

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. ■■■/2020

C.F. LIBERTY SERVICING S.p.A.
GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A.

contro

■■■ ■■■ ■■■ anche per i ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ e ■■■

Giudice: Dott.ssa SIMONA DELLE SITE

PERIZIA PRIVACY

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. / Cell. 347 58 95 484

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

Beni in [REDACTED] (NO) – [REDACTED] n. 6/a

Lotto 1
Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

Fgl. [REDACTED], Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED] e Part. [REDACTED]

Piena Proprietà di un'abitazione a 3 piani fuori terra.

Agli immobili si accede dalla strada comunale e da lì attraverso il cortile comune oppure dall'accesso pedonale posto sulla Via [REDACTED].

L'abitazione è composta da:

- Porzione di fabbricato con abitazione di tipo economico con annessa corte ed ivi entrostante portico. Al piano terra locali adibiti a cucina, bagno, locale di sgombero ed ex cantina ora adibito ad ingresso per il piano superiore attraverso scala interna. A piano primo locali adibiti a bagno, 2 camere, disimpegno, ex locale sgombero ed attualmente sala, ex fienile ed ex terrazzo ora adibito a camera. Al piano secondo 2 locali sottotetto.

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

COMUNE DI BOGOGNO (Cod. A929)

-) Foglio [REDACTED], particella [REDACTED] graffiata con la particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, Superficie catastale mq. 143 escluso aree scoperte, rendita Euro 312,46;

Gli immobili risultano attualmente intestati a:

1. [REDACTED]; CF [REDACTED], nata a [REDACTED] (NO) il [REDACTED];
Proprietà per 4/6.
2. [REDACTED]; CF [REDACTED]; nata a [REDACTED] (NO) il [REDACTED];
Proprietà per 1/6.
3. [REDACTED]; CF [REDACTED], nato a [REDACTED] (NO) il [REDACTED];
Proprietà per 1/6

Coerenze in contorno con riferimento alla mappa terreni da Nord in senso orario: Strada Comunale, Particelle [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], cortile comune e particella [REDACTED].

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 della 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 accertata la conformità.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà in capo agli esecutati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona :

zona CENTRALE di BOGOGNO: BUONA vicinanza con i servizi pubblici: commercio (negozi), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano, all'atto dell'accesso, essere liberi in quanto gli esecutati risiedono a Briga Novarese (NO).

L'accesso "forzoso" è avvenuto tramite IVG a seguito di fissazione della data di sopralluogo con l'esecutata [REDACTED].

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:

Nessuna

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

4.2.1./2. Iscrizioni e Trascrizioni, Pignoramento:

a) Novara rp [redacted] rg [redacted] del [redacted]-[redacted]-[redacted], atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero [redacted] del [redacted]-[redacted]-[redacted] pubblico ufficiale Tribunale di Novara C.F. 94006660032.

b) Novara rp [redacted] rg [redacted] del [redacted]-[redacted]-[redacted], ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero [redacted]/[redacted] del [redacted]-[redacted]-[redacted] notaio [redacted] [redacted] di Vercelli.

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Nessuno.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di BOGOGNO non risultano pratiche per l'edificazione dell'immobile essendo di remota costruzione. E' stata presentata una D.I.A. con Prot. [redacted] del [redacted]/[redacted] avente per oggetto il rifacimento della copertura ed il consolidamento delle murature esistenti. E' stata inoltre rilasciata un'autorizzazione avente Prot. n. [redacted], P.E. n. [redacted] in data [redacted]/[redacted] avente ad oggetto la tinteggiatura esterna dell'immobile.

4.3.2. Conformità catastale ed edilizia:

- Le planimetrie catastali non rispecchiano lo stato dei luoghi. Dal punto di vista urbanistico, non essendoci pratiche edilizie che rappresentino graficamente l'immobile, si è dovuto confrontare quanto risulta dalla planimetria catastale dell'anno 2002 con quella dell'anno 2012 ed ai rilievi effettuati ove si evincono le difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto accatastato sia nel 2002 che nel 2012.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria e nuovo accatastamento oltre a ripristinare lo stato dei luoghi come evidenziato nella planimetria di confronto allegata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa) :

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia totali :

