

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proc. Esec. n. **66 / 2023**

Giudice: dott.ssa Veronica ZANIN

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. xxxxxx

*iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Novara al n. xxxx
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara*

Beni in S. Pietro Mosezzo - fraz. Mosezzo (NO)

Lotto 1 – Terreni edificabili in area PEC con fabbricati in costruzione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreni edificabili in area PEC con fabbricati in costruzione sito in S. Pietro Mosezzo - fraz. Mosezzo (NO) - Via XXV Aprile snc



Inquadramento nel contesto

Fabbricati in costruzione

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nella zona periferica (rurale) a nord-ovest del Comune di San Pietro Mosezzo, nella frazione Mosezzo al termine di via XXV Aprile.

Sono costituiti da tre appezzamenti di terreno identificati dal mappali 552, 471 e 474 al Foglio 4 dal Catasto terreni del Comune di San Pietro Mosezzo in un comparto caratterizzato da tessuto edilizio di completamento a prevalente destinazione residenziale. Sul mappale 552 risultano essere estate edificate “al rustico” 4 lotti di un PEC che prevedeva la realizzazione di complessive 8 unità immobiliari monofamiliari. Per tale motivo è stato eseguito un aggiornamento con inserimento di dette unità al catasto fabbricati ed attribuzione di categoria F/3 (in costruzione e privo di rendita).

Per una più immediata ed esaustiva lettura d'insieme dello stato dei luoghi, in accompagnamento alla presente descrizione testuale, si rimanda alle fotografie dell'Allegato_1 ed agli elaborati grafici dell'Allegato_2.

Le 4 villette unifamiliari in costruzione, sono disposte attorno alla previsione di una strada di penetrazione a servizio dei rispettivi accessi (pedonali e carrai). I blocchi residenziali sono formati a gruppi di n.2 unità, con i corpi autorimessa posti a confine e in aderenza tra loro.

Si tratta di una singola tipologia così articolata (vedasi estratto pratica edilizia in Allegato_2):

piano terra (1° ft) : piccolo ingresso porticato, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, vano scala e locale caldaia-lavanderia. In corpo basso adiacente, autorimessa doppia.

piano primo (2° ft): 3 camere, disimpegno, servizio igienico, vano scala e 2 balconi coperti.

E' poi presente un sottotetto accessibile tramite una botola sul vano scala.

Le quattro unità presentano uno stato avanzamento lavori uniforme, frutto di lavorazioni evidentemente eseguite nello stesso arco temporale. Allo stato attuale risultano completate tutte le strutture, la copertura, i solai, i tamponamenti e i divisori interni (falsi telai compresi), gli intonaci esterni (quelli interni mancano integralmente) e solo una parte degli impianti (tracce, scatole, quadri e guaine rete elettrica). Mentre devono essere ancora posati tutti i serramenti esterni e realizzate tutte

le finiture interne tra le quali i rivestimenti e le pavimentazioni, comprese quelle di scala portico e balconi. Anche i quattro corpi autorimessa presentano analogo stato d'avanzamento, con l'involucro completato allo stato grezzo (non intonacato).

Si rileva il mancato completamento delle opere di lattoneria ed alcuni laterizi di copertura mal posati che hanno determinato localizzati ammaloramenti a murature e pilastri (foto_022, foto_048, foto_49). Lo stato conservativo risente di uno stato di abbandono prolungato (oltre 12-14 anni). A causa della mancanza dei serramenti esterni, tutti gli ambienti di sottotetto sono diventati dimora di volatili, e richiedono pertanto idonea disinfestazione.

Riguardo allo stato di avanzamento delle urbanizzazioni previste nell'intervento (e autorizzate con PdC n. 3150 del 05/05/2008) non è stata riscontrata, nel corso del sopralluogo, alcuna lavorazione riconducibile al permesso rilasciato. Né per le aree di pertinenza degli edifici, né per le aree soggette ad urbanizzazione primaria (fognature, strade, parcheggi, verde pubblico, ecc.).

