

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**  
INTESA SAN PAOLO S.p.A.  
*contro*  
*omissis*

Procedimento Esecutivo n. 35/2022

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Delle Site**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato: Arch. Alberto Perego**  
*Iscritto all'Ordine degli Architetti PPC delle Provv. di Novara e V.C.O. al n. 484*

**ABITAZIONE INDIPENDENTE SITA IN COMUNE DI GATTICO-VERUNO (NO)  
FRAZIONE REVISLATE IN VIA MOTTA N. 15**

**1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:**

**Fg. 14, Particella 584, subalterni nn. 2 e 3:**



**Foto 1, vista aerea della proprietà.**

**Abitazione indipendente, da cielo a terra, individuata al N.C.E.U. al Foglio 14, Particella 584, sub.2.**

**Cassero ad uso deposito individuato al N.C.E.U. al Foglio 14, Particella 584, sub.3.**

Trattasi di abitazione indipendente a destinazione residenziale unitamente a cassero ad uso magazzino insistenti su terreno di proprietà.

I cespiti oggetto di esecuzione si trovano in Comune di Gattico-Veruno (NO) Frazione Revislate in Via Motta n. 15.

L'**unità residenziale** è attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Gattico-Veruno al Foglio 14, Particella 584, sub. 2, P. 1 e 2, cat. A/3, cl. 2, piani T, 1° e 2° di vani 7, rendita catastale di €. 397,67, composta da soggiorno, disimpegno, bagno, cucina oltre a centrale termica al piano terreno, da due camere, un corridoio di disimpegno e un bagno al piano primo e da sottotetto al piano secondo. L'unità residenziale è corredata da balconi e da una piccola area esclusiva prospettante la Via Motta; i piani del fabbricato sono collegati da una scala interna.

Il **cassero ad uso deposito/magazzino** è censito al N.C.E.U. del Comune di Gattico-Veruno al Foglio 14, Particella 584, sub. 3, piano T e 1°, cat. C/2, cl. 1, mq. 132, rendita catastale di €. 190,88 e si compone di due ambienti al piano terreno e due ambienti al piano primo.

I manufatti sopra descritti si affacciano su **area di proprietà** distinta al N.C.T. del Comune di Gattico-Veruno al Foglio 14, Particella 584, sub. 1 (bene comune non censibile).

L'**Ente urbano** al N.C.T. del Comune di Gattico-Veruno al Foglio 14, Particella 584 di mq. 281 corrisponde all'area su cui insistono i manufatti sopra descritti.

Coerenze: il lotto di terreno su cui insistono i cespiti oggetto di procedimento e precedentemente individuati, confina a nord con i mappali 589, 590, 262 e 633, a est con il mappale 275, a sud con la Via Motta e a ovest con il mappale 269.

**1.1 verifica completezza documentazione presente nel fascicolo:**

si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo e si dichiara che vengono allegate le schede catastali e la documentazione tecnica edilizia e urbanistica relativa ai cespiti oggetto di esecuzione in merito ad autorizzazioni edilizie reperite presso gli uffici competenti.

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

si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento in termini di indirizzo, piani e dati catastali, salvo dover puntualizzare che la dicitura citata nella Certificazione notarile, a proposito dell'individuazione catastale dell'unità residenziale non riporta il secondo piano (terzo f.t.) a destinazione sottotetto.

**1.3 pignoramento per intero o pro-quota:**

gli immobili oggetto di procedimento esecutivo risultano pignorati per intero, quindi si procederà a una stima sull'intera proprietà.

**2. Descrizione sommaria:**

Trattasi di abitazione indipendente, da cielo a terra, a destinazione residenziale sita in Comune di Gattico-Veruno (NO) in Frazione Revislate, Via Motta n. 15.

Il fabbricato insiste su terreno di proprietà dove è collocato un altro corpo di fabbrica ad uso magazzino.

L'immobile principale a destinazione residenziale, prospettante la Via Motta, è costruito "a cortina" con altre proprietà, mentre il magazzino risulta addossato ad altri manufatti all'interno di una corte ed è raggiungibile attraversando i sedimi di tali pertinenze.

L'intera proprietà in oggetto è collocata in una zona a prevalente connotazione residenziale in una frazione posta in posizione collinare rispetto al capoluogo e con scarsa presenza dei principali servizi per il cittadino; per le dimensioni dell'agglomerato urbano in questione, è comunque raggiungibile a pochi chilometri di distanza, qualsiasi tipologia di servizio a disposizione.

La proprietà, nel suo complesso, si presenta in pessime condizioni generali di manutenzione, al limite dell'incuria; si palesano urgenti interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate, sulla copertura, sugli interni dell'abitazione e sugli impianti in generale.

