
**TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare

FIRE S.P.A.

contro



Proc. Esec. n. 124 /2023

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Francesca Iaquina

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: arch. Paola Ravarelli
iscritto all'Albo Architetti P.P.C. della
Provincia di Novara al n. 423

Descrizione dell'immobile:

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 05/12/2023 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode e dei conduttori [REDACTED] e [REDACTED]. L'immobile risultava occupato dai conduttori e dal figlio minorenni in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza al 30/09/2026.

L'edificio è stato edificato in epoca anteriore al 30/09/1967 nell'ambito del piano INA Casa per alloggi per i lavoratori.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo con annesso locale caldaia ed una cantina al piano seminterrato.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano e, al momento del sopralluogo, l'impianto risultava non funzionante.

Gli impianti elettrico e idrosanitario sono del tipo sottotraccia e sono privi di certificazioni di conformità alla normativa in materia.

Superficie netta calpestabile interna appartamento	= 59,00 m ²
Superficie lorda appartamento (esclusi balconi)	= 62,00 m ²
Superficie commerciale appartamento	= 65,00 m ²

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- abitazione:

Foglio 6 Particella 62 Subalterno 1

categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, Sup. cat. tot. 66 mq (di cui 62 mq escluse aree scoperte), rendita: 209,17euro; via A. De Gasperi n. 6 piano S1-T

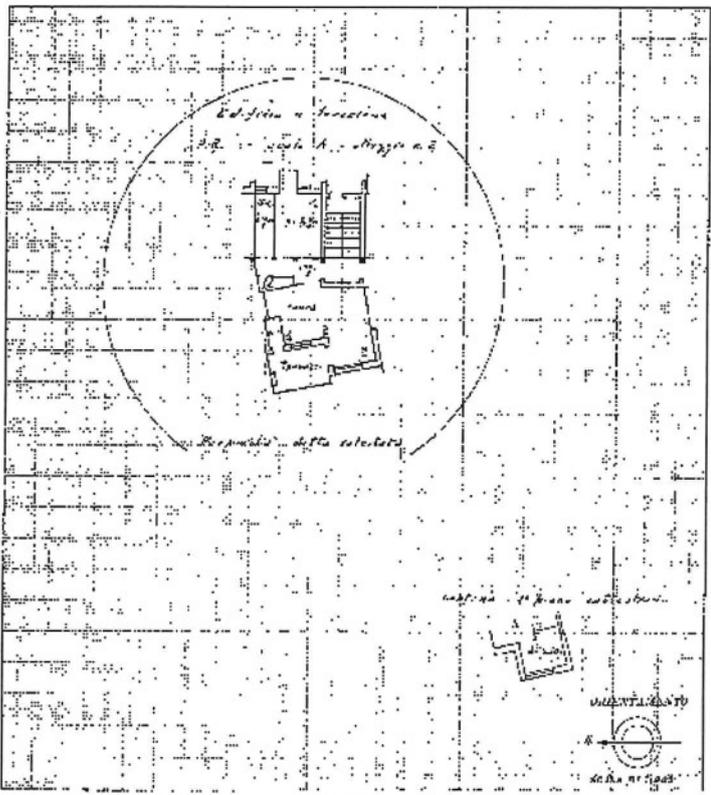
Coerenze:

- riferite all'alloggio: da Nord in senso orario altra proprietà, cortile comune, vano scale comune e altra proprietà, cortile comune.


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Vol. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Isc. 20

Piacimento dell'immobile situate nel Comune di Gasparin 199 Ch. Gasparin
 Via Gasparin N. 1 CA Gasparin
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Provinciale di Gasparin



Edificio in funzione

Area di 100 mq. circa

Proprietà della famiglia

Comune di Gasparin

SPAZI RISERVATI PER LE ANNOTAZIONI DIVERSE	
AREA PROT. 20 Scheda n. 13	Computo del Piano di attuazione Tomella L'area ed il suo uso sono destinati alla funzione di <u>abitazione</u> con <u>10</u> <u>stanze</u> <u>1966</u> 1 piano - <u>abitazione</u>

Ultima planimetria in atto

Data presentazione: 01/01/1966 - Data: 22/11/2023 - n. T339291 - Richiedente: EVRPLA60A64F952T
 Totale scheda: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X381) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del fabbricati - Situazione al 22/11/2023 - Comune di GASPARIN (48) - < Foglio 6 - Particella 62 - Subalterno 1 >
 VIA DE GASPERIN, 6 Piano S1 - T

Destinazione urbanistica:

Are del tessuto insediativo residenziale, classe di azionamento RO.6 soggette all'art. 19 NTA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: periferica

Servizi della zona (prossimità/vicinanza): scuole, ristorazione

Caratteristiche zone limitrofe: periferiche/semicentrali

Collegamenti: viabilità urbana

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dalla Sig.ri [REDACTED] con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura registrato a Napoli n. 5777/3T del 14/11/2018 con validità fino al 30/09/2026.

