

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. [REDACTED]/2021

[REDACTED] S.R.L.

contro

[REDACTED] S.R.L.

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

Terreni edificabili in Casalino (NO) - [REDACTED]

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

Fgl. [REDACTED], Part. [REDACTED] e [REDACTED] - Vista da satellite.

Piena Proprietà di un terreno edificabile.
Agli immobili si accede dalla S.P. [REDACTED].

I terreni hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie Catastale	Superficie in atto
Particella [REDACTED]	mq. 230	
Particella [REDACTED]	mq. 54.719	
TOTALE	mq. 54.949	mq. 57.000

Si riporta Estratto della trascrizione dell'atto notarile di compravendita:

QUADRO D

Pag. 3 - fine

DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa), OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE
La parte venditrice ha dato atto e dichiarato che la superficie reale effettiva complessiva dell'area ceduta è di circa 57.000 mq., e che, a seguito di verifica effettuata in loco, in contraddittorio tra le parti, il tratto costituente il confine di notte dei due mappali a fronte della Strada Torino-Milano, misura ml. 228 di lunghezza.
PATTO SPECIALE L'accesso alla residua porzione di terreno, di proprietà del venditore, identificata nel N.C.T. al [REDACTED] avverrà, dalla strada statale n. 11, Torino-Milano, attraverso la porzione del terreno compravenduto con l'atto che si
trascrive evidenziata con le lettere P nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A", precisandosi comunque che l'ingresso alla proprietà in Catasto Terreni al
foglio [REDACTED] dovrà avvenire nel tratto identificato tra le lettere A e B nell'allegata planimetria: se ne costituiscono i relativi diritti di servitù.

Gli immobili sono così censiti al C.T. :

COMUNE DI CASALINO (Cod. B897)

-) Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], Bosco Ceduo, classe U, Superficie are 2.30, R.D. € 0,24, R.A. € 0,06;

-) Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], Semin Irrig, classe 1, Superficie Ha 5.47.19, R.D. € 720,63, R.A. € 452,16;

Gli immobili catastalmente risultano attualmente intestati alla Soc.:

-) [REDACTED] S.R.L., C.F. [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze a corpo in contorno da Nord in senso orario: S:p: [REDACTED], Particelle [REDACTED], [REDACTED] e [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.

Giudice : Dott.ssa VERONICA ZANIN

Perito : Geom. Carlo A. Monferrini

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 all'esecutata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona : zona ESTERNA al centro abitato di Cameriano frazione di CASALINO, all'incirca di fronte al [] [] BUONA vicinanza con l'autostrada A26.

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni oggetto della presente perizia risultano, all'atto dell'accesso, essere liberi ed in stato di abbandono.

L'accesso è avvenuto liberamente in quanto i terreni sono prospicienti la SP 11.

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:

Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1/2. Iscrizioni e Trascrizioni, Pignoramento:

Si fa riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale già allegata agli atti.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CASALINO risulta che per i terreni edificabili è stata stipulata convenzione con il Comune di Casalino in approvazione della Delibera del Consiglio Comunale n. [] del [] dicembre [] della durata di 10 anni per l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni.

Detta convenzione risulta essere scaduta e non rinnovata.

4.3.2. Conformità catastale ed edilizia:

QUADRO D

DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CURUS (per atti mortis causa), OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE

La parte venditrice ha dato atto e dichiarato che la superficie reale effettiva complessiva dell'area ceduta è di circa 57,000 mq., e che, a seguito di verifica effettuata in loco, in contraddittorio tra le parti, il tratto costituente il confine di notte dei due mappali a fronte della Strada Torino-Milano, misura ml. 228 di lunghezza.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Occorrerà verificare con rilievo strumentale tale superficie, tramite riconfinamento, ed apportare le dovute modifiche al catasto terreni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

PATTO SPECIALE L'accesso alla residua porzione di terreno, di proprietà del venditore,

identificata nel M.C.T. al foglio [] avverrà, dalla strada statale n. 11,

Torino-Milano, attraverso la porzione del terreno compravenduto con l'atto che si

trascrive evidenziata con le lettere P nella planimetria allegata all'atto sotto la

lettera "A", precisandosi comunque che l'ingresso alla proprietà in Catasto Terreni al

foglio: [] avverrà nel tratto identificato tra le lettere A e B

nell'allegata planimetria: se ne costituiscono i relativi diritti di servitù.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari e Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):**

a) [REDACTED] n. 4 a [REDACTED], C.F. [REDACTED], P.IVA [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto notarile pubblico di conferimento in società a rogito Dott. Parmegiani Giovanni del 05/11/[REDACTED] Rep. [REDACTED], trascritto a Novara il 23/11/[REDACTED] al n. [REDACTED] a favore [REDACTED] Srl e contro [REDACTED] Srl.

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

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Casalino, pongono i terreni aree diverse, così come meglio si evince dall'allegato CDU rilasciato in data 24/10/2022 Prot. n. [REDACTED].

Di seguito si riporta l'art. delle N.T.A. riguardante la maggior parte della destinazione d'uso della superficie dei terreni:

Art. 3.5.5 Aree ricettive e del tempo libero.**Definizione:**

1. Sono le aree destinate ad insediamenti ricettivi e del tempo libero, esistenti e per il completamento edilizio ed urbanistico; in esse è previsto l'insediamento di attività delle aziende alberghiere e delle attività collegate con il tempo libero.

