

**TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Proc. Esec. n. 28 /2024

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

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

PREMESSA

Il compendio pignorato, sito in comune di Recetto in Piazza San Domenico 2-4, è costituito da un corpo di fabbrica su tre piani fuori terra formato da undici appartamenti di cui quattro al piano terreno, cinque al primo piano e due al secondo piano oltre a due fabbricati a due piani, insistenti sul cortile comune, con destinazione deposito.

L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 30/09/1967 e successivamente la porzione residenziale è stata ristrutturata con C.E. n. 16/83 del 06/11/1984 e P.d.C. n. 08/09 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 08 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero approvato con Delibera del C.C. n. 25 del 18/09/2008 per la formazione dei piccoli appartamenti di cui sopra.

Ai fini di agevolare la vendita si ritiene di suddividere il compendio in tredici lotti, undici dei quali per gli appartamenti e due per i fabbricati destinati a deposito.

L'intero compendio è di proprietà della Società [REDACTED] la quale lo ha ceduto in locazione al Sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) con contratto n. 4061, registrato a Rivoli il 27/05/2013, avente durata dal 01/05/2013 al 30/04/2021 e successivamente rinnovato per 4 anni fino al 30/04/2025.

Nel contratto di locazione, al punto 9, è concessa la sublocazione degli immobili e pertanto il conduttore, [REDACTED], ha stipulato contratti di sublocazione con gli attuali occupanti che sono stati identificati dal nominato Custode.

Gli immobili ai subalterni 6 e 9 non sono stati sublocati.

L'immobile al subalterno 18 è occupato senza titolo.

La scadenza del contratto di locazione tra [REDACTED] e Sig. [REDACTED] in data 30/04/2025 e pertanto la sua risoluzione, previa regolare disdetta da parte del Custode, dovrebbe determinare lo scioglimento in automatico del rapporto di sublocazione con conseguente risoluzione di tutti i contratti stipulati benché il termine non sia ancora scaduto.

Il G.E., con disposizione del 14/10/24, ha richiesto la valutazione della congruità del canone pattuito tra [REDACTED] e [REDACTED] consistente in complessivi € 750,00 mensili (€ 9.000,00 annui) al fine di valutarne la eventuale viltà.

Da un'indagine effettuata presso gli operatori di settore è emerso che i canoni di locazione degli immobili nella zona di Recetto si attestano tra i 4,28 €/mq per mese ed i 12,60 €/mq per mese con una media pari a 6,50 €/mq per mese.

I valori OMI, considerati scarsamente attendibili in quanto fuori mercato, variano tra i 2,00 €/mq per mese e i 2,8 €/mq per mese per una media di 2,4 €/mq per mese.

Considerato lo stato di manutenzione, le caratteristiche costruttive, le dimensioni e l'assenza di accessori, applicando in via precauzionale il valore minimo di mercato per le locazioni in zona Recetto pari a 4,28 €/mq per mese otteniamo: mq. complessivi (da visure catastali) 642,00 x 4,28 = € 2.747,76 x 12 mesi = 32.973,12 €/anno.

Il canone pattuito pari a €/anno 9.000,00 risulta quindi inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo calcolato applicando il valore minimo di mercato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzini e locali di deposito
sito in Recetto (NO) – **Piazza San Domenico n. 4**
censito al N.C.E.U. al foglio **11** Particella **555** Subalterno **6**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 1 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 4 e sono costituiti da un deposito al piano terreno ed una legnaia al primo piano.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1.2 Non risultano creditori iscritti non intervenuti e comproprietari.

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

sede [REDACTED]

c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

sede [REDACTED]

c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.

1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED].

L'immobile non è gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri.

L'immobile è classificato dal P.R.G.C. del Comune di Recetto come "Zone residenziali di tipo B" normato dall'art. 12 delle N.T.A.

1.6 Descrizione dell'immobile:

L'immobile è situato nel comune di Recetto, Piazza San Domenico n. 4 ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 6 (ex part. 183 sub. 3)

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 06/09/2024 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode. L'immobile risultava occupato da oggetti di varia natura appartenenti a diversi fruitori.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i rilievi fotografici mentre non è stato possibile effettuare i rilievi grafici a causa dell'accumulo di materiali vari e della mancanza di un accesso in sicurezza al primo piano che hanno reso impossibili le misurazioni.

Di conseguenza la determinazione delle consistenze è stata rilevata sulla base del confronto tra le misurazioni sommarie rilevate a campione con la planimetria catastale.

L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 30/09/1967 ed è composto da un locale deposito al piano terreno e una legnaia aperta al primo piano.

La quota millesimale delle parti comuni non è stata definita.

Le strutture sono in muratura portante.

Non è dotato di impianti e la copertura è in lastre di eternit.

Durante il sopralluogo la proprietaria dei due box sottostanti la legnaia lamenta la presenza di un foro praticato tra il pavimento della legnaia ed il soffitto dei box che scarica l'acqua piovana all'interno della sua proprietà.

Superficie netta calpestabile interna	= 94,78 mq
Superficie lorda	= 99,00 mq
Superficie commerciale (calcolata come accessorio alla residenza) 99,00 x 0,30	= 29,70 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