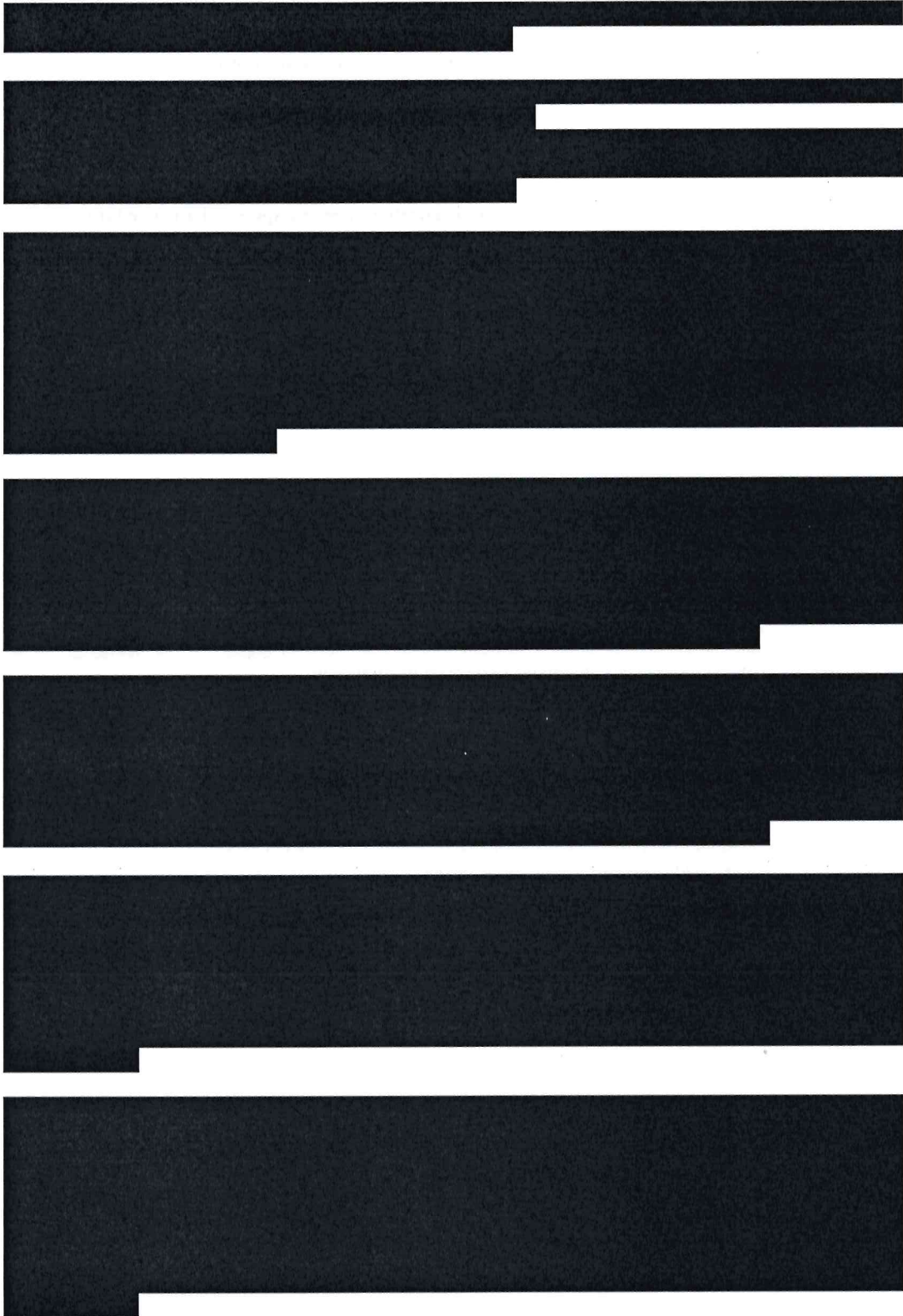
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ultimo biennio :

Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) :

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

[redacted]

[redacted]



7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

7.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di BOGOGNO, pongono le unità immobiliari in zona CENTRO STORICO, come meglio si evince dalla documentazione allegata.

7.2 Superfici immobili:

L'unità immobiliare ha la seguente superficie lorda: mq. 143. Detta superficie non tiene conto dell'attuale destinazione d'uso dei locali abusivamente costituiti.

7.3 Caratteristiche immobili:7.4.1 Caratteristiche strutturali:

-) *Struttura portante verticale* : muratura e pietra..
-) *Struttura portante orizzontale* : in latero-cemento/poutrelles.

