
TRIBUNALE di NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
promossa da:



Procedimento Esecutivo n. **110/23**

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

Custode Giudiziario: IFIR Piemonte srl

ELABORATO PERITALE PRIVO DATI SENSIBILI

BENI in Veruno (NO)
Abitazione indipendente in fase di ristrutturazione in Via Borromeo 10
LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: geom. Alberto Bertulessi
iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Novara al n° 2042
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n° 190
C. F.: BRTLRT62R27D872R – P. Iva 01062550031

con studio in Novara (NO) Via Cav. Vitt. Veneto 2
Telefono: 351 5107054
cellulare: 338 2009667
e-mail: studiobertulessi@libero.it
P.E.C. : alberto.bertulessi@geopec.it

LOTTO UNICO
BENI in Veruno (NO)
Abitazione indipendente
in fase di ristrutturazione in Via Borromeo 10

LOTTO UNICO formato all'esito della perizia



RISPOSTE AL QUESITO - ricevuto al giuramento 30-10-2024

punto 1 del quesito

*“acquisito il titolo di acquisto del debitore **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei**, avvalendosi se del caso con la collaborazione del custode anche in ordine al punto 12 di cui infra e con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso i pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo”*

Verifica documentazione presente nel fascicolo

Dall'esame della documentazione si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura n. **110/23**, tendente ai recuperi crediti vantati da [REDACTED]

La documentazione è completa della documentazione, relazione notarile **dott. Leonardo De Luca**.

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività, in sintesi:

- studio ed esame del fascicolo del procedimento;
- comunicazioni al debitore e depositi in cancelleria;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;
- ricognizioni e sopralluoghi su immobile costituente lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali e/o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le ev. dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale e delle singole relazioni di stima redatte e inviate per ciascun interessato, creditore procedente, esecutato ed ev. intervenuti ed ev. custode.
- predisposizione, copia perizia priva dati sensibili (privacy), copia per allegazione ordinanza di vendita con sola descrizione e dati catastali.
- deposito telematico e restituzione in cancelleria della eventuale documentazione.
- succ. deposito in cancelleria delle ricevute di ritorno raccomandate o trasmissioni PEC

Note: //

Punto 2 del quesito

*“verifichi se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi – ex art.498, comma 2 e 600 c.p.c. – ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo **e/o comproprietari del compendio pignorato, diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei**”*

A tal scopo si rimanda all'allegato predisposto > Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. Att. c.p.c. per l'esperto che contiene quanto richiesto.

punto 3 del quesito

“predisponga l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)”

Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione ipoteca giudiziale

decreto ingiuntivo Tribunale di Novara del 17-06-2022 rep. n. 507
iscritta il 13-2-2023 ai nn. 2019/267
per complessivi euro 35.000,00; quota capitale euro 21.317,84
a favore Banca del Piemonte spa sede Torino – c.f. 00821100013
contro
[REDACTED]

sui beni oggetto della presente stima (in piena proprietà per la quota intera)

Pignoramenti:

Trascrizione verbale pignoramento

Atto Giudiziario Tribunale di Novara del 15-06-2023 rep. 1734
trascritto in data 11/07/2023 ai nn. 11282/8483
a favore Banca del Piemonte s.p.a. sede Torino – c.f. 00821100013
contro
[REDACTED]

sui beni oggetto della presente stima (in piena proprietà per la quota intera)

punto 4 del quesito

“acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n 380 dando prova, in ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’amministrazione competente, della relativa richiesta”

Conformità ed eventuali oneri di regolarizzazione catastale

Le planimetrie catastali ed estratti di mappa relative ai beni eseguiti sono stati acquisiti e sono risultati non conformi allo stato attuale dei luoghi in quanto l’immobile è in corso di ristrutturazione. Riportano la situazione “ante opere” e le licenze edilizie attualmente sono ampiamente scadute e da ripresentare (*cfr. anche prossimo punto 15*)

punto 5 del quesito

“verifichi l’esistenza di quote indivise dei beni pignorati, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari dividendi ed indicando le relative quote di ciascuno”

Quote indivise dei beni pignorati

I beni oggetto della presente stima sono di proprietà per l’intero del Sig. [REDACTED].