L'unità residenziale, si presenta in precarie condizioni manutentive; si rendono necessarie una serie di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria su tutte le componenti tecnologiche dell'immobile, in special modo predisponendo adeguate compartimentazioni sul perimetro del piano sottotetto, allo stato attuale assolutamente impraticabile con presenza di infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura e presenza stanziale di volatili all'interno di tale volume.

Le criticità riscontrate non compromettono l'assetto statico dell'immobile ma presentano la necessità di un totale riordino manutentivo della stabile.

Anche il fabbricato adibito a magazzino si presenta in condizioni di trascuratezza manutentiva con la presenza sui solai, aperti verso il lato cortile di proprietà, di masserie di ogni genere; va puntualizzato che tale manufatto, al di là delle condizioni di manutenzione, assolve alla propria funzione legata alla destinazione d'uso.

Lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Tecnico incaricato in data 02.02.'23, **rispetta** le caratteristiche plano-volumetriche riscontrate con la documentazione in atti e risulta quindi **conforme** in termini di distribuzione interna.

***Stato di possesso:***

L'intera proprietà composta dall'unità residenziale e dalle proprie pertinenze sono nel possesso degli Esecutati.

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente alla presenza dell'Esecutata Signora **omissis**.

L'immobile residenziale, al momento del sopralluogo, risultava arredato come da documentazione fotografica allegata; gli arredi, in quanto tali, risultanti di proprietà degli Esecutati, non verranno valorizzati nel corso della valutazione commerciale dell'immobile.



**Foto 2** – vista della proprietà dalla Via Motta



**Foto 3** – vista della proprietà verso la corte interna



**Foto 4** – vista del soggiorno al piano terreno



**Foto 5** – vista della cucina al piano terreno



**Foto 6** – vista del bagno al piano terreno



**Foto 7** – camera matrimoniale al primo piano



**Foto 8** – seconda camera al primo piano



**Foto 9** – bagno al primo piano



**Foto 10** – scala di accesso al piano sottotetto



**Foto 11** – scorcio della facciata interna e del locale caldaia



**Foto 12** – cortile di proprietà delimitato da cancello carraio



**Foto 13** – scorcio del cassero ad uso magazzino



**Foto 14** – particolare degli ambienti del cassero

## 2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 17 febbraio 2023 i vincoli insistenti sul bene risultano essere quelli in atti come da documentazione allegata*

2.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno*

2.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

2.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

## 2.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

**Si segnala:**

### 2.2.1. *Iscrizioni:*

- iscrizione **contro omissis** per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Alfani in Borgomanero in data **omissis** registrato presso la Conservatoria di Novara in data **omissis a favore** di INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino, **gravante sugli immobili** censiti al N.C.E.U. del Comune di Veruno al Foglio 14, mappale 584, subalterni 1, 2 e 3 e **sull'area al N.C.T.** al Foglio 14, mappale 584.

- iscrizione **contro omissis** per ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione iscritta presso la Conservatoria di Novara il **omissis**, emesso dal Tribunale di Roma il 20.09.2017 **omissis a favore** di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, elettivamente domiciliata presso la sede di Novara in Piazza Gramsci n. 6, **gravante solo sugli immobili** censiti al N.C.E.U. del Comune di Veruno al Foglio 14, mappale 584, subalterni 2 e 3.

### 2.2.2. *Trascrizioni:*

### 2.2.3. *Pignoramenti:*

- atto esecutivo o cautelare del 17.03.2022 derivante da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara trascritto presso la Conservatoria di Novara ai nn. 4092/2962 **a favore** di INTESA SAN PAOLO S.P.A., CON SEDE IN Torino (TO) c.f. 00799960158 **contro omissis**.

2.2.4. *Altre trascrizioni / limitazioni d'uso:* alla data del 17.02.2023: **nulla**.

## 2.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

### 2.3.1. *Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:*

l'unità immobiliare a destinazione residenziale è stata oggetto di una serie di modificazioni distributive interne attraverso la presentazione di due pratiche edilizie ancora a nome dei precedenti proprietari.

Si tratta di due D.I.A. (Denuncia di Attività Edilizia) datate 10.01.2005 Prot. n. 79 e una successiva D.I.A. in variante del 10.03.2006 Prot. n. 911.

Non sono state reperite presso gli Uffici comunali pratiche edilizie relative al cassero ad uso magazzino.

Va specificato che da accertamenti e rilevamenti effettuati in sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha verificato che le unità immobiliari oggetto di esecuzione **risultano conformi**, da un punto di vista **edilizio**, ai Provvedimenti sopra riportati.

Sotto l'aspetto **urbanistico**, risultano altrettanto **conformi** allo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Gattico-Veruno, facendo riferimento alle N.T.A. di compendio allo stesso PRGC.