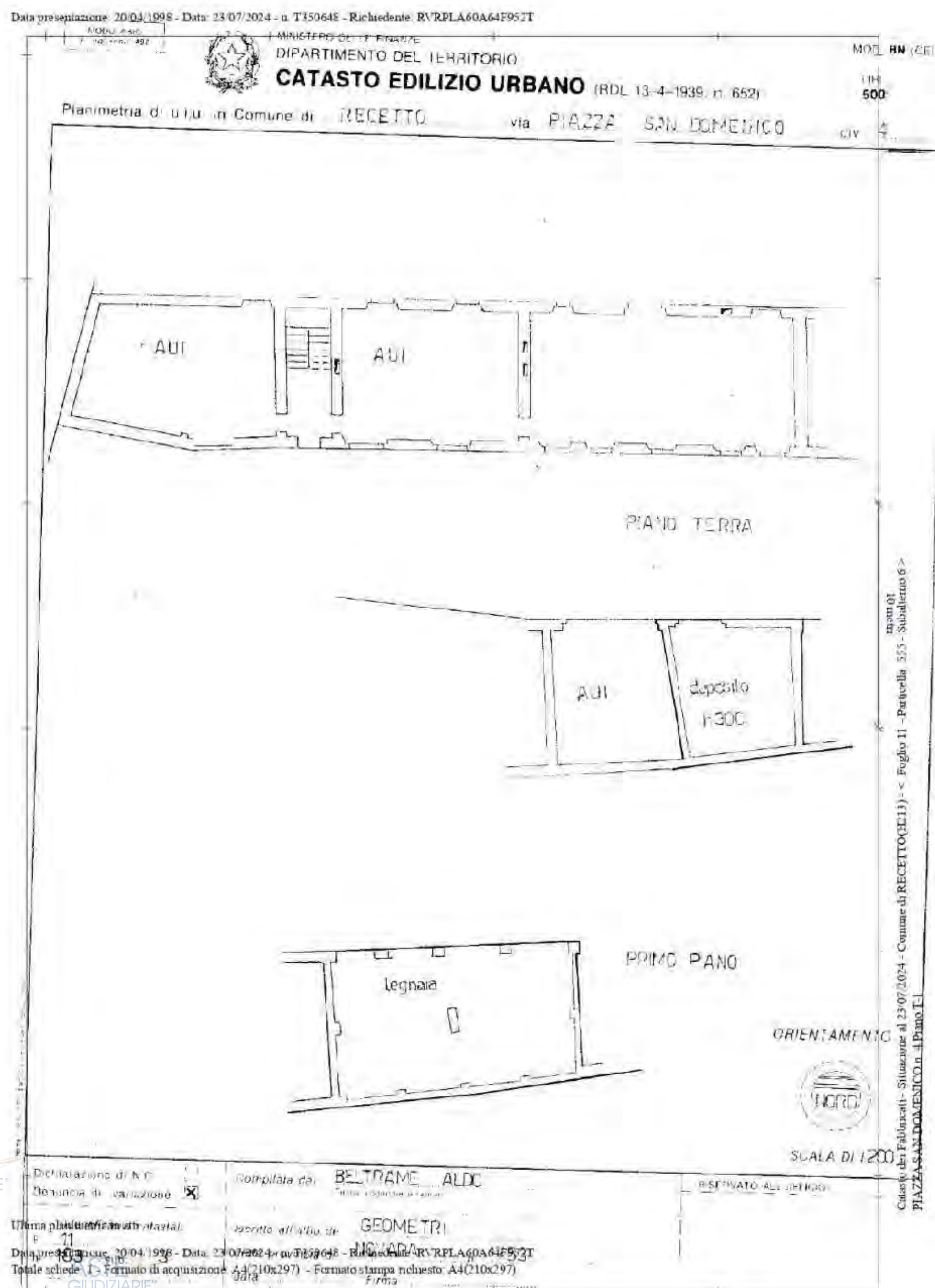
- deposito:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 6 categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq rendita: 103,34 €; Piazza San Domenico n. 4 piano T-1

Coerenze:

da Nord in senso orario cortile comune, altra proprietà, altra proprietà e altra proprietà.

I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.



Collegamenti: viabilità urbana

3 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e occupato da oggetti di varia natura. Il proprietario Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], ha concesso l'intero compendio in locazione con contratto registrato a Rivoli il 27/05/2013 al n. 4061 a [REDACTED] nato a [REDACTED], con la concessione alla sublocazione, alla cessione del contratto e al comodato per un canone annuo complessivo di € 9.000,00.

La durata del contratto è di anni 8, dal 01/05/2013 al 30/04/2021 con tacito rinnovo di ulteriori di 4 anni, con prossima scadenza al 30/04/2025.

L'immobile non è stato sublocato.

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 edilizia del 12/06/2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265 a favore di Comune di Recetto.
- 4.1.4 Altre limitazioni: Si segnala contratto di locazione con scadenza al 30/04/2025

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED]

contro [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. Difformità urbanistico/edilizie: nessuna (fabbricato costruito ante 30/09/1967)

- 4.2.6. Difformità catastali: non si sono rilevate difformità.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 30/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Recetto si sono rinvenute pratiche edilizie inerenti l'immobile e precisamente:

P.d.C. n. 08/09 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 08 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata.

Nel progetto di recupero l'immobile risulta interessato da una ristrutturazione che, però, non è stata eseguita (come anche dichiarato nella relazione tecnica dell'accertamento di conformità) e pertanto l'immobile risulta conforme allo stato di fatto documentato in progetto.

La costruzione dell'immobile risale ad una data anteriore al 30/09/1967 e lo stato legittimo dell'immobile è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24, dall'ultimo titolo edilizio esistente che ne formalizza lo stato di fatto.

L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale non risultano difformità.

Nel corso del sopralluogo i rilievi sono stati realizzati in modo sommario a causa della presenza di oggetti di varia natura accatastati nel locale deposito e della mancanza di un accesso in sicurezza al primo piano che non hanno permesso di effettuare dettagliatamente le misurazioni e i rilievi fotografici.

Di conseguenza la determinazione delle consistenze è stata rilevata dal confronto tra le misurazioni sommarie a campione e la planimetria catastale.

Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

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).

Tuttavia si segnala la presenza di lastre in cemento-amianto (eternit) sulla copertura che dovranno essere rimosse e sostituite con un costo presunto di € 5.000,00

4.3.3 Conformità impianti: l'immobile non è dotato di impianti.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: non quantificabili.

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: Copertura in lastre di eternit.

Note:

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

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: atto di compravendita da [REDACTED] – nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con atto rogito notaio Bucolo Renato di Novara in data 16/06/2008 rep. n. 78225/11409 trascritto a Novara in data 27/06/2008 n. 11681/7485

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] – nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno in forza di: successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritta il 12/07/2003 ai nn. 14567/9936 [REDACTED] in forza di: successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritta il 08/11/2004 ai nn. 24362/14079 [REDACTED] da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

P.d.C. n. 08/09 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Delibera C.C. n. 25 del 18/08/2008.

Convenzione edilizia a favore di Comune di Recetto del 12.06.2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265

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 Recetto, zona unica residenziale B1, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 740,00 e massimo di €/mq 1.100,00.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Recetto, 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, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione della superficie commerciale ridotta in quanto immobile non abitabile come calcolata al punto 1.6 per il valore di €/mq 700,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

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	Sup.	Valore	Valore complessivo
	Equivalente	unitario	
	[m ²]	[€/m ²]	[€]
deposito	9,50	700,00	6.650,00
legnaia	20,10	700,00	14.070,00
Valore potenziale del lotto			20.720,00

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 - € 4.144,00

Stima incidenza spese per rimozione copertura eternit - € 5.000,00

Incidenza sanzioni ed oneri vari

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 11.576,00

arrotondabile a **€ 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)**

Beni in Recetto (NO) Piazza San Domenico n. 2 F. 11, part. 555, sub. 9
Lotto n. 2 Magazzini e locali di deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzini e locali di deposito
sito in Recetto (NO) – **Piazza San Domenico n. 2**
censito al N.C.E.U. al foglio **11** Particella **555** Subalterno **9**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 2 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 e sono costituiti da un deposito al piano terreno ed un cassero al primo piano.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1.2 Non risultano creditori iscritti non intervenuti e comproprietari.