nota: //

punto 6 del quesito

*“descrive l'immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, **previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici da effettuare ex novo**, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc..”).*

Descrizione immobili pignorati

(fotografie Lotto unico conformato in copertina)

Unità Immobiliare in corso di ristrutturazione con licenza del 2004 scaduta – opere non completate (cfr. doc. fotografica allegata)

Abitazione sita in comune di Veruno (NO) Via Borromeo 10

originariamente composta da, **con riferimento alla planimetria catastale protocollo NO00016829 del 5-2-2004:**

- al piano terreno, altezza interna locali c.a. 2,75 mt, ingresso, sala, cucina, bagno; locale caldaia, vano scala al 1° piano e vano scala alla cantina, salotto con altezza interna c.a. 3,40 e portico.
- al piano primo, altezza interna c.a. 2,70 mt, 2 camere disimpegno e bagno oltre a vano scala e balcone.
- al piano secondo, sottotetto/stenditoio, loc. lavanderia vano scala e balcone.
- al piano interrato, locale cantina.

a ovest presente infine fabbricato basso di pertinenza (sempre con riferimento alla stessa planimetria catastale), altezza media c.a. 2,75 mt, accessori cantina, portico e locale di sgombero

Il lotto di terreno al foglio 1 mappale 258 su cui sorge il fabbricato misura complessivamente quale Ente Urbano c.a. 902 mq. (superficie occupata dalle costruzioni abitazione e accessori c.a. 246 mq)

Coerenze del fabbricato abitazione: a est striscia mappale 648 e via Borromeo; a nord mappale 105 altro fabbricato di terzi e senza presenza di recinzione; a ovest mappale 351 altro fabbricato di terzi e presenza di recinzione; a sud mappale 652 con recinzione.

Nell'estratto di mappa è rappresentato il corpo abitazione ma non è rappresentato il fabbricato basso di pertinenza; i confini a sud e a nord non sono correttamente rappresentati essendo stati da molti anni ridimensionati a favore dei mappali 105 e 652 (si rimanda al punto 15 della presente relazione)

Zona residenziale; servizi di urbanizzazione primaria e secondaria presenti

Note:

Dati Catastali attuali immobili pignorati

Le unità immobiliari pignorate risultano intestate alla data odierna piena proprietà:

Sig. [REDACTED]

Beni censiti in catasto al N.C.E.U. – Comune di Gattico-Veruno

Abitazione indipendente sita in Veruno (NO)

Via Borromeo 10, piano T-1-2-S1

Foglio 1, particella 258, sub. 1, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, vani 9; Rendita euro 790,18; superficie catastale tot. 278 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 246 mq

Note: //

Caratteristiche descrittive particolari immobili pignorati**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	<i>materiale: ossatura e tamponamenti in muratura mista e parte in c.a.; tramezze in mattoni forati; condizioni: a livello strutturale non si rilevano a vista particolari problemi e/o lesioni; l'immobile è attualmente con lavori ristrutturazione fermi da una ventina di anni. Mancano parapetti/ringhiere dei balconi (presenti transenne di cantiere di sicurezza)</i>
<i>Solai:</i>	<i>materiale: travetti latero cemento e legname a vista per copertura; condizioni: in corso di ristrutturazione</i>
<i>Copertura:</i>	<i>del fabbricato: tipologia: a falde in tegole; condizioni struttura: in corso di ristrutturazione</i>
<i>Scala</i>	<i>tipologia: a rampe interna, senza ascensore</i>

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	<i>ancora da installare, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>ancora da installare, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Pareti esterne:</i>	<i>materiale: prospetti intonacati e tinteggiati in 2 colori bianco e beige; condizioni: in corso di ristrutturazione</i>
<i>Pavim. esterna:</i>	<i>in corso di ristrutturazione</i>
<i>Pavim. interna:</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Plafoni anditi esterni:</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Pavimento e rivestimento interno bagno</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Rivestimento interno:</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Porta di ingresso e porte ..interne</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Antifurto:</i>	<i>tipologia: impianto non presente</i>
<i>Ascensore:</i>	<i>tipologia: impianto non presente</i>
<i>Citofonico:</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Condizionamento:</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Gas:</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Elettrico:</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Idrico:</i>	<i>tipologia: presente allacciamento – non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>
<i>Termico centralizzato:</i>	<i>non ancora eseguita, in corso di ristrutturazione</i>