### **2.3.2. Accertamento di conformità catastale:**

il sottoscritto Esperto ha provveduto a verificare presso l'Ufficio Tecnico Erariale la regolarità catastale delle unità in parola; **l'unità residenziale** risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Gattico-Veruno al Foglio 14, Particella 584, sub. 2, P. 1 e 2, cat. A/3, cl. 2, piani T, 1° e 2° di vani 7, rendita catastale di €. 397,67, composta da soggiorno, disimpegno, bagno, cucina oltre a centrale termica al piano terreno, da due camere, un corridoio di disimpegno e un bagno al piano primo e da sottotetto al piano secondo. L'unità residenziale è corredata da balconi e da una piccola area esclusiva prospettante la Via Motta; i piani del fabbricato sono collegati da una scala interna.

Il **cassero ad uso deposito/magazzino** è censito al N.C.E.U. del Comune di Gattico-Veruno al Foglio 14, Particella 584, sub. 3, piano T e 1°, cat. C/2, cl. 1, mq. 132, rendita catastale di €. 190,88 e si compone di due ambienti al piano terreno e due ambienti al piano primo.

I manufatti sopra descritti si affacciano su **area di proprietà** distinta al N.C.T. del Comune di Gattico-Veruno al Foglio 14, Particella 584, sub. 1 (bene comune non censibile).

L'**Ente urbano** al N.C.T. del Comune di Gattico-Veruno al Foglio 14, Particella 584 di mq. 281 corrisponde all'area su cui insistono i manufatti sopra descritti.

Da tale verifica emerge la **conformità** rispetto a quanto constatato in sede di sopralluogo.

### **3. Altre informazioni per l'acquirente.**

- 3.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile: €. //.**
- 3.2. Spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: €. //.**
- 3.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. //.**
- 3.4. Altre spese: nessuna**
- 3.5. Cause in corso: dalle informazioni raccolte non risultano cause in corso.**



#### **4. Attuali e precedenti proprietari**

**4.1. Precedenti proprietari:**  
al ventennio l'immobile risulta di proprietà di:  
*omissis*

*omissis*

**4.2. Attuali proprietari:**  
*omissis*

#### **5. Pratiche edilizie e descrizione particolareggiata del bene**

Relativamente alle pratiche edilizie riscontrate ed alla regolarità del bene, si richiamano le annotazioni sopra riportate.

La destinazione urbanistica dell'immobile in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è compatibile con lo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Gattico-Veruno; si tratta di area all'interno di "nuclei residenziali di vecchio impianto con valore storico-architettonico" normata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente.

Non vi sono vincoli urbanistici o di altra natura tecnica presenti sul lotto di pertinenza salvo le precisazioni sopra riportate, fermo restando il fatto che essendo in area vincolata dal punto vista paesaggistico, qualsiasi istanza di autorizzazione comunale deve ottenere anche tale determinazione.

Il lotto di in questione insiste su un'area di proprietà che prospetta la Via Motta in Frazione Revislate e che presenta un accesso carraio all'interno di una corte comune con altre proprietà. Il sottoscritto tende a precisare che in sede di sopralluogo ha verificato che la delimitazione del lotto di terreno, appunto con un cancello carraio scorrevole su binari, non corrisponde alla configurazione del lotto catastale di proprietà ma bensì risulta arretrata di qualche metro.

Il sottoscritto Architetto, in fase di valutazione commerciale considererà l'intero lotto catastale indipendentemente dall'attuale perimetrazione fisica.

L'immobile a destinazione residenziale facente parte del sito oggetto di esecuzione, è edificato su di uno scheletro strutturale, composto da murature portanti in laterizio e solai in latero-cemento gettato in opera; i tamponamenti perimetrali delle facciate principali, sia verso la via pubblica che verso l'interno della proprietà, sono sempre in laterizio malamente intonacati e privi di tinteggiature.

La concezione tecnica-strutturale del manufatto è di tipo tradizionale e da una visione d'insieme dell'edificio la stessa si presenta con connotati strutturali sufficientemente solidi.

L'aspetto estetico e delle finiture, sia di facciata che delle parti comuni, appaiono di scarsa manifattura e si ritiene opportuno considerare l'esecuzione di una manutenzione ordinaria e straordinaria complessiva.

L'unità oggetto di esecuzione si presenta in condizioni generali di insufficiente manutenzione ma funzionale all'insediamento di una famiglia di numero tradizionale.

Si raggiunge l'ingresso al piano terreno (rialzato) dell'unità abitativa percorrendo un piccolo terrazzamento insistente a ridosso della Via Motta al civico n. 15.

Come accennato precedentemente, l'attuale distribuzione interna risulta conforme a quanto depositato in atti presso gli uffici competenti.

L'appartamento si presenta con finiture di scarsa qualità risalenti parzialmente all'epoca della costruzione del manufatto edilizio, dove appaiono ristrutturati e rifatti una porzione di pavimenti e di rivestimenti.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica monocottura di cm. 30x30 con rivestimenti di medesima tipologia delle dimensioni indicative di cm. 20x20.

