

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare n. 87/2023

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecuzione Immobiliare n. 145/2023

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

via della Chiesetta n. 3, Castelletto Sopra Ticino (NO)

Prossima udienza: 20.02.2025 ore 11.30.

Giudice Dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

 Piena proprietà di unità immobiliare da recuperare completamente (ex locale da ballo), distribuito su unico livello al piano terra di piccola palazzina condominiale, sito in Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), via della Chiesetta n. 3, censito al NCEU al foglio 4 mapp. 127 sub. 44, per la quota di 1/1 di proprietà del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE.

Ex locale da ballo da tempo in disuso e in gravi situazioni igieniche da ripristinare con urgenza (infiltrazioni di acque da scolo provenienti da parti comuni condominiali), al piano terra di piccola palazzina condominiale (Condominio Verbanella) posizionato sul fronte strada via della Chiesetta, del più ampio villaggio turistico d'epoca e di lago (Supercondominio Villaggio Verbanella).

In epoca recente per questa unità immobiliare era stato proposto un progetto per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso" (domanda PdC n. 179/2019 del 02.07.2019 prot. 19375) che, nonostante non sia stata conclusa con i necessari atti amministrativi, definisce il più attuale e probabile motivo di trasformazione per il potenziale riuso dell'immobile. In particolare, si prevedeva il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, ricavando n. 2 appartamenti.

Successivamente l'unità immobiliare è stata abbandonata.

IDENTIFICATIVI CATASTALI.

L'immobile in oggetto di perizia è identificato al catasto urbano del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) nel seguente modo:

- Foglio 4 mapp. 127 sub. 44, cat. D/3, rendita 3.351,81 €.

Coerenze a corpo:

a sud con giardino condominiale e fronte strada via della Chiesetta, a est con giardino condominiale e strada privata di quartiere viale Ticino (traffico limitato all'accesso di quella porzione del villaggio turistico Verbanella), a nord con giardino condominiale ed ex area sportiva comune all'intero Villaggio Verbanella (piscina condominiale, ora dismessa), a ovest e al piano primo con altre porzioni di immobile del Condominio Verbanella (parti comuni e unità private), verso il basso con terrapieno e piano di fondazione della palazzina condominiale.

L'immobile censito al NCEU foglio 4 mapp. 127 sub. 44 è intestato per la quota di 1/1 all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dunque verrà trattato per l'intera proprietà.

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

Si è verificata la completezza della documentazione depositata agli atti della procedura dal creditore procedente, ulteriormente incrementata allegando l'estratto di mappa NCT e PRGC dell'unità immobiliare in oggetto, nonché la scheda censuaria NCEU e diversi estratti dai titoli edilizi raccolti presso il Comune di Castelletto Sopra Ticino.

3. CONFORMITA' 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 (indirizzo e dati catastali).

4. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pignorata per intero relativamente alla quota dell'intera proprietà dell'esecutato; pertanto l'Esperto procederà alla stima dell'intero.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE.

L'immobile si trova in zona periferica degradata con vocazione residenziale, commerciale e turistica, con parcheggi sufficienti e traffico limitato al villaggio turistico d'epoca (Supercondominio Villaggio Verbanella). L'immobile è situato nella fascia di territorio delimitata a sud dalla Strada Statale del Sempione e a nord dal Lago Maggiore, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Dormelletto. Si precisa che in epoca recente questa zona risulta poco interessante al mercato immobiliare per tipologie edilizie ormai superate (villaggio turistico di lago).

Elementi di svalutazione: scarso rapporto illuminante, mancanza di recinzione, servitù passive e attive, grave situazione igienica all'interno dell'unità provocata da infiltrazioni di acque luride provenienti dalle colonne di scarico (parti comuni condominiali) dell'intera palazzina plurifamiliare "Condominio Verbanella".

Inoltre vi sono da segnalare difformità edilizie e catastali, nonché l'esigenza di perfezionare pratica in Sanatoria anche relativamente al vincolo paesaggistico.

Elementi di pregio: posizione al piano terra.