Note: anche per quanto concerne il fabbricato basso staccato di pertinenza e la piscina interrata collocata nel cortile interno risultano al grezzo privo di finiture e impianti.

punto 7 del quesito

*“**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene quale rilevata direttamente (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: **a)** se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”*

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento consentono l’individuazione del bene originario nelle condizioni anteriori alle modifiche per ristrutturazione intrapresa.

punto 8 del quesito

*“**proceda**, ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene, e solo previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione del G.E. (ottenuta mediante apposita istanza, da comunicarsi anche al creditore procedente), ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”*

Eventuale aggiornamento catastale

Esaminata la documentazione, confrontata la situazione sul posto, la planimetria catastali non corrisponde a quanto visionato in loco come descritto in precedenza; sarà necessario aggiornare la situazione a cura e spese dell’aggiudicatario. (cfr. anche prossimo punto 15)

Punto 9 del quesito

*“**indichi** l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”*

Destinazione urbanistica

In base al vigente P.R.G. del Comune di **Veruno (NO)**, in relazione all’ubicazione, gli immobili oggetto di stima (foglio 1 particella 258 - mq 902) risultano inseriti in Aree di completamento edificate – art. 21.

punto 10 del quesito

*“**indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L.28 febbraio 1985, n. 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16)”*

Conformità e ev. oneri di regolarizzazione urbanistica edilizia:

La costruzione dell’immobile oggetto della presente perizia risulta licenziata con concessione edilizia n. 105 del 1977 per ristrutturazione e ampliamento e a fine opere così rappresentata nella planimetria catastale 5-2-2004.

E’ stata richiesta in data 12-1-2004 D.I.A. prot. 2/04 per ulteriore ristrutturazione, ma le opere non sono state ultimate.

E’ stata richiesta altresì S.C.I.A. prot-61/2012 per ristrutturazione ma anche in questo frangente le opere non sono state ultimate.

(e risultano nello stato risultante dalla documentazione fotografica allegata)

In sintesi 1) a cura e spese dell’aggiudicatario, è possibile riportare l’immobile nelle condizioni della concessione edilizia 105 del 1977, ripristinando tutti gli impianti oltre che le finiture dell’immobile, rendendolo conforme alla attuale scheda catastale (questa è stata la consistenza adoperata ai fini della valutazione riducendo il valore di stima dell’immobile del 50% rispetto ai parametri medi di abitazioni in condizioni normali)

Oppure 2) è possibile, sempre a cura e spese dell’aggiudicatario, ripresentare una NUOVA S.C.I.A./Permesso di Costruire in Sanatoria per ristrutturazione, data la situazione intermedia lavori interrotti, sia sull’immobile abitativo che sui locali accessori, rimesse e piscina oggi fermi al rustico, con conseguente Fine Lavori nei termini, S.C.A. Segnalazione Certificata di Abitabilità corredata da collaudi/conformità impianti ecc...ed accatastamento finale con sistemazione anche dei nuovi confini attuali conformati di fatto.

Si allegano alla presente relazione DOC02 piante modifiche licenze scadute e DOC02 bis planimetria modifiche confini esplicative della situazione odierna rilevata.

Sanatoria edilizia: le nuove procedure per regolarizzare gli abusi dopo il Salva Casa

La sanatoria è una delle procedure più complesse previste dalla disciplina edilizia. Il Salva Casa ha modificato in maniera importante la norma, non senza criticità o contraddizioni. Tra le note positive la semplificazione di alcune fattispecie e più in generale l'allargamento delle maglie per la regolarizzazione.

Nel caso in esame si ricade in quanto previsto dal'art. 36-bis Dpr 380/2001:

in caso di parziali difformità dal permesso di costruire o variazioni essenziali, è possibile ottenere un permesso in sanatoria se soddisfatta la verifica di doppia conformità semplificata.

