quota millesimale di beni comuni.

Identificazione al catasto fabbricati:

- Comune di Trecate, foglio 20 mappale 409 subalterno 26, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 85,00 mq, rendita €. 497,09, Via Pregagliana 45– piano 1- S1, interno 4, scala E;

Trattasi di appartamento facente parte del complesso edilizio denominato “Residenza i Giardini”, con ingresso al n. 45, posto al piano primo oltre a piccola cantina nel seminterrato individuata con il n. 11. Il complesso edilizio di cui fa parte l'alloggio è relativamente recente, la sua realizzazione va dal 1995 alla richiesta di agibilità del 1998.



La zona viene considerata periferica in quanto esterna al centro cittadino che risulta raggiungibile in 5 minuti in auto, appare tranquilla, a traffico moderato in quanto via trasversale alla viabilità principale, con abbondanza di verde e facilità di reperire parcheggio. In particolare davanti al complesso "Residenza i Giardini" sono stati realizzati dei parcheggi liberi che tendenzialmente sono a servizio dei residenti e dei loro ospiti.

Le finiture del compendio immobiliare sia nelle parti comuni che nell'alloggio oggetto di stima risultano essere nella norma per il periodo di realizzazione; il complesso risulta completamente recintato. Dal parcheggio antistante si giunge all'ingresso pedonale dove sono posizionate le buche delle lettere e i videocitofoni; da qui si sale all'atrio, delimitato da serramenti in alluminio di colore scuro. L'atrio è molto luminoso ed ampio, con pavimentazione in pietra lucida così come le rampe delle scale; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; centrale, rispetto alla rampa delle scale si trova l'ascensore che spicca per il colore rosso acceso della porta.

L'appartamento oggetto di valutazione si trova al piano primo: dal portoncino di ingresso di tipo blindato si accede al soggiorno e da qui alla piccola cucina, unico locale dotato di balcone; uscendo sul balcone, subito a destra si trova la nicchia in cui è stata posizionata la caldaia. Dal soggiorno si passa ad un piccolo disimpegno che immette nelle due camere e nei due bagni, uno dotato di vasca e completo di tutti i sanitari, l'altro con box doccia e lavatrice ma privo di vaso (vi è la predisposizione ma manca il sanitario). Il tutto complessivamente per circa 85,00 mq di superficie commerciale corrispondete a circa 75,00 mq di superficie netta, oltre a mq. 4,00 di balcone ed alla annessa cantina, posta nel seminterrato, di circa mq 12,00 commerciali e mq. 10,00 di superficie netta.

Le condizioni manutentive dell'immobile sono buone, le finiture nella media: le pavimentazioni ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in ceramica di tipo economico (probabilmente da capitolato), la rimanenza delle pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in colori chiari. Il riscaldamento è di tipo autonomo, a gas metano, con radiatori a parete e caldaia posizionata in apposita nicchia sul balcone. I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane in legno di colore marrone; le porte interne sono del tipo tamburato color marrone. Anche l'impianto elettrico, per quanto apparentemente in buono stato, presenta placchette e frutti di linea economica. Pertinenziale all'alloggio vi è una cantinola posta nel piano seminterrato e distinta col il n. 11; porta in alluminio, pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate di bianco.

Gli immobili risultano intestati al Sig. -----, nato ----- il -----, c.f. ----  
-----, per l'intera piena proprietà.

Coerenze appartamento: a nord, est e ovest affaccio su cortile condominiale, a sud scala comune ed altro subalterno

Coerenze cantina: a nord altro subalterno, a est e sud terrapieno comune, a ovest altro subalterno e passaggio comune.

## **7. CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

Si segnala la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: indirizzo e dati catastali risultano corretti, rispetto agli atti autorizzativi la situazione rilevata in sede di sopralluogo e sopra descritta corrisponde a quella del lotto pignorato. L'immobile risulta facilmente identificabile.

## **8. CONFORMITÀ CATASTALE – conforme**

Rispetto alle schede catastali depositate il 15.12.1997 si segnala la conformità con quanto rilevato sul posto



## 9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel piano regolatore vigente gli immobili risultano ricadenti in “AREE RESIDENZIALI EDIFICATE” di cui all’art. 3.3.8 delle NTA.

## 10. CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA – Conforme

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Trecate è stato possibile ricostruire l’iter autorizzativo che ha portato alla realizzazione del complesso immobiliare denominato “Residenza i Giardini” di cui fa parte l’alloggio oggetto della presente valutazione. La realizzazione è stata autorizzata con concessione edilizia 139/1995 del 01.08.1995; i lavori sono iniziati il 10.10.1995; successivamente è stata rilasciata una concessione edilizia 257/1997 in data 11.11.1997 in variante alla precedente. In data 12.03.1998 è stata presentata la fine lavori a cui è seguita la richiesta di agibilità in data 28.04.1998. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 03.02.2000 con riferimento alla data del 01.08.1998. Durante il sopralluogo si è potuto accertare la piena conformità dell’immobile pignorato con i titoli abilitativi rilasciati.