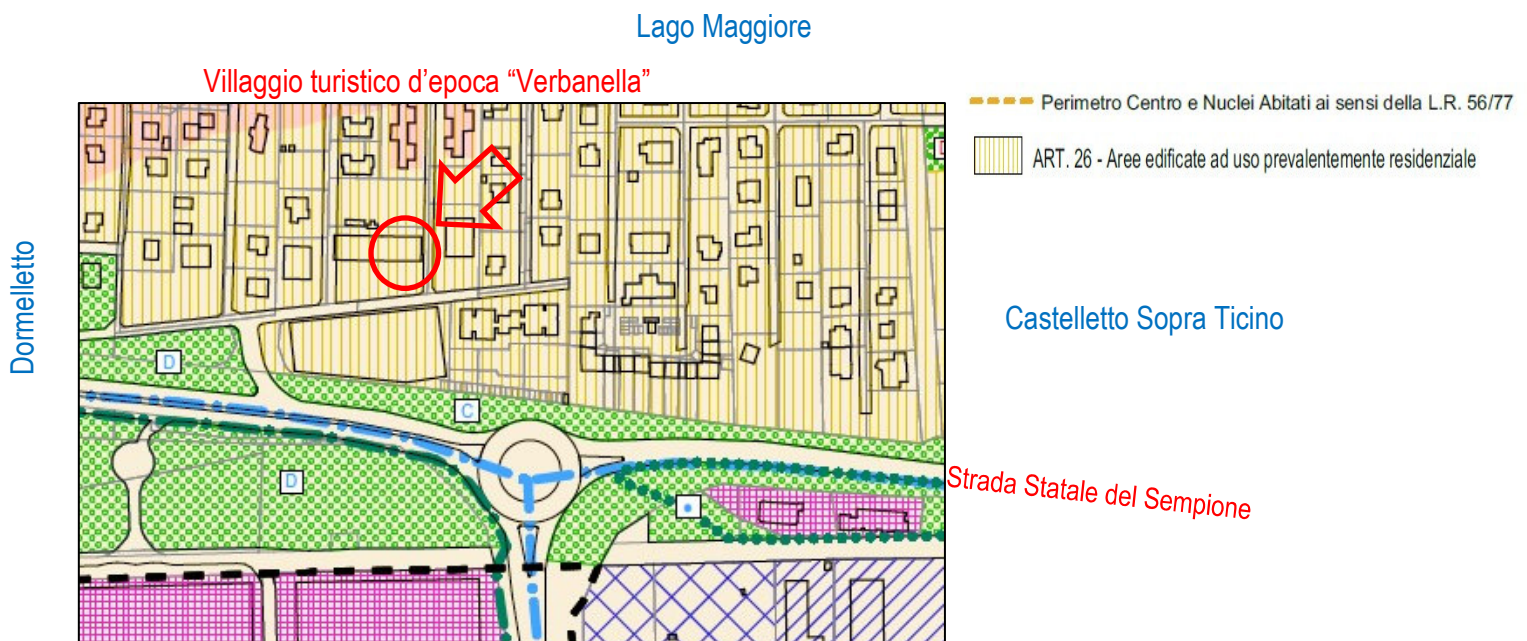
Area limitrofa: residenziale, commerciale e turistica.

Servizi di urbanizzazione: il Villaggio Verbanella risulta dotato di tutti i servizi di urbanizzazione, ma è noto che i collettori di scarico delle fognature manifestano criticità funzionali.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA.

PRGC del Comune di Castelletto Sopra Ticino:

"Piano Regolatore Generale Variante Strutturale, Progetto Definitivo con le modifiche approvate in seguito al Decreto n. 19/2023 del 14.04.2023 e del Decreto di rettifica 46/2023 del 19.06.2023 dell'Autorità del Bacino Distrettuale del Fiume Po" del Luglio 2022.



Estratto dalla Tav. n. PD.5 del Luglio 2022, l'immobile è compreso nella Perimetro del Centro e Nuclei Abitati, oltre che nelle Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (normate dall'art. 26 delle N.T.A.).

7. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'unità immobiliare oggetto di Perizia (ex discoteca) è attualmente abbandonata e in evidente stato di disuso; l'accesso all'intero dei locali è stato organizzato solo per il tramite del Custode incaricato Istituto Vendite Giudiziarie (cfr. Allegato n. 10 - Verbale di sopralluogo di IVG Ifir Piemonte del 16.05.2024).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

8.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

8.2 - Vincoli ed oneri giuridici:

Iscrizioni e Pignoramenti:

- Trascrizione contro 13.04.2023 R.P. 4403 R.G. 5833, Verbale di Pignoramento Immobili a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verbania Rep. 101 del 01.03.2023, richiesto da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Trascrizione contro del 26.06.2023 R.P. 7635 R.G. 10201, Verbale di Pignoramento Immobili a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verbania Rep. 589 del 18.06.2023, richiesto da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Trascrizione contro del 18.10.2023 R.P. 12115 R.G. 16151, Verbale di Pignoramento Immobili a firma di Tribunale di Novara Rep. 2435 del 06.09.2023, richiesto da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Trascrizioni:

