

assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria

- € 6.160,00

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: € 24.640,00

arrotondabile a **€ 24.600,00 (ventiquattromilaseicento/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 3H**
censito al N.C.E.U. al foglio **11 Particella 555 Subalterno 16**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 8 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 3H 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.

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 3H ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 16 (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 (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 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.

Inoltre una probabile perdita del bagno dell'alloggio ha provocato danni da infiltrazioni d'acqua sul soffitto dell'appartamento sottostante.

Superficie netta calpestabile interna	= 30,00 mq
Superficie lorda	= 40,00 mq
Superficie commerciale 40,00 x 1,00	= 40,00 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- appartamento:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 16

categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani Sup. Tot. Mq. 40 rendita: 193,67 €

Piazza San Domenico n. 2 piano 1

Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 170, mapp. 555 sub. 17, prospetto su cortile comune, pianerottolo comune e mapp. 555 sub. 15.

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. 3H.

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

Don: 25/07/2014 - n. 7353350 - Richiedente: EVIDA A60A64P9577

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Novara	Dichiarazione protocollo n. N002265154del 29/10/2010	
	Pianimetria da U.L.D. in Comune di Recetto	
	Piazza San Domenico	ntw 2
Identificativi Catastali	Compilata da:	
	Merlone Enrico	
	Iscritto all'albo:	
	Architetti	
Versione:	Prov. Novara	
Foglio: 11	N. 974	
Particella: 553		
Subalterno: 16		

Sehadr. n. 11 Scala 1:200

PIANO PRIMO

Altre planimetrie in atti.

Don: 25/07/2014 - n. 7353350 - Richiedente: EVIDA A60A64P9577

Tabella schede: 1. Formato di acquisizione: A4/2/0x2971. Formato stampa richiesto: A4/210x2971

Catasto dei fabbricati - Sezione di 28/07/2014 - Comune di RECETTO (ED 1) - Foglio 11 - Particella 553 - Subalterno 16 - PIAZZA SAN DOMENICO (C.O. 1. PRINC.)

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], 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 27/12/2022 al numero 014127 stipulato in data 01/12/2022 con durata dal 01/12/2022 al 30/11/2026

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 30/11/2026

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di [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.

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: Si segnala la necessità di provvedere alla risoluzione del problema che causa infiltrazioni d'acqua a danno dell'appartamento sottostante.

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] e [REDACTED]

██████ 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	40,00	700,00	28.000,00
Valore potenziale del lotto			28.000,00

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 - € 5.600,00

Stima detrazione forfettaria per ripristino tubazioni del bagno e risarcimento danni all'appartamento sottostante - € 5.000,00

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: € 17.400,00

arrotondabile a **€ 17.400,00 (diciassettemilaquattrocento/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 3I**
censito al N.C.E.U. al foglio **11** Particella **555** Subalterno **17**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 9 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 3I e sono costituiti da un appartamento al primo piano.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso dal Notaio Giulia Messina Vittrano, 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 3I ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 17 (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 (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.

Inoltre una probabile perdita del bagno dell'alloggio ha provocato danni da infiltrazioni d'acqua sul soffitto dell'appartamento sottostante.

Superficie netta calpestabile interna	= 32,00 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 17
categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani Sup. Tot. Mq. 43 rendita: 193,67 €
Piazza San Domenico n. 2 piano 1