## 11. CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti esistenti risultano essere apparentemente in buono stato manutentivo, si consiglia di verificarne la conformità con la vigente normativa specifica

## 12. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo (07.05.2018) l’immobile risultava nelle piene disponibilità dell’esecutato che lo occupa stabilmente con la propria famiglia costituita, oltre a lui, da moglie e quattro figli minorenni.

## 13. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE - *Negativo*

## 14. ESISTENZA DI VINCOLI

Sull’immobile oggetto di valutazione non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità né l’esistenza di diritti demaniali o usi civici. Si segnala che l’area su cui insite il fabbricato ricade in area di interesse archeologico che però, essendo ormai realizzato l’immobile, non incide sul valore economico dello stesso.

## 15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Detto bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

### 15.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente:

- a. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- b. Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d’assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- d. Altre limitazioni d’uso: **nessuna**

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

Alla data del 28.02.2018 risultavano le seguenti formalità

#### a. Iscrizioni ipotecarie:

Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ---  
----- a firma Notaio ----- in data 16----- rep. -----, iscritto a Novara in  
data ----- ai nn. ----- **contro** -----, nato ----- il -----, c.f. ----- per  
la piena proprietà



Importo ipoteca: €. -----  
Importo capitale: €. -----

*b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobili a favore di -----**contro** -----, nato ----- il -----, c.f. ----- per la piena proprietà a firma Ufficiale Giudiziario Novara in data ----- rep. ----- trascritto a Novara in data ----- ai nn. -----

*c. Difformità edilizio urbanistiche:=====*

*d. Difformità catastali:=====*

**15.3 Altre informazioni per l'acquirente:=====**

- Importo annuo spese di gestione circa €. 1.050,00 (escluso riscaldamento di tipo autonomo e comprensivo di acqua, perciò variabile in base al n. degli occupanti)
- Spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute:=====
- Spese condominiali scadute non pagate alla data della perizia: €. 1.000,00
- Eventuali cause in corso:=====

**15.4 Precedenti proprietari:**

- Società ----- con sede in ----- proprietaria dal ----- sino al ----- in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio ----- rep. -----, trascritto il ----- ai nn ---;
- Sig.ra ----- nata a ----- il -----, c.f. -----, proprietaria per l'intero in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio ----- in data ----- rep. -----, trascritto a Novara il ----- ai nn. -----, sino al -----;
- Sig.ri ----- nato a ----- il -----, c.f. -----, e ----- nata a ----- il -----, c.f. -----, proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio ----- in data ----- rep. -----, trascritto a Novara il --- ai nn. -----, sino al -----;

**16. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Eseguiti gli opportuni accertamenti, valutate le consistenze, il contesto insediativo e lo stato di manutenzione, prendendo in considerazione le quotazioni medie di zona, applicando gli opportuni coefficienti di vetustà, stato e destinazione d'uso, si ritiene di attribuire i valori di seguito riportati.

Come fonti di informazioni sul prezzo medio praticato ci si è riferiti all'Agenzia del Territorio di Novara, quotazioni immobiliari OMI riferite al secondo semestre 2017, che classifica la zona periferica/semicentrale residenziale:

- Abitazioni di tipo civile stato conservativo normale da min. €. 930,00 a max €. 1.100,00;

**Descrizioni delle superfici e coefficienti di valutazione**

Destinazione	Parametro	Valore reale/ Potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	85,00	1,00	85,00
Balcone		4,00	0,50	2,00
Cantina		12,00	0,25	3,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>101,00 mq</b>		<b>90,00</b>



Considerata la relativa vetustà dell'immobile (all'incirca vent'anni) le condizioni generali di manutenzione e le finiture in esso presenti, valutati i pregevoli accorgimenti tecnologici (videocitofono) la praticità del riscaldamento autonomo, la presenza di ascensore, la posizione pratica (vicino ai servizi ma fuori dal centro cittadino con facilità di reperire parcheggio anche in assenza di box auto), si ritiene di applicare un valore che tenga conto anche dell'attuale crisi del mercato immobiliare, attestandosi su un valore di €. 1.000,00/mq.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1,00

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

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. equivalente</b>	<b>Valore unitario €/mq</b>	<b>Valore complessivo</b>
Appartamento	90,00	1.000,00	€. 90.000,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€. 90.000,00</b>

### 16.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Alla valutazione di cui sopra si ritiene di dover applicare una riduzione del valore stimato pari a circa il 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:

€ 90.000,00 x 20%= 18.000,00

Pertanto:

Valore stimato dell'immobile	€	90.000,00
Riduzione del valore del 20% per le motivazioni di cui sopra	€	18.000,00
Spese condominiali insolute alla data di perizia	€	1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		<b>nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		<b>nessuna</b>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>71.000,00</b>

### 17. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

L'immobile risulta essere pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà e si ritiene di valutarlo come un unico lotto, così come da scheda catastale depositata

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidatomi

Il perito  
Arch. Daniela Duelli

Fontaneto D'Agogna, 10.05.2018

#### ALLEGATI:

- Estratto di mappa, estratto di PRGC, visura e schede catastali, visura ipotecaria (aggiornamento);
- Copia lettera A/R per sopralluogo;
- Verbale sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Ricevuta di trasmissione via mail Avv. ----- della presente relazione;
- Descrizione del bene per ordinanza di vendita;
- Questionario relativo agli immobili stimati