- Trascrizione a favore del 30.05.2018 R.P. 7999 R.G. 5862, Decreto di Traferimento Immobili a firma del Tribunale di Novara Rep. n. 1493/2018 del 04.04.2018.
 - Annotazione del 30.07.2018 R.P. 1983 R.G. 11856, Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni a firma del Tribunale di Novara Rep. 1493/2018 del 04.04.2018, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 90 del 2001;
 - Annotazione del 30.07.2018 R.P. 1984 R.G. 11857, Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni a firma del Tribunale di Novara Rep. 1493/2018 del 04.04.2018, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1436 del 2007;
 - Annotazione del 30.07.2018 R.P. 1985 R.G. 11858, Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni a firma del Tribunale di Novara Rep. 1493/2018 del 04.04.2018, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3668 del 2008;
 - Annotazione del 30.07.2018 R.P. 1986 R.G. 11859, Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni a firma del Tribunale di Novara Rep. 1493/2018 del 04.04.2018, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 922 del 2011;
 - Annotazione del 30.07.2018 R.P. 1987 R.G. 11860, Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni a firma del Tribunale di Novara Rep. 1493/2018 del 04.04.2018, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5777 del 2011;

12. PRATICHE EDILIZIE.

Tramite l'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino, il Perito ha visionato ed estratto copia della seguente documentazione:

- Nulla Osta n. 252 del 05.05.1967 e abitabilità successiva del 11.02.1969 per la costruzione originaria di un motel;
- Aggiornamenti (5) di varianti presentati nel fascicolo del Nulla Osta n. 252;
- Licenza Edilizia 873 del 31.12.1970 e abitabilità successiva del 25.03.1971 per riforma (parziale) dell'albergo in appartamenti (manca porzione al piano primo);
- Concessione Edilizia n. 3067 del 04.05.1979 (fine lavori 31.08.1980) per trasformazione al piano primo da ristorante a mini alloggi;
- Concessione Edilizia n. 4/81 del 26.01.1981 con agibilità successiva del 26.03.1981 per trasformazione al piano terra da ristorante a discoteca;
- Denuncia di Inizio Attività n. 70/2000 per modifiche interne per adeguamento locale discoteca, con allegate tavole per prevenzione incendi locale ad uso discoteca e relativo Visto del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Novara prot. 1541 fasc. 15752 del 05.05.2000;
- domanda di Permesso di Costruire n. 179/2019 prot. 19375 del 02.07.2019 per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso;
- Parere Sospensivo del Comune di Castelletto Sopra Ticino prot. 689 del 09.01.2020 in risposta alla domanda di Permesso di Costruire n. 179/2019 prot. 19375 con richiesta di Autorizzazione Paesaggistica;
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata in Delega n. AP7/2020 del 18.08.2020 per ristrutturazione di locale discoteca in due appartamenti destinati ad abitazione;

Quest'ultima pratica edilizia (2019) non è stata finalizzata con le integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale e pertanto non è mai stata rilasciata.

13. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Ex locale da ballo da tempo in disuso e in gravi situazioni igieniche da ripristinare con urgenza (infiltrazioni di acque da scolo provenienti da parti comuni condominiali), al piano terra di piccola palazzina condominiale (Condominio Verbanella) posizionato sul fronte strada via della Chiesetta, del più ampio villaggio turistico d'epoca e di lago (Supercondominio Villaggio Verbanella).

L'unità immobiliare è distribuita al solo piano terreno con accesso principale dall'area scoperta condominiale orientata al fronte strada via della Chiesetta ed è così distribuita: ingresso per gli avventori con guardaroba, salone di grandi dimensioni suddiviso con elementi d'arredo, n. 2 blocchi per servizi igienici e piccolo ripostiglio / vano tecnico.

In epoca recente per questa unità immobiliare era stato proposto un progetto per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso" (domanda PdC n. 179/2019 del 02.07.2019 prot. 19375) che, nonostante non sia stata conclusa con i necessari atti amministrativi, definisce il più attuale e probabile motivo di trasformazione per il potenziale riuso dell'immobile. In particolare, si prevedeva il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, ricavando n. 2 appartamenti. Successivamente l'unità immobiliare è stata abbandonata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: a nastro continuo in cemento armato.