Per determinare l'oblazione si fa riferimento al doppio valore venale della parte abusiva calcolato dall'Agenzia delle Entrate, con un minimo di 1.032 € e un massimo di 10.328 € (l'importo è dimezzato se c'è doppia conformità alla disciplina edilizia e urbanistica sia al momento dell'abuso che al momento della richiesta).

A giudizio dello scrivente nell'immobile originario sono stati demoliti pavimenti, rivestimenti, impianti elettrico, idrico, riscaldamento, serramenti, porte interne, la parte esterna relative pertinenze sono al grezzo e pertanto la situazione odierna non consente di apprezzare un aumento di valore venale per quanto realizzato a tutt'oggi rispetto all'immobile originario. (diversamente sarebbe stato se le opere fossero state tutte terminate)

Allo stato attuale rispetto all'immobile originario risulta:

Al piano terra:

perimetro pianta edificio esistente sostanzialmente invariata; modifiche al rustico delle tramezze interne per diversa distribuzione dei locali; chiusura portico, realizzazione soppalco zona soggiorno, nuova scala interna e riforma copertura.

Al piano primo:

oltre alla riforma della copertura rialzata per soppalco zona soggiorno modifiche al rustico delle tramezze interne per diversa distribuzione dei locali; prolungamento balcone retrostante.

Al piano secondo:

perimetro pianta edificio sostanzialmente invariata; nessuna modifica di rilievo rilevata nella distribuzione interna del locale sottotetto.

Al piano interrato

Oltre alla cantina esistente risulta realizzata rampa per ricovero vetture, struttura piscina al grezzo con locali tecnici sempre interrati;

Infine il locali accessori al piano terreno, corpo staccato, risulta modificato al grezzo con dimensioni in parte variati con profondità maggiore di 4/5 metri e con larghezza inferiore per diversa conformazione dei confini a nord e a sud.

Ad ogni modo si ritiene che l'abbattimento finale del valore per riduzione forfettaria valore di mercato (art. 13 comma 1 lett. o D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015) per assenza garanzia vendita coattiva per vizi occulti del bene venduto possa ricomprendere le oblazioni connesse alla sanatoria, ove possibile, che dovrà affrontare l'aggiudicatario.

punto 11 del quesito

“verifichi il perito, ove possibile, la conformità degli impianti alla normativa in materia, sia nell’unità oggetto di procedura che nelle eventuali parti comuni, e l’esistenza della documentazione prescritta”

Impianti:

Impianti elettrici: *Impianto elettrico immobile in corso di ristrutturazione*
 Impianto: *Riscaldamento: immobile in corso di ristrutturazione*
 riscaldamento
 Certificazione Energetica: *ancora da redigere, immobile in corso di ristrutturazione*

punto 12 del quesito

“accerti se l’immobile è libero o occupato; qualora l’immobile sia occupato da soggetto diverso dall’esecutato e con esso non convivente (pur se legato da parentela), al fine di valutarne l’opponibilità alla procedura acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene (contratto di locazione o comodato d’uso, usufrutto, diritto di abitazione del coniuge superstite, assegnazione al coniuge separato, affitto di fondi rustici ecc., registrati o meno), evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, conv. in L. 19 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione, richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data dell’immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas, ecc.); l’esperto dovrà altresì avvisare il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente alla parte esecutata”

Stato di possesso

Gli immobili sono risultati alla data del sopralluogo disabitati, presente della mobilia (cfr. documentazione fotografica)

Note: (cfr. anche verbale sopralluogo con il Custode)

Punto 13 del quesito

“acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge della parte esecutata”

Provvedimento assegnazione casa coniugale:

nessun provvedimento assegnazione casa coniugale rilevato.