Superficie mappale 552 (ex 473)	4.033	m ²
Superficie mappale 471	1.409	m ²
Superficie mappale 474	238	m ²

(Ulteriori dettagli e di calcolo al successivo punto 8.3)

Identificativi Catastali (a seguito di avvenuto aggiornamento autorizzato dal G.E.)

Catasto fabbricati:

Foglio 7 Particella **552**
categoria F/3 - Rendita: - euro.

Catasto terreni:

Foglio 7 Particella **471**
Renditi: dominicale 13,10 euro; agrario 10,19 euro.
Qualità: prato irriguo di classe1 ; Sup. 1.409 m²

Foglio 7 Particella **474**
Renditi: dominicale 2,70 euro; agrario 1,72 euro.
Qualità: prato irriguo di classe1 ; Sup. 238 m²

Coerenze:

- riferite al blocco dei tre mappali accorpati 552-471-474 : mappale 219, mappale 470, mappale 472, mappale 321, mappale 345, mappale 475, mappale 476, mappale 265, mappale 354, mappale 267, mappale 55.

Destinazione urbanistica:

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE approvato con DGR 31-11859 del 28.07.2009, modificata con DGR n. 37-3747 del 27.04.2012, variante parziale n. 1 approvata con DCC n. 23 del 20.07.2011, variante parziale n. 2 approvata con DCC n. 28 del 29.07.2015 adeguamento cartografico approvato con DCC n. 33 del 22.07.2016, variante parziale n. 3 approvata con DCC n. 17 del 30.04.2021

Le aree ricadono nelle seguenti zone urbanistiche.

Foglio	Particelle	Destinazioni urbanistiche / vincoli
7	471	In parte Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubblici o d'uso pubblico, per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport art.3.2.4 In parte Aree residenziali di nuovo impianto art.3.4.4 Ambito soggetto a pianificazione esecutiva convenzionata (PE)
7	552	In parte Acque principali e specchi d'acqua In parte Aree residenziali di nuovo impianto art.3.4.4 In parte Ambito soggetto a pianificazione esecutiva convenzionata (PE)
7	474	In parte Limite delle fasce di rispetto delle acque art.4.2.1 e art.4.2.4 Aree residenziali di nuovo impianto art.3.4.4 Ambito soggetto a pianificazione esecutiva convenzionata (PE)

come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica in Allegato_3 (nel certificato è indicata la particella 473 anziché 552 poiché antecedente all'aggiornamento catastale)

Norme tecniche ed indici: (vedasi dettaglio estratto riportato in Allegato_3)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: periferica a destinazione prevalente rurale; a traffico locale limitato ai fruitori dell'area con attuale assenza di parcheggi .

Servizi della zona (prossimità/vicinanza): fermata autobus (≈150 m) , Chiesa (≈ 300m)

Caratteristiche zone limitrofe: rurali

Collegamenti: tramite la SP12 e SP11 (Novara-Biandrate)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: libero

Da specifica indagine presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione relativi ai beni pignorati opponibili alla procedura.

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:

-Convenzione PEC per cessione aree senza corrispettivo di denaro, a rogito notaio xx xxxx di Novara del 18/04/2008 Rep. n. xxx/ 9871 e trascritta il 05/05/2008 ai nn. 7xxxx7. Durata della convenzione anni 10. La stessa è da intendersi scaduta per decorrenza dei termini ed inadempienza da parte del proponente.

4.1.4. Altre limitazioni :

In riferimento alla convenzione di cui al punto precedente risulta opportuno precisare che per il completamento dei manufatti insistenti sul sedime oggetto di pignoramento si renderà necessario rinegoziare le pattuizioni stabilite con l'Amministrazione locale oltre che realizzare tutte le opere di urbanizzazione a servizio delle unità immobiliari.

In particolare dovranno essere progettualmente approfonditi aspetti relativi a:

- aggiornamento specifiche di progetto alle norme attuali (con particolare riferimento ad aspetti energetici ed impiantistici) e verifiche standard urbanistici ;
- verifiche idoneità strutturale del costruito e relativi collaudi;
- verifica quantificazione oneri di urbanizzazione aggiornati/residui.