Strutture verticali: pilastri in cemento armato e tamponamenti con blocchetti di cemento.

Travi: in cemento armato, parte nello spessore del solaio e altre ribassate.

Solai: in latero-cemento gettate in opera.

Copertura: tetto a due falde in pendenza (parte comune condominiale), in lastre di fibro-cemento. Non si è potuto accedere al piano copertura, quindi non è possibile descrivere meglio le particolarità del manto di copertura. Pare opportuno segnalare che durante i due sopralluoghi si è assistito e documentato una caduta d'acqua tracimata dal canale di gronda (decisamente pericoloso per i passanti su strada); la gronda del tetto è ovviamente una parte comune condominiale.

Scala: l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva accede direttamente dal camminamento perimetrale del condominio (al piano terra); quindi non vi sono scale da descrivere.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello esterno: non è presente alcun cancello esterno.

Infissi esterni: in metallo ad ante battenti, in condizioni modeste (da mantenere o sostituire).

Infissi interni: in legno tamburato ad anta battente, in condizioni modeste (da mantenere o sostituire).

Pareti esterne: blocchetti di calcestruzzo a tamponamento del telaio in cemento armato; rivestimento interno con intonaco al civile, esterno mancante; nessuna coibentazione.

Pavimentazioni esterne: camminamento parte comune condominiale con piastrelle in gres, condizioni mediocri.

Pavimentazioni interne: porzioni con piastrelle in ceramica (ingresso e bagni), altre con moquette completamente rovinata (ex sala da ballo), condizioni molto critiche.

Plafoni: cartongessi e rivestimenti d'arredo (ex discoteca) ribassati anche per passaggi impianti, generalmente divelti e in condizioni molto critiche.

Rivestimenti: nei bagni, pareti con piastrelle in ceramica, situazione estremamente critica.

Portone ingresso: ad anta battente, in metallo con quadrotti traslucidi, doppia serratura di sicurezza; elemento parecchio rovinato dal tempo, occorre manutenzione.

Impianti:

Impianti: al momento dell'accesso non era in funzione alcun impianto civile e/o tecnologico; l'impressione è che siano tutti molto datati e compromessi dalle infiltrazioni accertate all'interno della sala. **Sarà strettamente necessario procedere a verifica della conformità degli impianti e loro adeguamento, prima di qualsiasi loro riattivazione (molto pericolosa!).**

Per quanto visto dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo, tutti gli impianti civili e le finiture dell'unità immobiliare sono interamente da ripristinare.

Ascensore: unità immobiliare al piano terra, non vi è quindi ascensore.

Fognatura: il sistema di scarico fognario dell'intera palazzina condominiale manifesta gravi criticità funzionali che provocano la fuoriuscita delle acque di scolo all'interno dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Certificati degli impianti: allo stato attuale si ritiene che ogni documentazione precedente, pur acquisita dall'Esperto nel corso degli accessi agli atti presso il Comune di Castelletto Sopra Ticino, sia da considerarsi "superata" dal grave stato di abbandono e danneggiamento accertato durante i due sopralluoghi all'immobile.

Prestazioni energetiche: le prestazioni energetiche dell'unità immobiliare non sono disponibili, né si sono reperiti, dati sulle componenti costruttive d'involucro e d'impianto, è ragionevole presumere una classe energetica ESTREMAMENTE SCARSA (F/G).

Stato dei luoghi: l'unità immobiliare nel suo complesso, si presenta in stato manutentivo **PESSIMO** e necessita prioritariamente di opere di ripristino dei sistemi collettivi di scarico della palazzina condominiale. Solo a seguito di questa riparazione sarà possibile impostare la trasformazione dell'unità immobiliare in una o più nuove unità immobiliari.

Spese ordinaria gestione annua dell'immobile =

dai bilanci prodotti dagli Amministratori del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, emerge che l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione ha delle spese di gestione ordinaria in ragione di circa 3.950,00 €/anno, rispettivamente di 3.515,00 € e 435,00 €.

Giudizio di comoda divisibilità.

In considerazione di tutto quanto istruito ed emerso nel corso del sopralluogo, l'Esperto giudica indispensabile la vendita dell'unità in unico lotto.

Prezzo base d'asta del lotto.

