

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. ■/2024 riunita alla ■/2022

■ S.p.A.

contro

■ MASSIMO / ■ CARLA

Giudice: **Dott.ssa VERONICA ZANIN**

**INTEGRAZIONE 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. / Cell. 347 58 95 484

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

Beni in ■■■■■ (NO) – Via ■■■■■ ■■■■■, 15
Abitazione e terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

Fgl. ■, Part. ■ e Part. ■ - Vista da satellite

A seguito della riunione dei procedimenti si integra la precedente perizia inserendo la Particella ■ di Piena Proprietà degli eseguiti.

Gli immobili sono così censiti al Catasto Terreni:

COMUNE DI ■■■■■ (Cod. E803)

-) Foglio ■, particella ■, Prato Arborato, classe 2, Are 20.00, R.D. € 10,33, R.A. € 10,85;

Gli immobili risultano attualmente intestati a:

1. ■■■■■ Massimo nato a ■■■■■ (VB) il 28/01/■■■■; CF ■■■■■; Prop. per 1/2.
2. ■■■■■ Carla nata a ■■■■■ (VB) il 24/11/■■■■; CF ■■■■■; Proprietà per 1/2.

Coerenze in contorno con riferimento alla mappa terreni da Nord in senso orario: Particella ■, Foglio ■, Particella ■, ■, ■, ■, ■, ■, ■ ed ancora Foglio ■.

Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di MAGGIORA, pongono le unità immobiliari in zona CENTRO STORICO – Fraz. Santa Caterina con vincolo: Fascia di rispetto fluviale comportante vincolo di tutela paesaggistica ex D.Lgs. 42/2000, come meglio si evince dal CDU richiesto al Comune di Maggiora che viene allegato.

Si riporta stralcio dell'Art. 37 delle NDA del Comune di Maggiora:

Si riporta stralcio dell'Art. 29 della L.R. 57/77:

Art. 29. *(Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei canali e dei rii)*

Lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, individuati nei **Piani Regolatori Generali, è vietata ogni nuova edificazione**, oltretché le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia e catastale :

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MAGGIORA non risultano pratiche per l'edificazione sulla Particella ■. Tale situazione ha portato il sottoscritto a richiedere un appuntamento con il tecnico comunale. Dall'incontro chiarificatore è emerso che l'immobile realizzato sulla particella ■ non è sanabile ai sensi dell'Art. 167 della L. 42/2000.

Si riporta stralcio dell'Art. 167 della L. 42/2000:

Dispositivo dell'art. 167 Codice dei beni culturali e del paesaggio

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese.

- **L'estratto mappa riporta unicamente il terreno e non esistono planimetrie catastali riferite all'immobile costruito abusivamente sulla particella ■. Le uniche planimetrie catastali sono quelle precedenti all'inizio della ristrutturazione degli immobili insistenti sulla Particella ■.**

Regolarizzazione edilizia e catastale

Si dovranno eseguire le opere di demolizione del fabbricato non sanabile a mente dell'art. 167 della L. 42/2000.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

■ Massimo nato a ■ (VB) il 28/01/■; CF ■; Prop. per ½ e
 Carla nata a ■ (VB) il 24/11/■; CF ■; Proprietà
 per 1/2.

A seguito di:

- Atto di compravendita da ■ Mauro, Rogito Notaio Dott. ■ del 10/05/■, Rep. ■, trascritto a Novara il 16/05/■ al n. ■ R.G. e n. ■ R.P.
- A ■ Mauro era pervenuto per sentenza di usucapione pronunciata dal Giudice del Tribunale di Novara – Sezione Distaccata di Borgomanero in data 13/06/■, Rep. ■, Cron. ■.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:**Superfici terreno:**

Il terreno ha la seguente superficie catastale: mq. 2.000. Non viene tenuto conto della superficie dei locali abusivamente costruiti e da demolire.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO AGGIORNATA ALLA DATA ODIERNA:**Criterio di Stima**

La stima viene aggiornata prendendo in considerazione i valori più recenti indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per i fabbricati e con riferimento ai VAM 2024 per la Particella 393:

- semestre 2 - anno 2023 per il Comune di ■ (NO) – per gli immobili che si trovano in zona R e microzona 1, in fascia/zona Extraurbana/agricola, con stato conservativo normale.

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.

Valutazione beni:

Il sottoscritto ritiene di attribuire un valore di € 500,00 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 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, nonché della maggior appetibilità data dal pignoramento della Particella 393 su cui insiste la strada di accesso carraio per gli immobili precedentemente pignorati.

Successivamente il valore viene decurtato delle spese tecniche, delle sanzioni che dovranno essere pagate per la sanatoria da presentare, delle spese di accatastamento, delle spese necessarie alla presentazione dell'Agibilità e delle spese per la demolizione ed il ripristino delle opere non sanabili.

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 :

Fabbricati su Particella 768	mq. 275,00 x €/mq. 500,00	= € 137.500,00
Terreno Particella 393	mq. 2.000,00 x €/mq. 1,24	= € 2.480,00
	TOTALE	= € 139.980,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento del 20% del valore (139.980,00 x 20%)	= € 27.996,00
Spese Tecniche per sanatoria, catasto, agibilità e sanzioni	= € 10.000,00

Spese di demolizione e ripristino		= € 45.000,00
	TOTALE	= € 82.996,00

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:

€ 139.980,00 – 82.996,00 = € **56.984,00** (che si arrotonda ad € **57.000,00**)

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, 30 settembre 2024

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

Allegati all'integrazione della perizia :

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Estratto mappa catastale;
- 3 Visura storica catasto terreni Part. 393;
- 4 Pianta Piano Terra;
- 4a Pianta Piano Primo;
- 4b Pianta Sottotetto;
- 5 CDU;
- 6 Valori OMI;
- 6a VAM 2024;
- 7 Ispezione Ipotecaria;
- 8 Ricevute consegna perizia alle parti;