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: nessuna
- 4.1.4 Altre limitazioni: Si segnala contratto di locazione valido fino al 30/09/2026

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A.

contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

a firma di notaio Mittino Giuseppe di Novara in data 07/05/2007 rep. n.453135/30602

iscrizione del 22/05/2007 ai nn. 11087/2494

capitale: euro 51.149,32

totale: 100.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da UNEP Tribunale di Napoli

Atto esecutivo o cautelare a favore di Cattleya Spv S.r.L.

in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 10/08/2023 n.rep. 7625

trascrizione nn. 13610/10262 del 10/08/2023

contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.5. Diffformità urbanistico/edilizie, come indicato nel successivo punto 4.3.1 con costi di regolarizzazione pari a circa € 3.000,00 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

4.2.6. Diffformità catastali, come indicato nel successivo punto 4.3.2 con costi di regolarizzazione pari a circa € 1.000,00 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Presso l'Amministrazione Comunale di Cerano non sono reperibili i titoli edilizi legittimanti il fabbricato né elaborati progettuali, tuttavia sono disponibili tre certificati di abitabilità datati rispettivamente 18/11/1955, 21/12/1956, 29/01/1960.

La scheda catastale di primo impianto è datata 16/11/1956

Premesso che:

- L'immobile è stato costruito prima del 01/09/1967 nell'ambito del programma dell'Amministrazione Provinciale "INA Casa" per la costruzione di alloggi per i lavoratori che prevedeva la realizzazione in diversi interventi di tre palazzine a tre piani e cantinato;
- Ragionevolmente si può ricondurre la costruzione della palazzina in cui è inserito l'immobile al secondo intervento realizzato;
- Presso gli uffici comunali, mentre per il primo intervento abbiamo traccia di una autorizzazione datata 30/11/1951 e relativa abitabilità n. 14 del 18/11/1955, per le altre due costruzioni non risultano depositati gli elaborati per l'ottenimento della licenza edilizia, ma si è potuto recuperare il certificato di abitabilità n. 36 del 21/12/1956 e n. 26 del 29/01/1960;
- L'edificio è presente sull'estratto di mappa catastale;
- L'edificio è presente sulla cartografia di PRGC;
- La planimetria catastale attuale compilata in data 16/11/1956 e presentata in data 01/01/1966 prot. 1966/1196 può essere ricondotta al catasto di primo impianto e, ai sensi dell' Art. 9-bis, comma 1-bis, d.p.r. 380/2001 (*...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti.. omissis*) potrebbe, insieme al certificato di abitabilità del 16/11/1956, attestare lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare.
Occorre però verificare che, a suo tempo, l'immobile sia stato realizzato in un'area priva di piani regolatori o regolamenti edilizi e fuori dal centro abitato;

si segnala che , in caso di aggiudicazione degli immobili all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni, diritti comunali, oneri ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza in sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

In via preventiva e preliminare, è ipotizzabile la presentazione di pratica attestante lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis del D.p.r. 380/2001 con costi per spese tecniche quantificabili in circa € 3.000,00 previa verifica dei rapporti aeroilluminanti dei locali abitabili e della conformità edilizia rispetto alle norme urbanistiche e sanitarie..

4.3.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano difformità costituite dall'inserimento di una nuova tramezza nel locale soggiorno per ricavare un vano a sé ad uso camera e l'assenza del balconcino della camera da letto matrimoniale, la camera è dotata di finestra.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. 11/08/1977 (n. 440)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Cecina Via di Cristiana
Ditta Giuliana INA CIA Via Bussaloni 2 Cecina
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cecina

Edificio a locazione
A.R. - usi A - alloggi - 2
Proprietà della intestata

orientamento
SCALA 1:1.000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
FISRT N°
Scheda n. 53

Comune del Comune di Cecina
Bonella
Incarico di Alto di Cecina
della Provincia di Livorno
data 10 Novembre 1986
firma Indigney

Stampa: 01/01/1986 - Data: 22/11/2013 - n. F439291 - Richiedente: RVRPLA60A6490321
Totale richieste: 1 - Firma o di acquisizione: firm standard (250x251) - Firma stamp richiesta: A4C1104292

Per la regolarizzazione catastale si ipotizza un costo pari a circa € 1.000,00, comprensivo di spese tecniche.

I costi delle spese ipotizzate sono: € 3.000,00 per conformità edilizia/urbanistica e € 1.000,00 per conformità catastale per un totale di circa € 4.000,00.