7.4.2 Componenti edilizie e costruttive :

-) *Infissi esterni* : in legno con vetro semplice, in minima parte in pvc.
-) *Porta ingresso* : in legno.
-) *Porte interne* : in legno tamburato.
-) *Tamponature esterne* : muratura mista pietra.
-) *Pavimentazione interna* : in piastrelle monocottura.
-) *Pavimentazione bagno* : piastrelle in monocottura.
-) *Rivestimento bagno* : piastrelle in monocottura.
-) *Sanitari bagno* : wc, bidet, lavabo e doccia.

7.4.3 Impianti:

-) *Rete gas* : alimentazione da rete comunale, attualmente assente.
-) *Elettrico* : impianto esistente, attualmente privo di contatore.
-) *Idrico* : alimentazione dalla rete comunale.
-) *Riscaldamento* : autonomo.

7.4.4 locali accessori: *pavimento portico esterno terra battuta.*

7.4.5 Stato dei luoghi: *l'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in un **PESSIMO STATO** manutentivo, in stato di semi abbandono e con lavorazioni in itinere ferme da tempo.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di Stima**

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI):

- semestre 1 - anno 2022 per il Comune di BOGOGNO (NO) – per gli immobili che si trovano in zona B1 e microzona 1, con destinazione residenziale e con tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare e fonti web.

8.3 Valutazione beni:

Il sottoscritto ritiene di attribuire il valore di € **620,00** al mq. per l'abitazione e gli accessori, dopo aver considerato minimi e massimi della zona per le abitazioni di tipo economico desunti dalle fonti di informazione, che tiene conto della perdita di valore del mercato immobiliare dall'anno dell'acquisto degli immobili sino alla data odierna, dell'anno di costruzione dell'immobile, dello stato dei luoghi e di conservazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato. Inoltre tiene conto della particolare destinazione urbanistica del PRGC e della tipologia di opere abusive realizzate.

Successivamente il valore viene decurtato della percentuale del 20% a causa delle spese tecniche, delle sanzioni che dovranno essere pagate per la sanatoria da presentare e delle spese per il ripristino delle opere non sanabili. Stante la difficoltà ad effettuare un preventivo corretto, senza un rilievo esecutivo, che non può essere quello effettuato durante il sopralluogo per le semplici verifiche standard al fine di stendere l'elaborato peritale, il sottoscritto ha ritenuto corretto effettuare detta detrazione in percentuale.

Inoltre come da punto 16) della nomina del G.E., viene decurtato ulteriormente del 20%, quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, al fine di ricavarne il più probabile valore di vendita.

-) Valore :
Immobili mq. 143,00 x €/mq. 620,00 = € 88.660,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per sanare le opere abusive e di ripristino, 88.660,00 x 20% = € 17.732,00
Abbattimento del 20% del valore (88.660,00 x 20%) = € 17.732,00
TOTALE = € 35.464,00

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 a carico dell'acquirente:
€ 88.660,00 – 35.464,00 = € 53.196,00 (che si arrotonda ad € 53.200,00)

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Il sottoscritto giudica che i beni, vista la loro natura, debbano essere venduti 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, 22 febbraio 2023

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



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carlo A. Monferrini", written over the bottom part of the professional stamp.

Allegati alla perizia :

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Atto di provenienza;
- 3 Estratto mappa catastale;
- 3a Visura storica catasto terreni Part. 94;
- 3b Visura storica catasto terreni Part. 542;
- 4 Visura catasto fabbricati;
- 4a Visura storica fabbricati;
- 4b Planimetria fabbricati 2012;
- 4c Planimetria fabbricati 2002;
- 4d Elaborato planimetrico 2012;
- 4e Elaborato planimetrico 2002;
- 4f Sovrapposizione non in scala rilievi con catasto;
- 5 Legenda PRGC;
- 5a Tavola PRGC;
- 5b Classificazione fabbricati;
- 5c Scheda rilevamento tipologico;
- 5d PR3.2b – Abaco normativo;
- 5e PR3.8 – Guida Grafica;
- 6 Valori GEOPOI;
- 6a Ispezione Ipotecaria;
- 7 Ricevute consegna perizia alle parti;
- 8 Perizia privacy;
- 9 Descrizione per istanza di vendita;
- 10 Modulo tribunale;
- 11 Richiesta di liquidazione.