La previsione urbanistica del PEC (vedasi estratto PRG in Allegato_3) si estende in parte anche sul parte del mappale 219 (di altra proprietà non interessata dalla procedura) e pertanto le future operazioni legate all'intervento dovranno prevedere il coinvolgimento di quest'altra proprietà o l'applicazione della previsione contemplata dall'art. 43 comma 1 della L.R. n.56/77 *"Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, in cui, ai sensi dell'articolo 32, il PRG ammette la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o associati, che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo o da uno dei suoi comparti, ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 18/1996, possono presentare al comune progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti."* poiché la somma delle superfici dei mappali 552, 471 e 474 ha estensione superiore ai 2/3 della superficie totale del PEC (circa 74%).

Per tali ragioni non viene considerata nella presente valutazione la suddivisione in lotti dei beni oggetto di vendita.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. c.f. xxxxxxxxx

a firma di notaio xxxxx xxxx di Novara in data 14/10/2008 rep. n.xxxxxx

iscrizione del 15/10/2008 nn. gen. xxx part.xxx

capitale: 1.600.000,00 euro , totale: 2.880.000,00 euro ; durata 10 anni

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sulla particella 473 (ora 552) del Foglio 7 del Comune di San Pietro Mosezzo di cui alla procedura.

Annotamento a margine della trascrizione: in data 14/11/2008 al n.xxxx di erogazione parziale

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 23/07/2020 n.rep.xxxx

trascrizione del 18/09/2020 n. gen. xxx n.part. xxx

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sulla particella 473 (ora 552) del Foglio 7 del Comune di San Pietro Mosezzo di cui alla procedura

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 20/03/2023 n.rep.xxxx

trascrizione del 26/05/2023 n. gen. xxx n.part. xxx

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sulle particelle 473 (ora 552), 471 e 474 del Foglio 7 del Comune di San Pietro Mosezzo di cui alla procedura

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

In occasione dell'accesso agli atti presso gli uffici Comunali si è riscontrato che per le costruzioni insistenti sul mappale 552 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 3151 del 05.05.2008 per la "realizzazione di n. 4 abitazioni unifamiliari in Via XXV aprile ", composte da due piani fuori terra e un corpo basso uso autorimessa in aderenza.

Il contributo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione richiesti dall'Amministrazione Comunale per il permesso di costruire ammonta a € 19.184,00 rateizzato in n. 3 rate. Risulta essere stata pagata la prima rata pari a 7.673,60 euro (in data 22/04/2008) mentre a copertura dei rimanenti 11.510,40 euro risulta essere stata depositata una "polizza cauzioni urbanizzazione e costo costruzione" (polizza n.06000003 con scadenza 12/09/2009).L'inizio dei lavori è stato comunicato in data 06.05.2008. Il permesso di costruire, valido sino al 06.05.2011 e senza istanze di proroga rilasciate, risulta scaduto. Rispetto agli elaborati visionati e contenuti nell'autorizzazione sopra citata, sono state riscontrate alcune difformità, sebbene i fabbricati non possano considerarsi ancora ultimati. Si sono osservati: modesti ampliamenti spazi porticato di accesso, diversa distribuzione spazi interni, variazioni sagoma della copertura e dimensionali.

Le difformità individuate vengono ritenute regolarizzabili attraverso nuova pratica edilizia che necessariamente dovrà essere riproposta e sostitutiva di quella depositata (permesso di costruire convenzionato ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.).

A seguito di interlocuzioni con i tecnici comunali, circa il rispetto dei principali parametri e prescrizioni assegnati alla pianificazione esecutiva, è stato possibile rilevare che le opere fin qui realizzate non comportano criticità significative tali da inficiare il futuro completamento delle costruzioni ed in particolare si è convenuto sull'opportunità di eseguire l'aggiornamento catastale inserendo gli immobili già realizzati al catasto fabbricati in categoria F3.

