

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. ■/2022

BNL S.p.A.

contro

■■■■■ / ■■■■■ ■■■■■

Giudice: Dott.ssa VERONICA ZANIN

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 MAGGIORA (NO) – Via [REDACTED] [REDACTED], 15

Lotto 1

Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

Fgl. [REDACTED], Part. [REDACTED]

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

Agli immobili si accede dalla strada comunale e da lì attraverso diritto di passaggio su strada privata si accede alla strada privata posto su altra particella di proprietà.

Si evidenzia che è stata pignorata solo la particella [REDACTED] ma che, attualmente, l'accesso carraio avviene attraverso strada privata costruita sulla particella [REDACTED] di proprietà degli esecutati non soggetta a pignoramento.

L'abitazione è composta da:

- Abitazione di tipo popolare con annessa corte. Al piano terra locali adibiti a cucina, bagno, taverna, cantina ed autorimessa; ingresso per il piano superiore attraverso scala interna. A piano primo locali adibiti a bagno, disimpegno, cucina, ripostiglio. Al piano secondo 2 locali sottotetto adibiti a 2 camere, disimpegno, bagno e lavanderia.

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

COMUNE DI MAGGIORA (Cod. E803)

-) Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], categoria A/4, classe 2, consistenza vani 8, Superficie catastale mq. 186 escluso aree scoperte mq. 163, rendita Euro 309,87;

Gli immobili risultano attualmente intestati a:

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] (VB) il 28/01/[REDACTED]; CF [REDACTED]; Prop. per 1/2.
2. [REDACTED] nata a [REDACTED] (VB) il 24/11/[REDACTED]; CF [REDACTED]; Proprietà per 1/2.

Coerenze in contorno con riferimento alla mappa terreni da Nord in senso orario: Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED] ed ancora Foglio [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 PERIFERICA di MAGGIORA nei pressi del [REDACTED]
[REDACTED]: sufficiente vicinanza con i servizi pubblici: commercio (negozi), sociali (scuole, poste, uffici comunali).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano, all'atto dell'accesso, essere occupati dagli esecutati.

L'accesso "forzoso" è avvenuto tramite IVG a seguito di fissazione della data di sopralluogo con gli esecutati.

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 procedura4.2.1./2. Iscrizioni e Trascrizioni, Pignoramento :

1. ISCRIZIONE del 16/05/■ - Registro Particolare ■ Registro Generale ■, Pubblico ufficiale ■ Repertorio ■ del 10/05/■, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

2. ISCRIZIONE del 03/06/■ - Registro Particolare ■ Registro Generale ■, Pubblico ufficiale ■ Repertorio ■ del 26/05/■, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

3. TRASCRIZIONE del 15/03/■ - Registro Particolare ■ Registro Generale ■, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOVARA - UNEP Repertorio ■ del 08/02/■, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Nessuno.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. Conformità urbanistico edilizia :

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MAGGIORA non risultano pratiche per l'edificazione dell'immobile essendo di remota costruzione. E' stato rilasciato il P.d.C. n. ■ con Prot. ■ del 01/07/■ avente per oggetto la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricato residenziale. Il P.d.C. è scaduto ed i lavori non sono ancora stati completati, quindi non è stato fatto il nuovo accatastamento di variazione e non è stata presentata la richiesta di agibilità dell'immobile.

4.3.2. Conformità catastale ed edilizia:

- Le planimetrie catastali non rispecchiano lo stato dei luoghi in quanto sono ancora quelle precedenti all'inizio della ristrutturazione. Dal punto di vista urbanistico, si è verificata la **non congruità** tra il progetto agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale ed ai rilievi effettuati ove si evincono diverse difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto licenziato. **Tali difformità hanno portato il sottoscritto a richiedere un appuntamento con il tecnico comunale. Dall'incontro chiarificatore è emerso che gli ampliamenti realizzati non sono sanabili ai sensi dell'Art. 167 della L. 42/2004 (in blu nelle planimetrie allegate) e che le difformità segnate in giallo e rosso nelle planimetrie allegate sono da sottoporre a pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica.**

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria, dopo aver presentato la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ed averne ottenuto il nulla osta. Si dovranno eseguire le opere di demolizione delle parti di fabbricato non sanabili a mente dell'art. 167 della L. 42/2004. Si dovrà presentare un nuovo accatastamento ad opere completate e si dovrà procedere alla richiesta di agibilità a cui bisognerà allegare tutta la documentazione necessaria (dichiarazioni di conformità degli impianti, APE, etc).

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 :**7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:****7.1 Destinazione urbanistica:**

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di MAGGIORA, 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. 275. **Detta superficie non tiene conto dell'attuale destinazione d'uso dei locali abusivamente costruiti e da demolire, inoltre l'autorimessa viene conteggiata per il suo utilizzo attuale, deposito, data la mancanza della fine lavori e del nuovo accatastamento.**

7.3 Caratteristiche immobili:7.4.1 Caratteristiche strutturali:

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

7.4.2 Componenti edilizie e costruttive :

-) *Infissi esterni* : in legno con vetro semplice, in parte in alluminio.
-) *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 monocotura.
-) *Sanitari bagno* : wc, bidet, lavabo e doccia.

7.4.3 Impianti:

-) *Rete gas* : alimentazione da rete comunale.
-) *Elettrico* : impianto esistente, non del tutto ultimato.
-) *Idrico* : alimentazione dalla rete comunale.
-) *Riscaldamento* : autonomo.

7.4.4 locali accessori:

pavimento cantina cemento.

7.4.5 Stato dei luoghi:

l'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in un DISCRETO STATO manutentivo, ma con lavori non completati 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 MAGGIORA (NO) – per gli immobili che si trovano in zona R e microzona 1, in fascia/zona Extraurbana/agricola, 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 € **405,00** 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 30% 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. 275,00 x €/mq. 405,00 = € 111.375,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per sanare le opere abusive e di ripristino, 111.375,00 x 25% = € 27.843,75
 Abbattimento del 20% del valore (111.375,00 x 20%) = € 22.275,00
TOTALE = € 50.118,75

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:

€ 111.375,00 – 50.118,75 = € **61.256,25** (che si arrotonda ad € **61.250,00**)

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, 06 marzo 2023

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