Inoltre si precisa che:

Sono escluse dal presente incarico:

- Verifiche in genere inerenti il condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- Analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, eventuali presenze di resti archeologici interrati ecc., nonché ogni ulteriore eventuale indagine o accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

- Non risulta oggetto di verifica la presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi, tossici o pericolosi (quali a mero titolo d'esempio non esaustivo amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene ecc., inquinamento e contaminazioni di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici).

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: l'immobile non ha un Amministratore. Il contratto di locazione prevede spese condominiali di € 25,00 mensili salvo conguaglio.

Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: Non quantificabili

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: non quantificabili

Quote millesimali di competenza: non disponibili

Cause in corso/criticità: Nessuna, tranne la verifica della regolarità urbanistica dell'intero immobile

Note:

- L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Attuali proprietari:

██████████ ██████████ 1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: atto di compravendita da ██████████ ██████████ il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ con atto rogito notaio Mittino Giuseppe di Novara in data 07/05/2007 rep. n. 453134/30601 trascritto a Novara in data 22/05/2007 n. 11086/6427

6.2 Precedenti proprietari:

- ██████████ ██████████ il ██████████ e ██████████
- ██████████ ██████████
proprietari per ½ ciascuno in forza di: successione ereditaria in morte di ██████████ trascritta il 03/12/2007 ai nn. 15370/26107

- ██████████ ██████████ il ██████████ per atto di compravendita a rogito Notaio Minier del 27/05/1983 rep. 210 trascritto a Novara il 13/06/1983 ai nn. 4503/5476 da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia è presente presso gli archivi del Comune di Cerano

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico comparativo parametrico che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia.

Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Cerano, zona periferica D1, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 450,00 e massimo di €/mq 670,00.

I valori medi degli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato si attestano a circa 780,00 €/mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Cerano, appartamenti non recenti danno un valore tra 500,00 e 700,00 €/mq.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, si ritiene congrua l'applicazione del valore intermedio di €/mq 650,00.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del territorio, agenzie immobiliari locali, Borsino Immobiliare Novarese.

8.3 Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

descrizione	superficie lorda [m ²]	coeff.	sup. equivalenti [m ²]
alloggio	62,00	100	62,00
balcone	10,00	30	3,00
fino a 25 m ²	....	....	....
oltre 25 m ²	....	....	....
sottotetto	....	....	....
vano scala (quota)	....	....	....
aree esterne	....	....	....
fino a m ²	....	....	....
oltre	....	....	....

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate mq. totali 65,00

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

Descrizione	Sup.	Valore	Valore complessivo	
	Equivalentente	unitario		
	[m ²]	[€/m ²]	[€]	
alloggio	62,00	650,00	40.300,00	€
balcone	3,00	650,00	1.950,00	€
sottotetto	....	....		€ ....
vano scala (quota)	....	....		€ ....
aree esterne	....	....		€ ....
Valore potenziale del lotto	:		42.250,00	€

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria - € 8.450,00

Stima detrazione forfettaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia €

Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale - € 4.000,00

Incidenza sanzioni ed oneri vari €

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

Valore dell'immobile occupato:

Poiché l'immobile risulta locato fino al 31/01/2026 si ritiene che il valore dell'immobile debba essere ridotto. Le modalità di calcolo e i coefficienti che nella prassi vengono utilizzati per determinare il deprezzamento dell'immobile a causa di un contratto di locazione opponibile (-20%), non appaiono percorribili perché determinano una eccessiva sottovalutazione dell'immobile, anche nell'ottica della non lontana scadenza del contratto.

A parere del perito il deprezzamento dell'immobile locato può essere stimato nell'ordine del 15% del valore di mercato, deprezzamento da sommarsi alle correzioni di stima sopra riportate, ovvero:

€ 42.250,00 x 15% = - € 6.337,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 23.462,50
arrotondabile a **€ 23.500,00 (ventitremilacinquecento)**

Novara, 19/02/2024

Il perito
arch. Paola Ravarelli

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- Su eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili con semplici sopralluoghi
- Sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegate alla presente relazione
- Sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie comunali e/o regionali in assenza di progetto verificato dall'Ente preposto
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

Allegato n. 2 – Estratti catastali e da pratiche edilizie

Visure catastali

Planimetrie catastali

Estratto di mappa

Stato di fatto al momento del sopralluogo con indicazione delle difformità rilevate

Allegato n. 3 – Strumento urbanistico

Estratti del Piano Regolatore

Estratti da Norme Tecniche di Attuazione

Allegato n. 4 – Verbale di sopralluogo

Allegato n. 5 – Contratto di locazione