

ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI NOVARA**
ESECUZIONI IMMOBILIARI
(CARTABIA)

Esecuzione Immobiliare

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE® n. R. G. Es. **56/2023**

Giudice **Dr.ssa Veronica Zanin**

PERIZIA

*Tecnico incaricato: Geom. Giorgio Bressan
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1793
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 167
C.F. BRSGRG55R27G674B- P. Iva 01155230038*

*con studio in Novara (Novara) Via Pier Lombardo, 3
telefono: 0321611232
cellulare: 3283108198
fax: 0321398697
e-mail: giorgio.bressan@geopec.it
giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it*

Perito: Geom. Giorgio Bressan

1 di 10



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/2023

Contro

Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan nato a Pinerolo (TO) il 27/10/1955 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1793, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 167

PREMESSO

- Che, in data 30 ottobre 2024, il sottoscritto ha prestato giuramento inviando telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico;
- Che, nei giorni successivi ha preso atto dei documenti depositati presso il P.C.T.;
- Che, in data 20/11/2024, ha eseguito unitamente all'I.V.G. sopralluogo, alla presenza del Sig. _____ quale proprietario e unico occupante dell'immobile oggetto di stima, ed è stato possibile visionare lo stesso.

Verificata, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. e tenuto conto di tutto



quanto indicato in premessa il sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Alla data di aggiornamento del 07/02/2025 gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca legale iscritta in data _____ ai nn. _____
Pubblico Ufficiale _____ atto in data _____
repertorio n. _____ per una somma totale pari
ad euro 9.601,10 ed un importo capitale di euro 4.800,55;

relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ dei beni oggetto della presente relazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta in data ai nn. _____ a
seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara del
repertorio n. _____ per una somma totale pari ad euro
61.000,00 ed un importo capitale di euro 57.753,96; a favore



- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data _____ al Repertorio numero _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Novara in data _____ ai nn. _____ a favore

generalizzati per quota di 1/1 sui beni oggetto della presente relazione.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI ED IDENTIFICAZIONE

CATASTALE

Quota intera di Piena Proprietà del sig.

In Comune di **Oleggio**, via **Verbano 18**.

Porzione di immobile situato lungo la strada Statale 32 in prossimità di un gommista e situato sul retro di un distributore di benzina e precisamente:

- **Appartamento** in Via Verbano n. 18 disposto su 3 piani, al piano interrato locali cantina, al piano terra abitazione composta da soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e n. 3 vani (camere), al piano primo locale sottotetto praticabile.

E' presente una scala a chiocciola interna di collegamento tra i piani.

L'appartamento risulta essere in scarse condizioni di mantenimento con pavimenti in ceramica (originari dell'epoca di costruzione), le porte interne sono in legno con specchiature in vetro. Il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas e



termosifoni di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto spenta al momento del sopralluogo; l'ambiente risultava scaldato mediante stufe a pellet.

L'impianto elettrico non risulta essere a norma e non sono presenti certificati di conformità. I serramenti sono in legno con vetro doppio ma di esiguo spessore (mm.0,8).

Il sottotetto non risulta essere abitabile e la copertura del fabbricato risulta essere realizzata in elementi prefabbricati.

Il tutto censito al fg. 40 map. 469 sub. 3 cat. A/3 cl. 3 vani 10 superficie catastale mq 252 rendita € 645,57.

- **Autorimessa** in Via Verbanò n. 18 sita al piano interrato **identificata al catasto fabbricati al fg. 40 map. 469 sub. 4 cat. C/6 cl. 3 consistenza mq 42 rendita € 186,54.**

L'appartamento è di compendio di un fabbricato a destinazione mista confinante con un'attività commerciale che alla data del sopralluogo risultava essere un gommista. L'immobile stesso risulta essere censito presso l'agenzia territoriale del Comune di Oleggio, Catasto Terreno, al foglio 40 mappale 469 E.U. di are 32.10.

L'intero immobile risulta essere suddiviso nei subalterni 3, 4, 5 e 6.

I subalterni 3 e 4 comprendono l'appartamento e l'autorimessa del sig. _____ oggetto di esecuzione.

Il subalterno 5 risulta essere a destinazione commerciale (gommista) mentre il subalterno 6 è attualmente un distributore di benzina.



L'intero fabbricato, con il cortile di pertinenza, è posto tra i mappali, a partire da nord in senso orario, 933, 468, 1067, 380, 185, strada.

Il fabbricato a livello di PRGC, alla data del sopralluogo, è posto in zona D1, aree produttive esistenti e di completamento (meglio specificato successivamente).