Gli intonaci su pareti e soffitti si presentano in precarie condizioni, imbiancati e mantenuti appena decorosamente e con modeste problematiche di infiltrazioni di umidità e di perdite provenienti dal solaio di copertura al piano superiore.

Gli impianti dell'appartamento appaiono in condizioni sufficientemente decorose; l'impianto elettrico è sufficiente alle funzioni a cui è adibito e risale anch'esso all'epoca di ristrutturazione dell'alloggio; l'impianto di riscaldamento è autonomo con la presenza in tutti gli ambienti di elementi radianti in ferro ma privi di valvole termostatiche; è in dotazione una caldaia posizionata in un vano al piano terreno ancorché, al momento del sopralluogo, l'impianto risultava non funzionante; non è presente alcun impianto di raffrescamento.

L'impianto idrico-sanitario appare in normali condizioni di manutenzione.

Non sono stati riscontrati collaudi o dichiarazioni di conformità degli stessi impianti né esiste un libretto di manutenzione della caldaia.

La zona "notte" ricavata al piano superiore ha i soffitti con la presenza di infiltrazioni di umidità provenienti dal piano sottotetto; dal corridoio, attraverso una scala con gradini in cemento liscio, si accede al piano sottotetto che però risulta impraticabile per via della mancanza di chiusure perimetrali e la presenza di nidi di volatili; la copertura, in tegole di laterizio è sorretta da un'orditura in legno in sufficienti condizioni di manutenzione anche se si rende necessario provvedere alla riparazione parziale del manto di copertura.

I serramenti perimetrali esterni dell'alloggio sono in legno dotati di vetro-camera; anche gli scuri "a battente" sono in legno in scarse condizioni di manutenzione.

I serramenti interni sono in legno tamburato con vetro centrale mentre la porta d'ingresso è di normale fattura con telaio rinforzato; si presentano normalmente conservati.

Il fabbricato ad uso magazzino, posto all'interno della proprietà, è diviso dall'abitazione da un cortile con pavimentazione in sterrato.

La tipologia edilizia del manufatto è tipica dei fabbricati accessori con muri perimetrali in laterizio e pilastri, sempre in laterizio, a sostegno di un'orditura lignea sovrastata da una copertura in tegole; i solai, sfalsati in altezza, appaiono in cls gettato in opera; non sono presenti tamponamenti o serramenti a chiusura dei vani.

## 6. Valutazione complessiva dell'unità

### 6.1. Criterio di stima:

la stima viene effettuata in base ai valori indicati dalla banca-dati dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare Novarese edito da F.I.M.A.A. per l'anno 2022, considerati i termini temporali di riferimento.

### 6.2. Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico Erariale di Novara, Conservatoria dei RR. II., Assessorato Urbanistica e Edilizia Privata di Gattico-Veruno, Agenzia del Territorio, Operatori immobiliari del territorio.

### 6.3. Valutazione delle superfici:

l'unità residenziale e gli accessori, vengono calcolati secondo il criterio previsto per la stima immobiliare commerciale:

<b>unità residenziale</b>	: mq. 111,00	x	€.	600,00/mq.	= €.	66.600,00
locale caldaia al p.t.	: mq. 4,50	x 30% x	€.	600,00/mq.	= €.	810,00
piano sottotetto	: mq. 53,00	x 40% x	€.	600,00/mq.	= €.	12.720,00
balconi	: mq. 42,00	x 20% x	€.	600,00/mq.	= €.	5.040,00
cassero	: mq. 132,00	x 50% x	€.	600,00/mq.	= €.	39.600,00
area cortilizia di proprietà:	mq. 119,00	x 10% x	€.	600,00/mq.	= €.	7.140,00

#### **Totale valore commerciale:**

**€. 131.910,00**

### 6.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

alla luce delle considerazioni espone nel corso della presente relazione, dal valore commerciale riscontrato, è necessario apportare alcune decurtazioni.

L'intera proprietà appare con una veste di precaria connotazione ed è quindi necessario sottolineare che sono evidenti criticità tecnologiche e impiantistiche.

Tali riscontri, a giudizio del sottoscritto Esperto, condizionano negativamente la valutazione commerciale del compendio in esecuzione.

Si rende quindi necessario apportare un adeguamento sul valore:

- Valore commerciale computato	:	€.	131.910,00
- Adeguamento della computazione (a corpo per vizi occulti) 20%	:	€.	26.382,00

### 6.5. Prezzo a base d'asta delle unità:

valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€. 105.528,00**

***arrotondamento per esecuzione immobiliare:***

**€. 105.000,00 (Euro centocinquemila/00)**

Con la presente relazione il sottoscritto Esperto ha esaurito l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede.

***Arch. Alberto Perego***