Per le condizioni attuali dell'edificio è comunque da prospettare la realizzazione di interventi che prevedano la presentazione di pratiche edilizie a seguito delle quali potrà essere regolarizzata/ridefinita la situazione dello stato di fatto attuale del costruito, oltre che attualizzata alle norme vigenti (ad esempio in relazione all'efficienza energetica, dotazioni di linee vita in copertura ecc.). In ogni caso, vista anche l'assenza di collaudo statico delle strutture già realizzate, saranno opportuni approfondimenti (che esulano dalle finalità del presente elaborato) per verificare l'idoneità strutturale di quanto realizzato.(*)

(*) L'incidenza di tutti questi aspetti è stata tenuta in debita considerazione, necessariamente in modo forfettario, nelle valutazioni di stima al successivo punto 8.

4.3.2 *Conformità catastale:*

E' stato eseguito (su specifica autorizzazione del G.E. del 28/02/2024) aggiornamento al Catasto fabbricati dello stato di fatto attuale con evidenza della presenza degli immobili in costruzione (cat. catastale F3)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: n.d.

Spese straordinarie saldo lavori (globali per il condominio da ripartirsi per quote millesimali) di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia. n.a.

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia n.a.

Quote millesimali di competenza: n.a.

Nota - I beni pignorati non risultano appartenenti ad alcun condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Attuali proprietari

codice fiscale

quota

xxxxxxxxxx xxxx

xxxxxxxxxx

1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di : Atto di compravendita del 25/07/2007 num. rep. xxx/xxx a firma notaio xxx xxx, trascrizione del 07/08/2007 n.gen.xxx n.part.xx da potere di xxxxxx xxx c.f. xxxxxxxxxxxx

Nota – gli attuali terreni sono stati generati dalle particelle oggi sopresse 465 e 467 del Foglio 7

6.2 Precedenti proprietari:

- xxxxx SRL c.f. xxxxxx

proprietà pervenuta in forza di : atto di trasformazione di società da xxxxx SPA c.f. xxxxxx

del notaio xxx xxxx come da Verbale Assemblea straordinaria del 06/06/1985 rep.n.51042/xxx , trascritto a Novara il 10/08/1985 n.gen.xxx n.part.xx

- xxxxx SPA c.f. xxxxxxxx

da data antecedente il ventennio (09/11/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla consultazione degli atti depositati presso gli uffici comunali risultano depositate le seguenti pratiche edilizie.

- Permesso di costruire 3150 del 5/5/2008

Opere di urbanizzazione primaria - PEC n.5 frazione Mosezzo in via XXV Aprile
inizio lavori 06/05/2008

- Permesso di costruire 3151 del 5/5/2008

Costruzione n.4 abitazioni monofamiliari - PEC n.5 frazione Mosezzo in via XXV Aprile
inizio lavori 25/06/2008

Note

- Relativamente al contributo di costruzione allora richiesto, era stata pagata la prima rata pari a 7.673,60 euro mentre per i rimanenti 11.510,40 euro era stata depositata la copertura di una specifica polizza.

- Lo stato attuale del costruito assimilabile "al rustico" evidenzia come siano state completate le opere strutturali ma non risultano depositati documenti di fine lavori strutturali e relativi collaudi statici.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un bene può seguire diversi criteri di stima. Nel caso specifico la richiesta è l'individuazione del più probabile valore degli immobili in caso di vendita, pertanto il criterio più idoneo è quello relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato, pur con opportune ponderazioni in relazione alla circostanza specifica della vendita forzata.

Gli elementi tenuti in considerazione, fatti gli opportuni accertamenti e rilievi, sono: lo stato di manutenzione della proprietà, l'andamento del mercato immobiliare, la zona, l'ubicazione, la dimensione dell'unità, la disposizione dei locali, le condizioni dei beni in generale, eventuali necessità di regolarizzazione e/o adeguamento alle condizioni di ordinarietà ed ogni aspetto ritenuto utile ad una ponderata valutazione dei beni per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Il parametro tecnico-economico, utilizzato per la formulazione della stima sintetica, è stato quello del valore unitario, espresso in €/m², ritenuto attualmente rappresentativo del potenziale interesse che può avere il tipo di bene nel mercato immobiliare attuale. Detto parametro è poi stato rapportato a superfici di riferimento che, nel caso specifico, sono state considerate in riferimento alle previsioni progettuali.