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]
a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.

1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED].

L'immobile non è gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri.

L'immobile è classificato dal P.R.G.C. del Comune di Recetto come "Zone residenziali di tipo B" normate dall'art. 12 delle N.T.A.

1.6 Descrizione dell'immobile:

L'immobile è situato nel comune di Recetto, Piazza San Domenico n. 2 ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 9 (ex part. 176 sub. 3 già ex sub. 2)

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 06/09/2024 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode.

L'immobile risultava occupato da oggetti di varia natura appartenenti a diversi soggetti.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i rilievi fotografici mentre non è stato possibile effettuare i rilievi grafici a causa dell'accumulo di materiali vari che hanno reso impossibili le misurazioni al piano terreno, mentre al primo piano non esiste un accesso in sicurezza.

Di conseguenza la determinazione delle consistenze è stata rilevata sulla base del confronto tra le misurazioni sommarie rilevate a campione con la planimetria catastale.

L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 30/09/1967 ed è composto da un locale deposito al piano terreno e un cassero al primo piano.

La quota millesimale delle parti comuni non è stata definita.

Le strutture sono in muratura portante.

Non è dotato di impianti e la copertura è in coppi di materiale laterizio.

Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare che il locale deposito al piano terreno ospita i contatori elettrici di tutti gli appartamenti che compongono il condominio, pertanto gli stessi dovranno essere rimossi e portati all'esterno del locale.

Superficie netta calpestabile interna = 35,00 mq

Superficie lorda = 46,00 mq

Superficie commerciale 46,00 x 0,30 (calcolata come accessorio alla residenza) = 13,80 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- deposito:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 9

categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq rendita: 38,27 €; Piazza San Domenico n. 4

piano T-1, sup. tot. Mq 52

Coerenze:

da Nord in senso orario cortile comune, altra proprietà, altra proprietà e altra proprietà.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo non vengono menzionati. L'immobile è individuato con il civico n. 2 che corrisponde all'accesso carraio.

I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.



Destinazione urbanistica

Aree residenziali di tipo B art. 12 delle N.T.A.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centrali

Collegamenti: viabilità urbana

3 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e occupato da oggetti di varia natura. Il proprietario Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], ha concesso l'intero compendio in locazione con contratto registrato a Rivoli il 27/05/2013 al n. 4061 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], con la concessione alla sublocazione, alla cessione del contratto e al comodato per un canone annuo complessivo di € 9.000,00.

La durata del contratto è di anni 8, dal 01/05/2013 al 30/04/2021 con tacito rinnovo di ulteriori di 4 anni, con prossima scadenza al 30/04/2025.

L'immobile non è stato sublocato.

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 edilizia del 12/06/2009 rep. 79140/11993

Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265 a favore di Comune di Recetto.

4.1.4 Altre limitazioni: Si segnala contratto di locazione con scadenza al 30/04/2025

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED]

contro [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 Difformità urbanistico/edilizie: nessuna (fabbricato costruito ante 30/09/1967).

4.2.6 Difformità catastali: non si sono rilevate difformità.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 30/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Recetto si sono rinvenute pratiche edilizie inerenti l'immobile e precisamente:

P.d.C. n. 08/09 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 08 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata.

Nel progetto di recupero l'immobile risulta interessato da una ristrutturazione che, però, non è stata eseguita e pertanto l'immobile risulta conforme allo stato di fatto documentato in progetto.

La costruzione dell'immobile risale ad una data anteriore al 30/09/1967 e lo stato legittimo dell'immobile è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24, dall'ultimo titolo edilizio esistente che ne formalizza lo stato di fatto.

L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale non risultano difformità.

Nel corso del sopralluogo i rilievi sono stati realizzati in modo sommario a causa della presenza di oggetti di varia natura accatastati nel locale deposito e della mancanza di collegamento in sicurezza con il primo piano che non ha permesso di effettuare dettagliatamente le misurazioni e i rilievi fotografici.

Di conseguenza la determinazione delle consistenze è stata rilevata dal confronto tra le misurazioni sommarie a campione e la planimetria catastale.

Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

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).

4.3.2 Conformità impianti: l'immobile non è dotato di impianti

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: non quantificabili

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: E' necessaria la rimozione dei contatori elettrici di tutto il condominio.

Note:

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

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: atto di compravendita da [REDACTED] – nata a [REDACTED] il [REDACTED] con atto rogito notaio Bucolo Renato di Novara in data 09/07/2008 rep. n. 78321/11455 trascritto a Novara in data 18/07/2008 n. 13174/8473

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per atto di compravendita del 02/04/1993 rep. 58615 Notaio Bellezza Claudio trascritto il 28/04/1993 nn. 4176/3236 da [REDACTED]
- [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

P.d.C. n. 08/09 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 25 del 18/09/2008. Convenzione edilizia a favore di Comune di Recetto del 12.06.2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265

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 Recetto, zona unica residenziale B1, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 740,00 e massimo di €/mq 1.100,00.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Recetto, 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, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione della superficie commerciale ridotta in quanto immobile non abitabile come calcolata al punto 1.6 per il valore di €/mq 700,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

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	Sup.	Valore	Valore complessivo	
	Equivalente	unitario		
	[m ²]	[€/m ²]	[€]	
deposito	6,90	700,00	4.830,00
cassero	6,90	700,00	4.830,00
Valore potenziale del lotto			9.660,00

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 - € 1.932,00

Costo rimozione contatori elettrici - € 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.228,00

arrotondabile a **€ 5.200,00 (cinquemiladuecento/00)**

Beni in Recetto (NO) Piazza San Domenico n. 2 F 11, part. 555, sub 11
Lotto n. 3 Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento
sito in Recetto (NO) – **Piazza San Domenico n. 2 interno 3E**
censito al N.C.E.U. al foglio **11** Particella **555** Subalterno **11**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 3 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 3E e sono costituiti da un appartamento al piano terreno.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1.2 Non risultano creditori iscritti non intervenuti e comproprietari.

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.