Valore a base d'asta complessivo

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 70.000,00

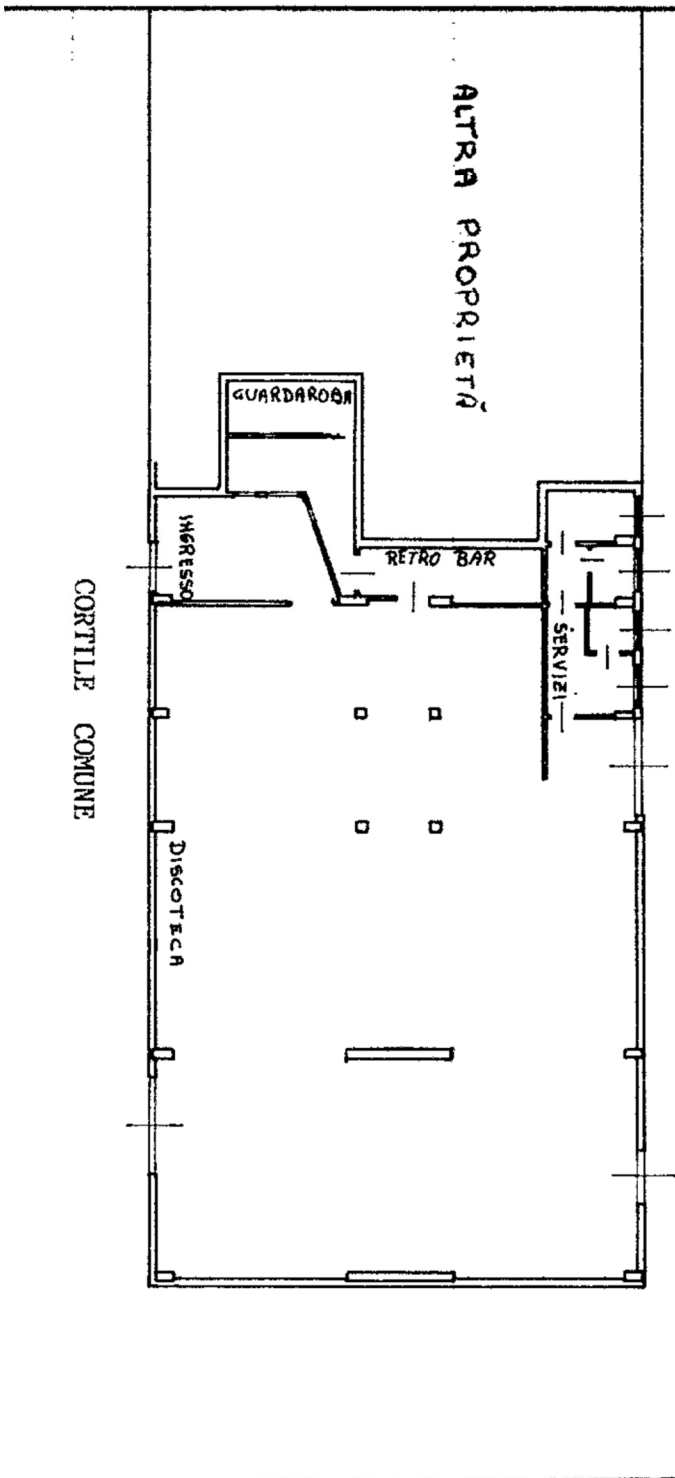
È ancora il caso di evidenziare che l'immobile esecutato è complessivamente debitore dell'importo di 46.722,87 €, in parte al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (41.148,12 €) e in parte al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (5.574,75 €).

Elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

1. Descrizione sintetica
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa NCT
4. Visura catastale storica
5. Scheda planimetrica catastale
6. Ispezione ipotecaria
7. Richieste Certificati di residenza storici (Arona e Castelletto Ticino) e relativi riscontri
8. Raccolta delle documentazioni edilizie estratte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino
9. Documentazioni ricevute dagli Amministratori di Condominio
10. Verbale di sopralluogo di IVG Ifir Piemonte
11. Verbale di sopralluogo del Perito Estimatore
12. Allegati grafici del Perito Estimatore
13. Quotazioni immobiliari OMI e BIN
14. Perizia epurata dai dati sensibili
15. Descrizione sintetica epurata dai dati sensibili