In sede di valutazione dei riferimenti parametrici per i valori medi applicabili sono stati ponderati i valori attualmente proposti dagli operatori economici e delle mediazioni immobiliari: nelle tabelle successive sono riportati i valori parametrici in €/mq adottati e ritenuti più opportuni.

I valori individuati con il calcolo delle superfici di riferimento e gli indicatori parametrici rappresentano dei valori orientativi potenziali, che vengono successivamente adattati al singolo caso specifico in considerazione di vari fattori correttivi (condizioni del bene, regolarità edilizio-catastale, stato manutentivo, adeguamenti impiantistici ecc.). Inoltre viene contemplata anche la prescritta riduzione forfettaria per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché per gli aspetti riguardanti l'assenza di garanzie per vizi.

Per la particolare tipologia in esame (fabbricati in costruzione /al rustico), non essendoci un mercato specifico, è necessario ricondursi agli immobili con caratteristiche ad esso riconducibili e/o approssimabili.

Per la stima dei fabbricati in esame può essere considerato il costo di costruzione a nuovo, applicando però una percentuale di realizzazione ridotta in considerazione sia del livello di avanzamento sia degli altri fattori specifici (necessità di aggiornamento, collaudi, assenza urbanizzazioni ecc.). Dalle indagini eseguite sul mercato immobiliare è emerso che, nel caso in esame, si possono attualmente adottare valori del parametro di riferimento per il valore dei terreni edificabili pari a circa 50 €/m² (non è stato considerato il valore agricolo, pari a circa 2,95 €/m², in quanto irrisorio rispetto a quello del terreno edificabile) mentre per il costo di costruzione di immobili nuovi di tipo residenziale unifamiliari circa 500 €/m³.

A seguito di tutte le ponderazioni ritenute opportune riguardo al caso specifico in esame è parso ragionevole, per i fabbricati in costruzione, applicare al parametro adottato un coefficiente di realizzazione pari al 50% ed una analoga percentuale di differenziazione tra il costo di costruzione delle abitazioni rispetto a quello delle autorimesse.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Comune di San Pietro Mosezzo, Riferimenti documentali vari di operatori di mercato e Borsino immobiliare novarese; Aste in corso delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara; Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici di riferimento parametrico e stima sintetica parametrica del valore potenziale.

Terreni edificabili	<i>superfici</i> [m ²]	<i>parametro</i> [€/m ²]	<i>valore</i> [€]
Mappale 552	4033	€ 50,00	€ 201.650,00
Mappale 471	1409	€ 50,00	€ 70.450,00
Mappale 474	238	€ 50,00	€ 11.900,00
			€ 284.000,00

Fabbricati	<i>superfici</i> [m ³]	<i>parametro</i> [€/m ³]	<i>coeff. realizz.</i>	<i>valore</i> [€]
Volumi abitazioni	1789,64	€ 500,00	0,5	€ 447.410,00
Volumi autorimesse	317,52	€ 250,00	0,5	€ 39.690,00
				€ 487.100,00

Valore potenziale del lotto : € 771.100,00

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	€ 154.220,00
Detrazione forfettaria ulteriore per i fabbricati del 10% per incidenza costi per approfondimenti tecnici (verifiche progettuali, strutturali, adeguamenti normativi vari, ripristini locali)	€ 48.710,00

Giudizio di comoda divisibilità: lotto ritenuto non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

568.170,00 €

Arrotondabile a:

568.000,00 €

Data 30/12/2024

il perito
Ing. xxxxxxxx

- Allegato N.1 - Fotografie
- Allegato N.2 – Documenti per identificazione dei beni
 - *aggiornamento identificativi*
 - *estratto mappa catastale*
 - *elaborato planimetrico*
 - *visure catastali*
 - *estratti elaborati pratiche edilizie*
- Allegato N.3 – Strumento urbanistico
 - *Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)*
 - *Estratti da P.R.G.C.*
 - *Articoli da N.T.A.*
- Allegato N.4 – Verbale di sopralluogo