Punto 14 del quesito

“indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità: nessuno

Oneri di natura condominiale: nessuno

Esistenza diritti demaniali o usi civici: nessuno rilevato

Note: //

punto 15 del quesito

“indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:

- a) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);
- b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);
- e) difformità urbanistico edilizie
- f) difformità catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva)

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- a) Iscrizioni ipotecarie;
 b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 c) Difformità urbanistico - edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 10 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)
 N.B. la procedura non provvede alle spese di regolarizzazione, ma la quantificazione delle stesse è necessaria per detrarre dal prezzo di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto dall'aggiudicatario). La regolarizzazione è invece autorizzata dal GE in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione del bene.
 d) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 8 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute
- 3) eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- 4) eventuali cause in corso
- 5) i precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la necessità di specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: //

Convenzioni matrimoniali e provvedimento assegnazione casa coniugale: //

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: //

Altri pesi o limitazioni d'uso:

f) *difformità catastali*

sono state rilevate difformità – cfr. punto 6 - *immobile in corso di ristrutturazione*

Costo previsto onorari indicativo del tecnico per DOCFA regolarizzazione planimetria catastale euro 600,00

Costo previsto indicativo del tecnico per TIPO MAPPALE per rettifica inserimento confini lotto non corrispondenti e inserimento in mappa parti mancanti fabbricati euro 3.400,00 (escluso costo previsto per atto notarile con confinanti per regolarizzare vendite porzioni sui confini da rettificare)

e) *difformità urbanistico edilizie*

sono state rilevate difformità – cfr. punto 10 – *immobile in corso di ristrutturazione*

Costo previsto indicativo del tecnico per regolarizzazione urbanistica edilizia, nuovi permessi, rilievo situazione attuale, agibilità, collaudi ecc...indicativi c.a. euro 11.000,00

Si allegano alla presente relazione *DOC02 piante modifiche licenze scadute e DOC02 bis planimetria modifiche confini* esplicative della situazione odierna rilevata.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

a) *Iscrizioni ipotecarie e b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Tutte le iscrizioni ipotecarie e pignoramenti elencati in risposta al punto 3 del quesito verranno cancellate al momento della vendita a cura e spese della procedura.

c) *Difformità urbanistico - edilizie*

vedere punto 10

d) *Difformità Catastali*

vedere punto 8

Altre informazioni per l'acquirente: (sempre punto 15 quesito)

Amministratore: non presente – edificio non in regime condominiale

Attuali e precedenti proprietari (sempre punto 15 quesito)

Il Sig. [REDACTED] risulta in piena proprietà per la quota intera in forza di titolo anteriore al ventennio:

- atto di donazione notaio Barberi di Novara del 31-12-1977 rep. 264131 trascritto il 25-01-1978 ai nn. 742/566;
- atto di divisione notaio Polito di Borgomanero del 07-06-1986 rep. 264131 trascritto il 16-06-1986 ai nn. 5643/4376 e rettificato con atto del 29-12-1988 rep. 26459 trascritto il 14-01-1989 ai nn. 581/476;
- atto di donazione notaio Polito di Borgomanero del 29-12-1988 rep. 26459 trascritto il 14-01-1989 ai nn. 582/477.

nota: risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2660 c.c.

punto 16 del quesito

“determini il valore di mercato, già decurtato del 20% dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando:

- a) lo stato di conservazione dell'immobile;*
- b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo, con l'indicazione dei costi per la regolarizzazione da sottrarre al prezzo di vendita;*
- c) come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora abbiano durata ultranovennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano stati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento).*

Criteri di stima adottati per determinare il valore di mercato degli immobili**Calcolo della consistenza**

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori e servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata con coefficienti correttivi;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'U.I. opportunamente omogeneizzata con coefficienti correttivi;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell'U.I., opportunamente omogeneizzata con coefficienti correttivi;

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne, in particolare, i muri interni e quelli perimetrali sono stati computati per intero, fino ad uno spessore di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni sono stati computati al 50% sino a un massimo di cm. 25;

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- balconi sporgenti dal filo esterno fabbricato o porticati 25%; balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) 30%; idem per terrazzi/verande
- cantine e/o soffitte 25% - 30%
- taverne e/o lavanderie nonché eventuali sottotetti praticabili 50%
- giardino o scoperto corte di pertinenza 15% nel caso non superi il totale superficie commerciale abitazione; 10% in tutti gli altri casi, se la superficie è pavimentata 20%
- autorimesse/box auto 50%/60% salvo nei casi in cui sia disponibile una valutazione propria

Determinazione del Valore**Criterio di Stima adottato**

La stima viene effettuata in base al confronto dei valori statistici indicati nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio relativi al comune di riferimento. E' stata inoltre condotta indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per confrontare i prezzi medi di vendita di immobili simili compravenduti in epoca recente per tipologie simili.

Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato, Agenzia del Territorio – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, operatori immobiliari operanti sulla piazza.

Valutazione corpi/superfici Unità Immobiliari periziate

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Valore di stima in base al prezzo di mercato

Il criterio adottato per la valutazione è “il più probabile valore di mercato” tramite il “metodo per comparazione di mercato” utilizzando dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento dell'immobile oggetto di stima. Si sono considerate sia le quotazioni O.M.I. indicate dall'Agenzia del Territorio sia i valori individuati attraverso indagini sul mercato locale tramite web riferite ai prezzi di compravendite relative a UU.II. con destinazioni analoghe mirate sulla stessa zona su cui insistono i beni eseguiti.

Valore di mercato di vendita rilevati dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio, condizioni normali in comune di **Veruno (NO)**, fascia periferica zona unica residenziale, **codice zona D2**, microzona 1, tipologia prevalente **abitazioni civili**. (ultima rilevazione prezzi medi di compravendite recensiti in atti disponibile alla data odierna **1° semestre 2024**)

min. 870,00 €/mq e max 1.300,00 €/mq

Dall'indagine sul web emerge un valore unitario richiesto, per UU.II. simili in condizioni normali di manutenzione e conservazione, è allineato ai valori medi sopra rilevati.

Considerando quindi altresì tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo stato attuale di manutenzione e conservazione, la consistenza, e tutte le circostanze che hanno influito sul giudizio di stima, si ritiene corretto adottare valore **medio** iniziale base calcolo pari a **1.085,00 €/mq ed applicare i coefficienti di merito che seguono per il caso in esame.**

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l'omogeneizzazione del valore reperito tramite le indagini di mercato consentono di apprezzare la valutazione data proprio alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) Livello di piano

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi	1,00
piani 4° e sup. (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20

piano attico (no ascensore)	1,10
-----------------------------	------

4) Caratteristiche tecniche e funzionali

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) Caratteristiche tipologiche

villa, fabbricato signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) Stato di conservazione e manutenzione

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) Vetustà fisica

da 1 a 5 anni	0,95
sino a 10 anni	0,90
sino a 20 anni	0,82
sino a 30 anni	0,78
sino a 45 anni	0,70
oltre	0,60

8) Caratteristiche ambientali estrinseche

(salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

Nella fattispecie per l'immobile eseguito gli indici di omogeneizzazione adottati sono:

1) Caratteristiche posizionali medie	1,00
2) Caratteristiche ambientali intrinseche	0,95
3) Livello di piano	1,00
4) Caratteristiche tecniche e funzionali	0,90
5) Caratteristiche tipologiche	1,25
6) Stato di conservazione e manutenzione	1,00
7) Vetustà fisica	0,82
<u>8) Caratteristiche ambientali estrinseche</u>	<u>1,00</u>

INDICE OMOGENEIZZAZIONE COMPLESSIVO 7,92 (media/8 = 0,99)

Prezzo unitario omogeneizzato: €/mq 1.085,00 x 0,99 = €/mq 1.074,00 arrotondato

Attualmente l'immobile è in corso di ristrutturazione con licenza scaduta e con opere da completare nelle parti descritte a pagina 6; pertanto il valore medio al metro quadrato attuale è stato ridotto del 50% ovvero a €/mq 537,00 corrispondente al valore attuale considerato il costo di completamento delle opere.

Va evidenziato altresì che il valore unitario di riferimento adottato è il valore applicabile in base a buon senso ed esperienza tenendo conto delle particolari caratteristiche riscontrate sul singolo bene e non sulla speculazione che potrebbe avvenire ulteriormente a ribasso nel contesto di una vendita forzata e con l'attuale periodo.

punto 17 del quesito

*“fornisca nel caso il pignoramento colpisca solo la quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile e – in caso affermativo – indichi gli enti che **potrebbero essere separati in favore della procedura**”*

Il pignoramento colpisce l'intero

punto 18 del quesito

“dica, infine se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifici i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata e agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc...)”