1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

1.6 Descrizione dell'immobile:

L'immobile è situato nel comune di Recetto, Piazza San Domenico n. 2, interno 3E ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 11 (ex part. 555 sub. 3 - 4 - 8)

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 20/09/2024 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode. L'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] con contratto di sublocazione del 01/09/2023. (cfr successivo punto 3 Stato di possesso).

Nel corso del sopralluogo sono stati realizzati i rilievi grafici e fotografici.

L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 30/09/1967 e successivamente ristrutturato con C.E. n. 16/83 del 06/11/1983 e P.d.C. n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata ed è composto da un monolocale con un disimpegno ed un bagno.

La proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni non è stata definita.

Le strutture sono in muratura portante e solai in laterocemento.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di grès ed i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una pompa di calore alimentata elettricamente, per la cottura si utilizza una bombola a gas, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

L'intera porzione con destinazione residenziale è dotata di impianto comune a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

La tubatura comune dell'impianto fognario scarica i liquami in una fossa biologica Imhoff.

Si rilevano ampie tracce di umidità a soffitto dovute a perdite d'acqua presumibilmente provenienti dal bagno dell'appartamento al piano superiore.

Sono presenti le certificazioni degli impianti elettrico (impianto luci e prese) e idrosanitario.

Superficie netta calpestabile interna	= 18,00 mq
---------------------------------------	------------

Superficie lorda	= 29,00 mq
------------------	------------

Superficie commerciale	29,00 x 1,00	= 29,00 mq
------------------------	--------------	------------

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- appartamento:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 11

categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani Sup. Tot. Mq. 29 rendita: 96,84 €

Piazza San Domenico n. 2 piano T

Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 170, mapp. 555 sub. 12, cortile comune, mapp. 555 sub. 7.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo non vengono menzionati. L'immobile è individuato con il civico interno n. 3E.

I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.

DATA 23/07/2024 - n. 7350650 - Richiedente: 3VRPLA60A64F952I

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Novara	Dichiarazione protocollo n. NO0226519del 29/10/2010	
	Planimetria di s.c.i.p. in Comune di Rhoetto	
	Piazza San Domenico	civ. 2
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Bertone Enrico
	Foglio: 11	Iscritto all'albo:
	Particella: 555	Architetto
	Subalterno: 11	Prof. Novara
		N. 874

Intervento n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atto

DATA 23/07/2024 - n. 7350650 - Richiedente: 3VRPLA60A64F952I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/07/2021 - Comune di RHOETTO (NO) - Foglio 11 - Particella 555 - Subalterno 11 - Piano F

Destinazione urbanistica

Aree residenziali di tipo B art. 12 delle N.T.A.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centrali

Collegamenti: viabilità urbana

3 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in qualità di sublocatario.

Il proprietario Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], ha concesso l'intero stabile in locazione con contratto registrato a Rivoli il 27/05/2013 al n. 4061 a [REDACTED] nato a [REDACTED], con la concessione alla sublocazione, alla cessione del contratto e al comodato per un canone annuo di € 9.000,00.

L'immobile alla data della presente perizia risulta sublocato a [REDACTED] con contratto di sublocazione registrato il 19/01/2024 al n. 486 serie 3T con durata dal 01/09/2023 al 31/08/2027.

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 edilizia del 12/06/2009 rep. 79140/11993

Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265 a favore di Comune di Recetto.

4.1.4 Altre limitazioni: Si segnala contratto di locazione valido fino al 30/04/2025 e contratto di sublocazione valido fino al 31/08/2027

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED]

contro [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 Difformità urbanistico/edilizie, non si sono rilevate difformità.

4.2.6 Difformità catastali: non si sono rilevate difformità.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 30/09/1967.

L'intero fabbricato è stato successivamente ristrutturato con C.E. n.16/83 del 06/11/1984 e con P.d.C. n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 08 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata.

Lo stato legittimo dell'immobile è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24, dall'ultimo titolo edilizio esistente.

L'immobile è conforme al titolo edilizio rilasciato ed è dotato di dichiarazione di agibilità n. 02/12.

Dalla consultazione del SIPEE della regione Piemonte, l'Attestato di Prestazione Energetica risulta scaduto in data 21/11/2020.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale non risultano difformità.

Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

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).

4.3.3 Conformità impianti: l'immobile è dotato delle certificazioni di conformità degli impianti elettrico (luci e prese) ed idrico-sanitario.

4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: non quantificabili

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

Note:

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

5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali proprietari:

██████████

██████████

1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: atto di compravendita da ██████████ – nata a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ con atto rogito notaio Bucolo Renato di Novara in data 16/06/2008 rep. n. 78225/11409 trascritto a Novara in data 27/06/2008 n. 11681/7485

5.2 Precedenti proprietari:

██████████ – nata a ██████████ il ██████████ e

██████ nata a Recetto (NO) il ██████ proprietari per ½ ciascuno in forza di: successione ereditaria in morte di ██████ trascritta il 12/07/2003 ai nn. 14567/9936
██████ in forza di: successione ereditaria in morte di ██████ trascritta il 08/11/2004 ai nn. 24362/14079
██████ da data antecedente il ventennio

6 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 16/83 del 06/11/1984

Permesso di Costruire n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante n. 8 del 15/11/2010 previa formazione di piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 25 del 18/09/2008.

Convenzione edilizia a favore di Comune di Recetto del 12.06.2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265

Certificato di Agibilità n. 02/12 del 02/03/2012

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 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 Recetto, zona unica residenziale B1, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 740,00 e massimo di €/mq 1.100,00.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Recetto, 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, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore intermedio di €/mq 700,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

7.2 Fonti di informazione

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

7.3 Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali di riferimento parametrico

Descrizione	Sup.	Valore	Valore complessivo
	Equivalente	unitario	
	[m ²]	[€/m ²]	[€]
appartamento	29,00	700,00	20.300,00
Valore potenziale del lotto			20.300,00

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

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

- € 4.060,00

Incidenza sanzioni ed oneri vari

Giudizio di comoda divisibilità:

l'immobile non è divisibile

7.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui trova: € 16.240,00

arrotondabile a **€ 16.200,00 (sedicimiladuecento/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Recetto (NO) Piazza San Domenico n. 2 F 11, part. 555, sub 12
Lotto n. 4 Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento
sito in Recetto (NO) – **Piazza San Domenico n. 2 interno 3D**
censito al N.C.E.U. al foglio 11 Particella 555 Subalterno 12



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 4 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 3D e sono costituiti da un appartamento al piano terreno.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1.2 Non risultano creditori iscritti non intervenuti e comproprietari.