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella rilevata direttamente nel pignoramento.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE - PRATICHE EDILIZIE

L'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta essere conforme ai disegni depositati presso l'archivio del Comune di Oleggio, infatti, al piano interrato, risulta essere stata realizzata una parete in muratura nel locale cantina creando così una diversa distribuzione degli spazi interni.

Tale situazione può essere regolarizzata, a cura e spese dell'aggiudicatario, presentando una CILA in Sanatoria entro i 120 giorni dall'aggiudicazione, così come previsto dell'ex. Art. 17 della Legge 47/85 ora art. 46 del DPR 380/2001.

Il costo previsto per tali adempimenti è pari ad € 1.000 per le sanzioni oltre agli oneri professionali del tecnico incaricato che presumibilmente ammontano ad € 1.300,00 onnicomprensivo.

Tale regolarizzazione è necessario eseguirla anche a livello catastale prevedendo un costo professionale pari ad € 1.050,00 onnicomprensivo oltre ad € 140,00 per diritti catastali.



Pertanto la regolarizzazione sia livello comunale che catastale ammonta complessivamente ad € 3.490,00. Tale somma verrà dedotta dal valore attribuito all'immobile.

Essendo l'unità immobiliare oggetto di esecuzione attualmente inserita a livello di PRGC in zona D1, aree produttive esistenti e di completamento, le attuali norme tecniche di attuazione (art. 34 comma 4) prevedono che non possono essere costruiti alloggi senza l'aggregazione dell'attività specifica.

Sentito il tecnico comunale, lo stesso mi riferisce che le concessioni rilasciate a suo tempo non prevedevano vincoli di pertinenzialità. Tale tesi è avvalorata anche dal fatto che una parte di fabbricato limitrofo (sub. 5 e 6) è già stato oggetto di compravendita a favore della stessa

Si precisa che sempre in base alla NTA si evince che tale abitazione non può essere soggetta ad ampliamento ma solo ad opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

L'immobile risulta essere stato edificato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la costruzione di laboratorio con annessa abitazione n. 4438/128 del 8/08/1977, data di inizio lavori 10/08/1977 e data di fine lavori 31/05/1983

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava essere occupata dal sig.



VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'analisi svolta, non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e/o usi civici gravanti sull'immobile in oggetto.

Per quanto concerne gli aspetti ambientali, si evidenzia che il fabbricato si trova in prossimità di un distributore di benzina e che la sua costruzione non è di recente realizzazione. Tale condizione, in linea teorica, potrebbe richiedere accertamenti specifici sulla qualità del terreno su cui l'immobile è stato edificato. Tuttavia, dall'esame visivo condotto in loco, non emergono evidenti elementi di criticità che possano suggerire la necessità di approfondimenti immediati. Resta inteso che eventuali future disposizioni normative o specifiche richieste degli enti preposti potrebbero rendere opportuno un riesame della situazione.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano intestati per la quota intera di piena proprietà a:

divenuto proprietario

per titoli legittimi anteriori al ventennio.

(Come si evince dal certificato notarile depositato).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da NTA del PRGC si specifica che l'abitazione non può essere soggetta ad ampliamento ma solo ad opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al "Calcolo della



superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura”, indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

Le superfici sono state ricavate in parte da misurazione in campione in loco ed in parte desunte da elaborati grafici catastali.

DESCRIZIONE	MQ	coeff	SUP. EQUIVALENTE
Abitazione piano terra	165.00	1.00	Mq. 165.00
Sottotetto non abitabile (piano primo)	180.00	0.25	Mq. 45.00
Loc. cantine (piano interrato)	150.00	0.25	Mq. 37.50
Autorimessa (piano interrato)	45.00	0.30	Mq. 13.50
Totale			Mq. 261.00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il **market comparison approach** richiamato dagli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri.

Lo svolgimento e gli aggiustamenti sono il perno dell’analisi del **MCA**, le cui fasi principali sono le seguenti:



- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenendo conto del prolungato periodo di recessione.

- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc)

- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison).

In sintesi e per brevità viene qui indicato il valore al mq per la superficie equivalente dell' intero immobile oggetto della presente

Superficie mq 261.00 x €/mq 250.00 = € 65.250,00

Riduzione del valore di circa il 20 % per assenza

di garanzia, per eventuali vizi e spese

non riscontrabili in sede di perizia ed in

arrotondamento **€ 13.050,00**

Valore € 52.200,00

A dedurre

Costi Regolarizzazione Comunale/Catastale **€ 3.490,00**

Valore finale € 48.710,00

In arrotondamento € 48.700,00

CONCLUSIONE

Si ritiene pertanto che il valore complessivo della quota di appartenenza dell'Esecutato sia pari ed € 48.700,00 (Euro quarantottomilasettecento/00).

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 10.02.2025

L'esperto

geom. Giorgio Bressan