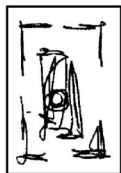
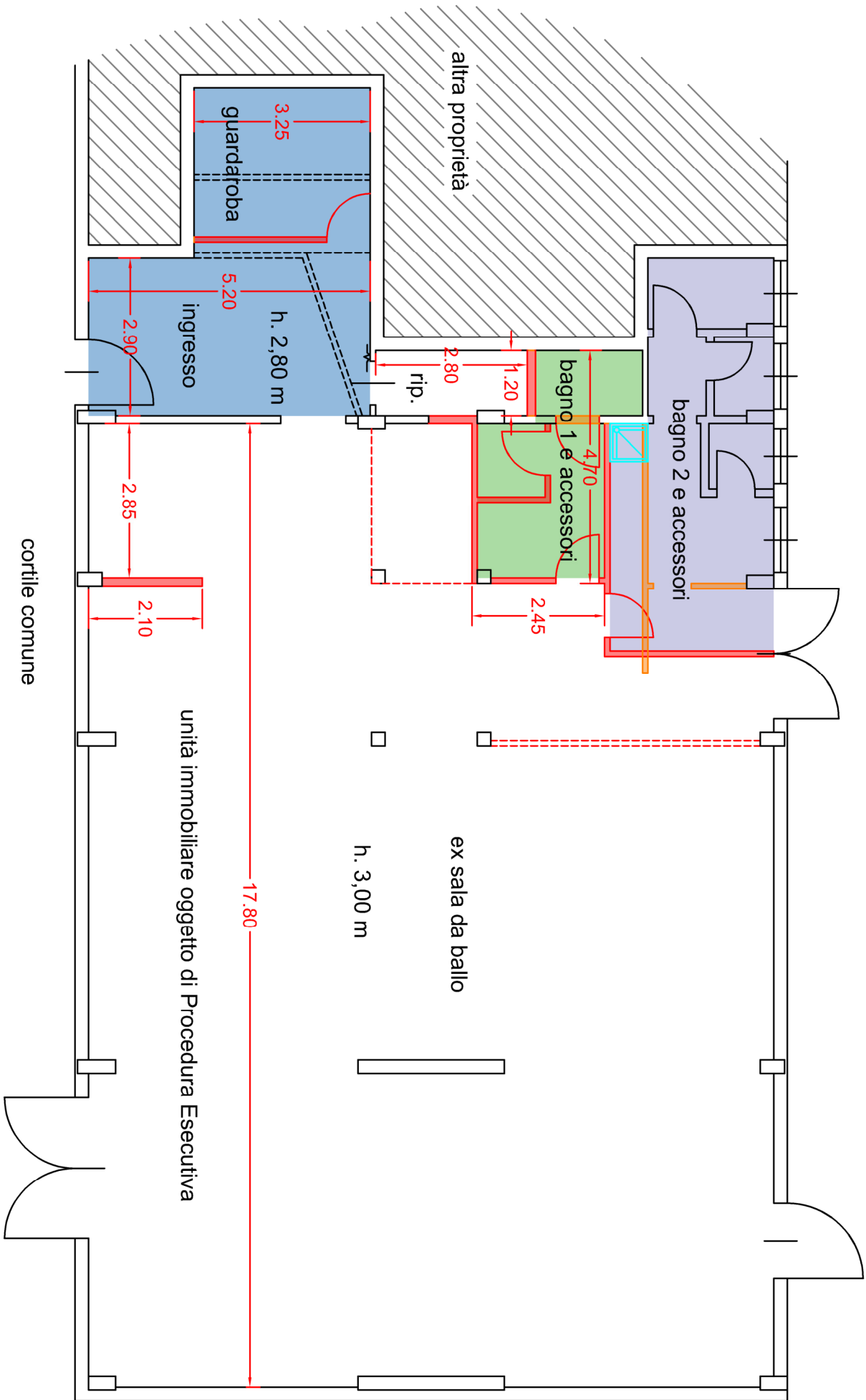
Maggiora, il 20 dicembre 2024

Il perito
geom. Adriano Cantamessa

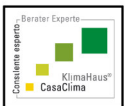


LE TICINO

SCHEMA GRAFICO DELLE DIFORMITA' RILEVATE



ADRIANO CANTAMESSA, GEOMETRA
STUDIO TECNICO STRUTURA+
piazza Caduti di tutte le Guerre, 7
28014 Maggiore (NO)
Tel e fax 0322 87879
adriano@structurapiu.it



OGGETTO: Tribunale di Novara - Esecuzione Immobiliare n. 87/2023
ed Esecuzione Immobiliare n. 145/2023

ELABORATO: Allegato grafico

SCALA: 1:200 e 1:100

DATA: 10.2024

ALLEGATO N.

12.2