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede Torino c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.

1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

1.6 Descrizione dell'immobile:

L'immobile è situato nel comune di Recetto, Piazza San Domenico n. 2, interno 3D ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 12 (ex part. 555 sub. 3 - 4 - 8)

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 10/10/2024.

L'occupante, Sig. [REDACTED] risulta titolare di contratto di sublocazione del 03/09/2024 (cfr successivo punto 3 Stato di possesso).

L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 30/09/1967 e successivamente ristrutturato con C.E. n. 16/83 del 06/11/1983 e P.d.C. n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2024 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

La proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni non è stata definita.

Le strutture sono in muratura portante e solai in laterocemento.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di grès ed i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una pompa di calore alimentata elettricamente, per la cottura si utilizza una bombola a gas, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

L'intera porzione con destinazione residenziale è dotata di impianto comune a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

La tubatura comune dell'impianto fognario scarica i liquami in una fossa biologica Imhoff.

Sono presenti le certificazioni degli impianti.

Superficie netta calpestabile interna = 30,00 mq

Superficie lorda = 43,00 mq

Superficie commerciale 43,00 x 1,00 = 43,00 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- appartamento:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 12

categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani Sup. Tot. Mq. 43 rendita: 161,39 €

Piazza San Domenico n. 2 piano T

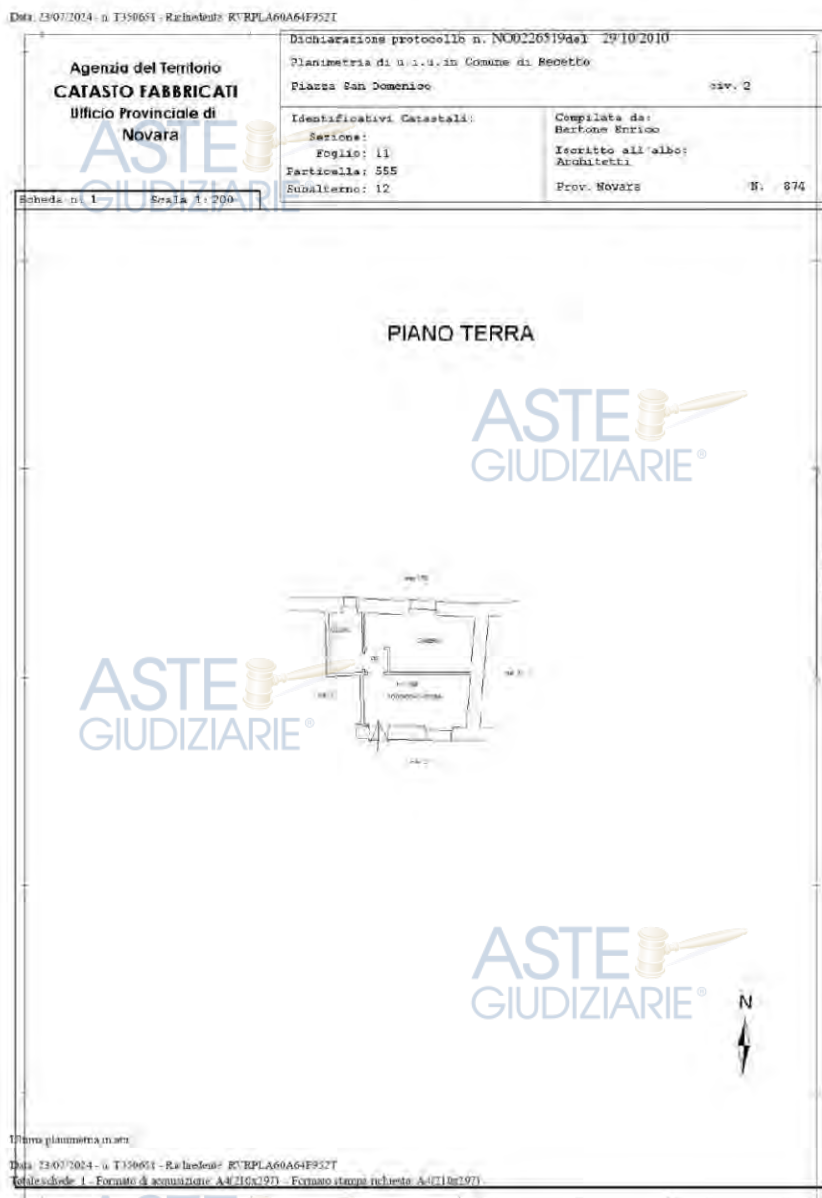
Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 170, mapp. 555 sub. 13, cortile comune, mapp. 555 sub.11.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo non vengono menzionati. L'immobile è individuato con il civico interno n. 3D.

I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.



Destinazione urbanistica

Aree residenziali di tipo B art. 12 delle N.T.A.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centrali

Collegamenti: viabilità urbana

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in qualità di sublocatario.

Il proprietario Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], ha concesso l'intero stabile in locazione con contratto registrato a Rivoli il 27/05/2013 al n. 4061 a [REDACTED] nato a [REDACTED], con la concessione alla sublocazione, alla cessione del contratto e al comodato per un canone annuo di € 9.000,00.

L'immobile alla data della presente perizia risulta sublocato a [REDACTED] con contratto di sublocazione n. 5522 serie 3T registrato il 03/09/2024 con durata dal 01/03/2024 al 28/02/2028

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 edilizia del 12/06/2009 rep. 79140/11993

Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265 a favore di Comune di Recetto.

4.1.4 Altre limitazioni: Si segnala contratto di locazione valido fino al 30/04/2025 e contratto di sublocazione valido fino al 28/02/2028.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep.

3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED]

contro [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 Difformità urbanistico/edilizie: non si sono rilevate difformità.

4.2.6 Difformità catastali: non si sono rilevate difformità.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 30/09/1967.

L'intero fabbricato è stato successivamente ristrutturato con C.E. n.16/83 del 06/11/1984 e con P.d.C. n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 08 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata.

Lo stato legittimo dell'immobile è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24, dall'ultimo titolo edilizio esistente.

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 10/10/2024.

L'immobile è conforme al titolo edilizio rilasciato ed è dotato di dichiarazione di agibilità n. 02/12 del 02/03/2012.

Dalla consultazione del SIPEE della regione Piemonte, l'Attestato di Prestazione Energetica risulta scaduto in data 21/11/2020.

Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale non risultano difformità.