Il bene esecutato non rientra nella casistica sopracitata.

- L'esperto incaricato è invitato a comunicare, qualora dovesse rilevare la **presenza di comproprietari non sottoposti ad esecuzione** (ed ancor più nel caso in cui gli stessi comproprietari non eseguiti occupino l'immobile oggetto di stima) agli stessi l'opportunità di comparire alla prima udienza fissata avanti al giudice dell'esecuzione onde evitare l'apertura del procedimento divisionale e la liberazione forzata dell'immobile.

- L'esperto incaricato è invitato a comunicare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 164 bis disp. Att. c.p.c. - qualora l'immobile oggetto di stima dovesse risultare fin dai primi accessi di valore inferiore a 20.000,00 Euro senza dilazione alcuna al creditore procedente la circostanza al fine di consentire allo stesso di valutare la prospettiva che i soli costi della procedura esecutiva potrebbero risultare superiori rispetto al potenziale “ricavo” della liquidazione, sospendendo di fatto le operazioni sino ad un massimo di giorni 15 in attesa della comunicazione del creditore procedente in ordine all'interesse alla prosecuzione della procedura”

...omissis... – “disposizioni all'esperto contenute nel quesito”

- **Sviluppo calcolo superfici commerciali LOTTO Unico**

Destinazione	Parametro	superficie reale/potenziale	coefficiente	superficie equivalente
- locali abitazione al piano terreno - h 3,00	Sup. lorda	157,52	100%	157,52
- locali abitazione al piano primo - h 3,00	Sup. lorda	155,60	100%	155,60
- balcone al piano terreno	Sup. lorda	5,80	30%	1,74
- balcone al primo piano	Sup. lorda	6,40	30%	1,92
- al cantinato locale tecnico C.T: h 3,00	Sup. lorda	26,10	25%	6,53
- sottotetto h 2,70	Sup. lorda	56,70	50%	28,35
- fabbricato basso staccato	Sup. lorda	62,50	30%	18,75
- lotto di terreno libero compresa area piscina al grezzo	Sup. lorda c.a.	644,00	15%	96,60
sommano				467,00

- **Conformazione LOTTO unico**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

LOTTO unico	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario bene in corso di ristrutturazione (ridotto al 50%)	Valore complessivo
U.I. 1	Abitazione e pertinenze	mq 467,00	€/mq 537,00	€ 250.800,00

Abbattimento imposto max 20% per riduzione forfettaria valore di mercato (art. 13 comma 1 lett. o D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015) per assenza garanzia vendita coattiva per vizi occulti del bene venduto; sgombero dei locali da suppellettili e quanto descritto; per accollo eventuali spese condominiali non pagate anno in corso e gestione precedente

valore € 250.800,00 diminuito del 20% (arrotondato) = - € 50.800,00,00

In risposta al quesito, punto 16 :

determinazione del valore di mercato finale dell'immobile

€ 200.000,00

Spese per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- 1 Detrazione per onorari professionali per regolarizzazione urbanistica - € 11.000,00
- 2 Detrazione per onorari professionali per aggiornamento catastale - € 4.000,00

Vendita al netto detrazioni : Lotto unico

€ 185.000,00

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- °Su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi.
- °Sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione.
- °Sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto e computo verificato ed in ordine a eventuali ulteriori sanzioni, tributi e/o interessi moratori per sanatorie e/o adeguamenti catastali.
- °Il prezzo base asta finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati al momento del sopralluogo.

Data del deposito PCT

Il perito
geom. Alberto Bertulessi



Allegati:

- DOC00 modulo per controllo documentazione*
- DOC01 solo descrizione bene e dati catastali - a parte come richiesto nel quesito*
- DOC02 piante modifiche licenze scadute e DOC02 bis planimetria modifiche confini*
- DOC03 estratto di mappa*
- DOC04 visura catastale ante opere in corso*
- DOC05 planimetria catastale*
- DOC06 quotazioni OMI 1° sem. 2024*
- DOC07 estratto PRG*
- DOC08 DIA 2_2004 ristrutturazione e corpo staccato - scaduta*
- DOC09 perizia priva dei dati sensibili*
- DOC10 documentazione fotografica*