Destinazioni proprie e ammesse:

2. Destinazioni proprie:

- attività delle aziende alberghiere (d1)
- attrezzature ricreative e per il tempo libero (d2)
- attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
- servizi tecnologici (g4).

3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:

- artigianato di servizio (b3)
- commercio al dettaglio (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
- attività di servizio, private (g1)
- residenza civile in insediamenti ricettivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio.

4. Sono in contrasto tutte le destinazioni non previste dalle norme di legge che regolano le attività delle aziende alberghiere nonché i campeggi.

Modalità d'intervento:

5. Si procede con intervento edilizio diretto e, nei casi previsti, tramite strumento urbanistico esecutivo.

Tipi di intervento ammessi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
- c) sostituzione edilizia;
- d) demolizione;
- e) ampliamento e sopraelevazione;
- f) nuova costruzione di edifici ricettivi e per il tempo libero;
- g) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

b) Aree del tempo libere di nuovo impianto, individuate con lettera < A >:

- Uf (utilizzo fondiaria) 0,40 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) 20 %
- df (visuale libera) articolo 1.2.3
- dc (distanza confini) articolo 1.2.3
- ds (distanza strade) articolo 1.2.3 o fasce di rispetto
- H (altezza) 7,50 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e strutture tecniche
- Standard aree tempo libero: dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e 3.

Disposizioni particolari:

8. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità.

9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'art. 2.4.4.

10. Per l'area del tempo libero di nuovo impianto individuata con lettera < A >, lo strumento urbanistico esecutivo e la convenzione dovranno contenere, inoltre:

a) studio di compatibilità ambientale, finalizzato a tutelare e valorizzare gli stati positivi esistenti (paesaggio rurale, corsi d'acqua, ambientamento dell'insediamento con formazione di cintura in verde, del precedente comma 8°, integrata con la quota parte di dotazione a standard);

b) l'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria contestualmente agli interventi edilizi, anche per fasi temporali programmate e distinte, comprese:

- la sistemazione della viabilità di accesso all'area, completa degli eventuali nodi stradali e delle relative opere d'arte; l'accesso, che deve essere unico sull'intero fronte strada, sarà realizzato in modo da favorire la rapida immissione in ingresso ed in uscita dei veicoli sulla strada con la formazione di corsia di decelerazione/accelerazione o quanto prescritto dall'Ente gestore;

- l'illuminazione lungo la strada di accesso;

- le reti idrica e dell'energia elettrica, la rete fognaria compreso il sistema di depurazione idoneo a garantire una corretta soluzione tecnica per i carichi e le portate previste e prevedibili;

c) gli impegni convenzionali, quali i tempi, le garanzie finanziarie, le sanzioni, di cui all'elenco essenziale dell'art. 5.1.5;

d) le opere di mitigazione ambientale da porre in essere ai fini della costruzione di una fascia cuscinetto di graduale separazione tra la struttura prevista e l'ambito agricolo e) l'obbligo di preventiva esecuzione delle necessarie opere di bonifica, facendo riferimento ai valori limite di legge previsti per la nuova destinazione d'uso, così come stabilito dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 15.07.2008;

11. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf)

7.2 Superfici terreni come da atto di compravendita: mq. 57.000.

7.3 Caratteristiche immobili:

7.4.1 Stato dei luoghi: i terreni si presentano nel loro complesso in uno stato di abbandono ed con livello manutentivo pessimo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dal Comune di Casalino nella delibera di giunta n. 17 del 18/01/2012 per la determinazione del valore economico delle aree edificabili per l'applicazione dell'IMU. Dalle ricerche effettuate su terreni simili in aree attigue.

8.2 Fonti di informazione

Comune di Casalino, Agenzie immobiliari e fonti web.

8.3 Valutazione beni:

La valutazione di un'area edificabile non è mai semplice soprattutto se la destinazione d'uso è particolare e rara nella zona in cui sono siti i terreni.

Vista la tipologia dei beni da valutare e visto lo scopo della valutazione stessa, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore il più rispondente possibile a quello di mercato sia la stima sintetica comparativa che generalmente è eseguita in base a parametri tecnici, agli indici edificatori ed assumendo i prezzi medi di mercato della zona riferiti a terreni già venduti recentemente od in vendita all'atto della stima, aventi caratteristiche similari, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione.

In particolare, come sopra detto, si sono presi come riferimenti i valori ai fini IMU della delibera di G.C. del 2022 che riporta i seguenti valori:

- Terreni per fabbricati produttivi € 20/mq.;
- Terreni per area a parcheggio € 10/mq.;



Allegati alla perizia :

- 1 Documentazione fotografica;
 - 2 Estratto mappa catastale;
 - 2a Visura catasto terreni;
 - 2aa Visura storica catasto terreni;
 - 2b Visura catasto terreni;
 - 2bb Visura storica catasto terreni;
 - 2c Sovrapposizione mappa / satellite;
 - 2d Estratto PRGC;
 - 2e Legenda PRGC;
 - 2f CDU;
 - 3 Ispezione Ipotecaria;
 - 4 Ricevute consegna perizia alle parti;
 - 5 Perizia privacy;
 - 6 Descrizione per istanza di vendita;
 - 7 Modulo tribunale;
 - 8 Richiesta di liquidazione;
- Perizia P.E.I. [REDACTED] / 2021.



Giudice : Dott.ssa VERONICA ZANIN
Perito : Geom. Carlo A. Monferrini