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).

4.3.3 Conformità impianti: l'immobile è dotato delle certificazioni di conformità degli impianti elettrico (luci e prese) ed idrico-sanitario.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: non quantificabili

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: Si segnala contratto di sublocazione valido fino al 28/02/2028.

Note:

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

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: atto di compravendita da [redacted] – nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con atto rogito notaio Bucolo Renato di Novara in data 16/06/2008 rep. n. 78225/11409 trascritto a Novara in data 27/06/2008 n. 11681/7485

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] – nata a [redacted] il [redacted] e

██████ nata a ██████ il ██████ proprietari per ½ ciascuno in forza di: successione ereditaria in morte di ██████ trascritta il 12/07/2003 ai nn. 14567/9936
██████ in forza di: successione ereditaria in morte di ██████ trascritta il 08/11/2004 ai nn. 24362/14079
██████ da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 16/83 del 06/11/1984

Permesso di Costruire n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2010
previa formazione di piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 25 del
18/09/2008.

Convenzione edilizia a favore di Comune di Recetto del 12.06.2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo
Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265

Certificato di Agibilità n. 02/12 del 02/03/2012.

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 Recetto, zona unica residenziale B1, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 740,00 e massimo di €/mq 1.100,00.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Recetto, 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, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore intermedio di €/mq 700,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

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	Sup.	Valore	Valore complessivo
	Equivalente	unitario	
	[m ²]	[€/m ²]	[€]
appartamento	43,00	700,00	30.100,00
Valore potenziale del lotto			30.100,00

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
Giudizio di comoda divisibilità:

- € 6.020,00

l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui trova: € 24.080,00

arrotondabile a **€ 24.000,00 (ventiquattromila/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento
sito in Recetto (NO) – **Piazza San Domenico n. 2 interno 3C**
censito al N.C.E.U. al foglio **11** Particella **555** Subalterno **13**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 5 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 3C e sono costituiti da un appartamento al piano terreno.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1.2 Non risultano creditori iscritti non intervenuti e comproprietari.

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.

1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

L'immobile è classificato dal P.R.G.C. del Comune di Recetto come "Zone residenziali di tipo B" normata dall'art. 12 delle N.T.A.

1.6 Descrizione dell'immobile:

L'immobile è situato nel comune di Recetto, Piazza San Domenico n. 2, interno 3C ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 13 (ex part. 555 sub. 3-4-8).

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 06/09/2024 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode. L'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] con contratto di sublocazione del 01/08/2019 (cfr successivo punto 3 Stato di possesso).

L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 30/09/1967 e successivamente ristrutturato con C.E. n. 16/83 del 06/11/1983 e P.d.C. n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

La proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni non è stata definita.

Le strutture sono in muratura portante e solai in laterocemento.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di grès ed i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una pompa di calore alimentata elettricamente, per la cottura si utilizza una bombola a gas, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

L'intera porzione con destinazione residenziale è dotata di impianto comune a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

La tubatura comune dell'impianto fognario scarica i liquami in una fossa biologica Imhoff.

Sono presenti le certificazioni degli impianti.

Si rilevano ampie tracce di umidità a soffitto nell'ingresso e nella camera da letto dovute a perdite d'acqua presumibilmente provenienti dal bagno dell'appartamento al piano superiore.

Superficie netta calpestabile interna	= 31,00 mq
Superficie lorda	= 42,00 mq
Superficie commerciale 42,00 x 1,00	= 42,00 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- appartamento:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 13
categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani Sup. Tot. Mq. 42 rendita: 161,39 €
Piazza San Domenico n. 2 piano T

Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 170, mapp. 555 sub. 14, cortile comune, mapp. 555 sub. 12.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo non vengono menzionati. L'immobile è individuato con il civico interno n. 3C.

I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.



Destinazione urbanistica

Aree residenziali di tipo B art. 12 delle N.T.A.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centrali

Collegamenti: viabilità urbana

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in qualità di

sublocatario.

Il proprietario Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], ha concesso l'intero stabile in locazione con contratto registrato a Rivoli il 27/05/2013 al n. 4061 a [REDACTED] nato a [REDACTED], con la concessione alla sublocazione, alla cessione del contratto e al comodato per un canone annuo di € 9.000,00.

L'immobile alla data della presente perizia risulta sublocato a [REDACTED] con contratto di sublocazione n. 2613 serie 3T registrato il 15/03/2022 con durata dal 01/03/2022 al 28/02/2026.

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: convenzione edilizia del 12/06/2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265 a favore di Comune di Recetto.

4.1.4 Altre limitazioni: Si segnala contratto di locazione valido fino al 30/04/2025 e contratto di sublocazione valido fino al 28/02/2026.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED]

contro [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 Difformità urbanistico/edilizie: nessuna

4.2.6 Difformità catastali: non si sono rilevate difformità.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 30/09/1967.

L'intero fabbricato è stato successivamente ristrutturato con C.E. n.16/83 del 06/11/1984 e con P.d.C. n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 08 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata.

Lo stato legittimo dell'immobile è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24, dall'ultimo titolo edilizio esistente.

L'immobile è conforme al titolo edilizio rilasciato ed è dotato di dichiarazione di agibilità n. 02/12 del 02/03/2012.

Dalla consultazione del SIPEE della regione Piemonte, l'Attestato di Prestazione Energetica risulta scaduto in data 21/11/2020.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale non risultano difformità.

Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

4.3.3 Conformità impianti: l'immobile è dotato delle certificazioni di conformità degli impianti elettrico (luci e prese) ed idrico-sanitario.

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: non quantificabili

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.

Note:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: atto di compravendita da [redacted] – nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con atto rogito notaio Bucolo Renato di Novara in data 16/06/2008 rep. n. 78225/11409 trascritto a Novara in data 27/06/2008 n. 11681/7485

6.2 Precedenti proprietari:

– nata a [REDACTED] il [REDACTED] e
nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietari per ½ ciascuno in forza di: successione
ereditaria in morte di [REDACTED] trascritta il 12/07/2003 ai nn. 14567/9936
[REDACTED] in forza di: successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritta il 08/11/2004 ai nn.
24362/14079
[REDACTED] da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 16/83 del 06/11/1984

Permesso di Costruire n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2010
previa formazione di piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 25 del
18/09/2008.

Convenzione edilizia a favore di Comune di Recetto del 12.06.2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo
Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265.

Certificato di Agibilità n. 02/12 del 02/03/2012.

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 Recetto, zona unica
residenziale B1, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 740,00
e massimo di €/mq 1.100,00.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Recetto, 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, lo
stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore intermedio di €/mq 700,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

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	Sup.	Valore	Valore complessivo
	Equivalente	unitario	
	[m ²]	[€/m ²]	[€]
appartamento	43,00	700,00	30.100,00
Valore potenziale del lotto			30.100,00

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

- € 6.020,00

Incidenza sanzioni ed oneri vari

Giudizio di comoda divisibilità:

l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui trova: € 24.080,00

arrotondabile a **€ 24.000,00 (ventiquattromila/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento
sito in Recetto (NO) – **Piazza San Domenico n. 2 interno 3B**
censito al N.C.E.U. al foglio **11 Particella 555 Subalterno 14**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 6 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 3B e sono costituiti da un appartamento al piano terreno.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1.2 Non risultano creditori iscritti non intervenuti e comproprietari.

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

sede [REDACTED]

c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

sede Torino

c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.

1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

1.6 Descrizione dell'immobile:

L'immobile è situato nel comune di Recetto, Piazza San Domenico n. 2, interno 3B ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 14 (ex part. 555 sub. 3 - 4 - 8)

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 06/09/2024 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode. L'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] con contratto di sublocazione del 01/08/2023 (cfr successivo punto 3 Stato di possesso).

L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 30/09/1967 e successivamente ristrutturato con C.E. n. 16/83 del 06/11/1983 e P.d.C. n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

La proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni non è stata definita.

Le strutture sono in muratura portante e solai in laterocemento.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di grès ed i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una pompa di calore alimentata elettricamente, per la cottura si utilizza una bombola a gas, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

L'intera porzione con destinazione residenziale è dotata di impianto comune a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

La tubatura comune dell'impianto fognario scarica i liquami in una fossa biologica Imhoff.

Sono presenti le certificazioni degli impianti.

Si rilevano ampie tracce di umidità a soffitto nell'ingresso e nella camera da letto dovute a perdite d'acqua presumibilmente provenienti dal bagno dell'appartamento al piano superiore.

Superficie netta calpestabile interna	= 31,00 mq
Superficie lorda	= 45,00 mq
Superficie commerciale 45,00 x 1,00	= 45,00 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- appartamento:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 14

categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani Sup. Tot. Mq. 45 rendita: 161,39 €

Piazza San Domenico n. 2 piano T

Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 170, mapp. 184, cortile comune, mapp. 555 sub. 13.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo non vengono menzionati. L'immobile è individuato con il civico interno n. 3B.

I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.



Destinazione urbanistica

Aree residenziali di tipo B art. 12 delle N.T.A.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centrali

Collegamenti: viabilità urbana

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. [REDACTED] in qualità di sublocatario.

Il proprietario Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], ha concesso l'intero stabile in locazione con contratto registrato a Rivoli il 27/05/2013 al n. 4061 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], con la concessione alla sublocazione, alla cessione del contratto e al comodato per un canone annuo di € 9.000,00.

L'immobile alla data della presente perizia risulta sublocato a [REDACTED]

██████████ con contratto di sublocazione n. 9392 serie 3T registrato il 06/10/2023 con durata dal 01/08/2023 al 31/07/2027.

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 edilizia del 12/06/2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265 a favore di Comune di Recetto.
- 4.1.4 Altre limitazioni: Si segnala contratto di locazione valido fino al 30/04/2025 e contratto di sublocazione valido fino al 31/07/2027.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria
a favore di ██████████
contro ██████████ sede ██████████ c.f.: ██████████
a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589
iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404
capitale: euro 574.000,00
totale: 1.148.000,00 euro
- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino
a favore di ██████████
contro ██████████ sede ██████████ c.f.: ██████████
capitale: euro 475.381,00
totale: 300.000,00 euro

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di ██████████
contro ██████████ 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 Difformità urbanistico/edilizie: Nessuna
- 4.2.6 Difformità catastali: non si sono rilevate difformità.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 30/09/1967.
L'intero fabbricato è stato successivamente ristrutturato con C.E. n.16/83 del 06/11/1984 e con P.d.C. n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 08 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata.
Lo stato legittimo dell'immobile è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24, dall'ultimo titolo edilizio esistente.

L'immobile è conforme al titolo edilizio rilasciato ed è dotato di dichiarazione di agibilità n. 02/12 del 02/03/2012.

Dalla consultazione del SIPEE della regione Piemonte, l'Attestato di Prestazione Energetica risulta scaduto in data 21/11/2020.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale non risultano difformità.

Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

4.3.3 Conformità impianti: l'immobile è dotato delle certificazioni di conformità degli impianti elettrico (luci e prese) ed idrico-sanitario.

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: non quantificabili

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.

Note:

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

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: atto di compravendita da [redacted] – nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con atto rogito notaio Bucolo Renato di Novara in data 16/06/2008 rep. n. 78225/11409 trascritto a Novara in data 27/06/2008 n. 11681/7485

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] – nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietari per ½ ciascuno in forza di: successione ereditaria in morte di [redacted] trascritta il 12/07/2003 ai nn. 14567/9936
[redacted] in forza di: successione ereditaria in morte di [redacted] trascritta il 08/11/2004 ai nn. 24362/14079
[redacted] da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 16/83 del 06/11/1984

Permesso di Costruire n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2010 previa formazione di piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 25 del 18/09/2008.

Convenzione edilizia a favore di Comune di Recetto del 12.06.2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265

Certificato di Agibilità n. 02/12 del 02/03/2012.

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 Recetto, zona unica residenziale B1, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 740,00 e massimo di €/mq 1.100,00.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Recetto, 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, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore intermedio di €/mq 700,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

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	Sup.	Valore	Valore complessivo
	Equivalente	unitario	
	[m ²]	[€/m ²]	[€]
appartamento	45,00	700,00	31.500,00

Valore potenziale del lotto 31.500,00

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

- € 6.300,00

Giudizio di comoda divisibilità:

l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui trova: € 25.200,00

arrotondabile a **€ 25.000,00 (venticinquemila/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Descrizione del lotto**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento
sito in Recetto (NO) – **Piazza San Domenico n. 2 interno 3G**
censito al N.C.E.U. al foglio **11 Particella 555 Subalterno 15**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 7 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 3G e sono costituiti da un appartamento al primo piano.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1.2 Non risultano creditori iscritti non intervenuti e comproprietari.

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

sede [REDACTED]

c.f.: [REDACTED]

a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589

iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404

capitale: euro 574.000,00

totale: 1.148.000,00 euro

- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

sede [REDACTED]

c.f.: [REDACTED]

capitale: euro 475.381,00

totale: 300.000,00 euro

Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.

1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

1.6 Descrizione dell'immobile:

L'immobile è situato nel comune di Recetto, Piazza San Domenico n. 2, interno 3G ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 15 (ex part. 555 sub. 3 – 4 – 8)

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 06/09/2024 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode. L'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] con contratto di sublocazione registrato il 27/12/2022 (cfr successivo punto 3 Stato di possesso).

L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 30/09/1967 e successivamente ristrutturato con C.E. n. 16/83 del 06/11/1983 e P.d.C. n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

La proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni non è stata definita.

Le strutture sono in muratura portante e solai in laterocemento.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di grès ed i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una pompa di calore alimentata elettricamente, per la cottura si utilizza una bombola a gas, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

L'intera porzione con destinazione residenziale è dotata di impianto comune a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

La tubatura comune dell'impianto fognario scarica i liquami in una fossa biologica Imhoff.

Sono presenti le certificazioni degli impianti.

Si rilevano ampie tracce di umidità a soffitto nell'ingresso e nella camera da letto dovute a perdite d'acqua presumibilmente provenienti dal bagno dell'appartamento al piano superiore.

Superficie netta calpestabile interna = 31,00 mq

Superficie lorda = 44,00 mq

Superficie commerciale 44,00 x 1,00 = 44,00 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- appartamento:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 15

categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani Sup. Tot. Mq. 44 rendita: 193,67 €

Piazza San Domenico n. 2 piano 1

Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 170, mapp. 555 sub. 16, mapp. 555 sub. 2, piazza San Domenico.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo non vengono menzionati. L'immobile è individuato con il civico interno n. 3G.

I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.

Data: 23/07/2021 - a T3538/9 - Richiedente: RVKPLA63A64F052T

Dichiarazione protocollo n. NO0226519 del 20/10/2010

Planimetria di via n. 12 Comune di Desetto
Piazza San Domenico civ. 2

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara

Identificativi Catastali:
Reside: 11
Foglio: 21
Particella: 555
Subalterno: 15

Completato da:
Bertone Enrico
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Novara N. 374

Altimetria: n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO

Ultima planimetria di ab.

Data: 23/07/2021 - a T3538/9 - Richiedente: RVKPLA63A64F052T
Foglio: 21 - Comune di Desetto (NO) - Foglio: 21 - Particella: 555 - Subalterno: 15
Firma del Richiedente: [Firma] - Firma del Catasto: [Firma]

Destinazione urbanistica

Aree residenziali di tipo B art. 12 delle N.T.A.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centrali

Collegamenti: viabilità urbana

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. [Redatto] in qualità di sublocatario.

Il proprietario Soc. [Redatto] con sede in [Redatto], ha concesso l'intero stabile in locazione con contratto registrato a Rivoli il 27/05/2013 al n. 4061 a [Redatto] nato a [Redatto], con la concessione alla sublocazione, alla cessione del contratto e al comodato per un canone annuo di € 9.000,00.

L'immobile alla data della presente perizia risulta sublocato a [Redatto]

██████████ con contratto di sublocazione con durata dal 01/12/2022 al 30/11/2026 registrato il 27/12/2022 al numero 14131serie 3T stipulato il 01/12/2022.

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 edilizia del 12/06/2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265 a favore di Comune di Recetto.
- 4.1.4 Altre limitazioni: Si segnala contratto di locazione valido fino al 30/04/2025 e contratto di sublocazione valido fino al 31/11/2026.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria
a favore di ██████████
contro ██████████ sede ██████████ c.f.: ██████████
a firma di notaio Bucolo Renato di Novara in data 21/10/2008 rep. n. 78536/11589
iscritta il 24/10/2008 nn. 18461/3404
capitale: euro 574.000,00
totale: 1.148.000,00 euro
- Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/11/2020 rep. 7647 del Tribunale di Torino
a favore di ██████████
contro ██████████ sede ██████████ c.f.: ██████████
capitale: euro 475.381,00
totale: 300.000,00 euro

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 16/01/2024 n.rep. 3860 trascrizione nn. 3398/2571 del 06/03/2024 a favore di ██████████
contro ██████████ 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 Difformità urbanistico/edilizie: Nessuna
- 4.2.6 Difformità catastali: non si sono rilevate difformità.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 30/09/1967.

L'intero fabbricato è stato successivamente ristrutturato con C.E. n.16/83 del 06/11/1984 e con P.d.C. n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 08 del 15/11/2010 previa formazione di Piano di Recupero di iniziativa privata.

Lo stato legittimo dell'immobile è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24,

dall'ultimo titolo edilizio esistente.

L'immobile è conforme al titolo edilizio rilasciato ed è dotato di dichiarazione di agibilità n. 02/12 del 02/03/2012.

Dalla consultazione del SIPEE della regione Piemonte, l'Attestato di Prestazione Energetica risulta scaduto in data 21/11/2020.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale non risultano difformità.

Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

4.3.3 Conformità impianti: l'immobile è dotato delle certificazioni di conformità degli impianti elettrico (luci e prese) ed idrico-sanitario.

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: non quantificabili

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.

Note:

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

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: atto di compravendita da [REDACTED] – nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con atto rogito notaio Bucolo Renato di Novara in data 16/06/2008 rep. n. 78225/11409 trascritto a Novara in data 27/06/2008 n. 11681/7485

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] – nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietari per ½ ciascuno in forza di: successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritta il 12/07/2003 ai nn. 14567/9936
[REDACTED] in forza di: successione ereditaria in morte di [REDACTED] trascritta il 08/11/2004 ai nn.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 16/83 del 06/11/1984

Permesso di Costruire n. 08 del 19/06/2009 e successiva variante in sanatoria n. 8 del 15/11/2010
previa formazione di piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 25 del
18/09/2008.

Convenzione edilizia a favore di Comune di Recetto del 12.06.2009 rep. 79140/11993 Notaio Bucolo
Renato trascritto il 17/06/2009 nn. 9397/6265

Certificato di Agibilità n. 02/12 del 02/03/2012.

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 Recetto, zona unica residenziale B1, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 740,00 e massimo di €/mq 1.100,00.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Recetto, 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, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore intermedio di €/mq 700,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

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	Sup. Equivalente [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore complessivo [€]
appartamento	44,00	700,00	30.800,00

Valore potenziale del lotto

30.800,00

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