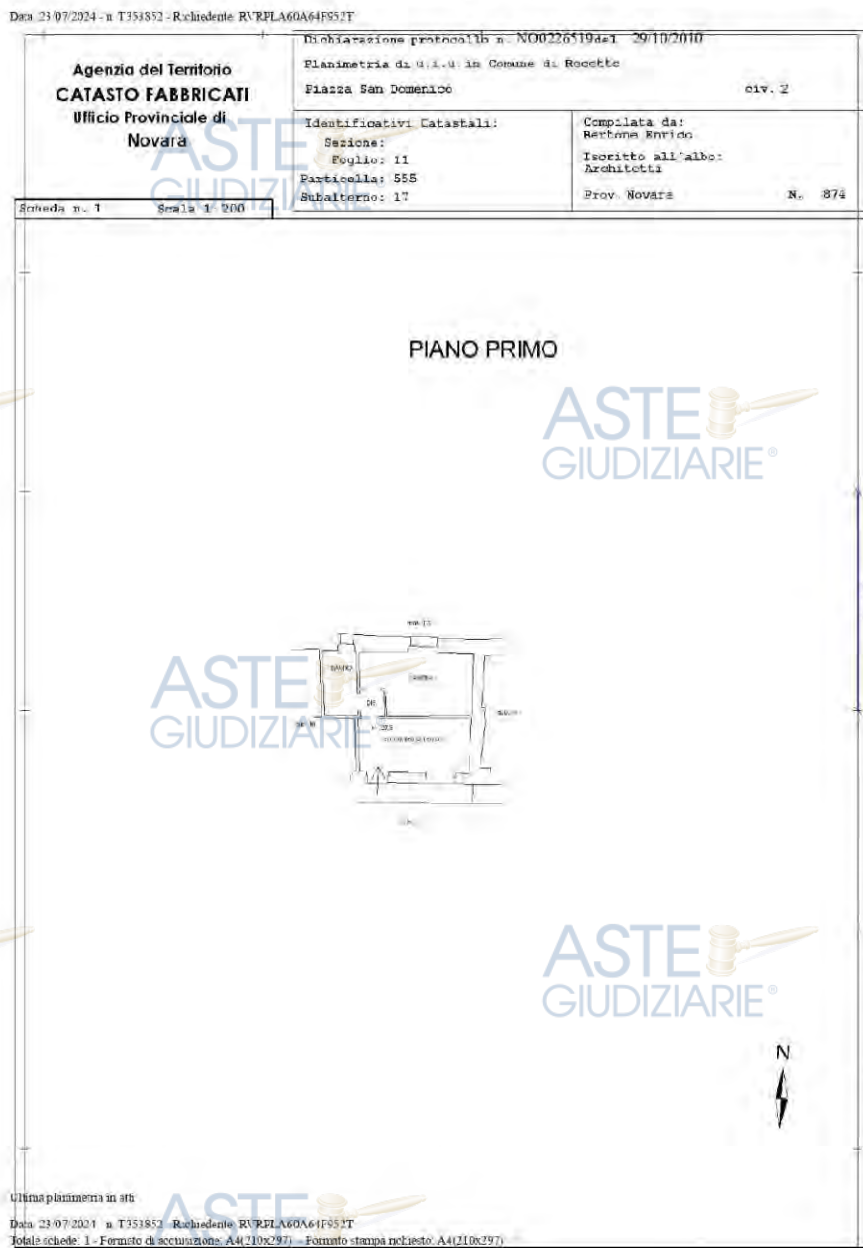
Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 170, mapp. 555 sub. 18, ballatoio comune e prospetto su cortile comune, mapp. 555 sub. 16.

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. 31.

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 Torino, [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 04/05/2022 al numero 004321 serie 3T stipulato in data 01/03/2022 valido 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: Si segnala la necessità di provvedere alla risoluzione del problema che causa infiltrazioni d'acqua a danno dell'appartamento sottostante.

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] (NO) 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

Stima detrazione forfettaria per ripristino tubazioni del bagno e risarcimento danni all'appartamento sottostante - € 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 trova: € 19.080,00

arrotondabile a **€ 19.000,00 (diciannovemila/00)**

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 3L**
censito al N.C.E.U. al foglio **11 Particella 555 Subalterno 18**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 10 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 3L 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.

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 3L ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 18 (ex part. 555 sub. 3 - 4 - 8)

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 27/11/2024.

Il Sig. [REDACTED] risulta occupare l'immobile senza titolo. (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 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.

Sono presenti le certificazioni degli impianti.

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

Inoltre una probabile perdita del bagno dell'alloggio ha provocato danni da infiltrazioni d'acqua sul soffitto dell'appartamento sottostante.

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 **18**

categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani Sup. Tot. Mq. 42 rendita: 193,67 €

Piazza San Domenico n. 2 piano 1

Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 170, mapp. 555 sub. 19, ballatoio comune e prospetto su cortile comune, mapp. 555 sub. 17

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

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

Destinazione urbanistica

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Collegamenti: viabilità urbana

3. STATO DI POSSESSO:

Il proprietario Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], [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.

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.

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 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:

L'immobile è conforme alla planimetria depositata.

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: Si segnala la necessità di provvedere alla risoluzione del problema che causa infiltrazioni d'acqua a danno dell'appartamento sottostante.

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 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:

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	42,00	700,00	29.400,00

Valore potenziale del lotto

29.400,00

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

- € 5.880,00

Stima detrazione forfettaria per ripristino tubazioni del bagno
e risarcimento danni all'appartamento sottostante

- € 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 trova: € 18.520,00

arrotondabile a **€ 18.500,00 (diciottomilacinquecento/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 3M**
censito al N.C.E.U. al foglio **11 Particella 555 Subalterno 19**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 11 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 3M 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.

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 3M ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 19 (ex part. 555 sub. 3-4-8)

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 27/11/2024.

L'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] con contratto di sublocazione (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.

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.

Inoltre una probabile perdita del bagno dell'alloggio ha provocato danni da infiltrazioni d'acqua sul soffitto dell'appartamento sottostante.

Superficie netta calpestabile interna = 33,00 mq

Superficie lorda = 46,00 mq

Superficie commerciale 46,00 x 1,00 = 46,00 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- appartamento:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 19

categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani Sup. Tot. Mq. 46 rendita: 193,67 €

Piazza San Domenico n. 2 piano 1

Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 170, mapp. 184, ballatoio comune e prospetto su cortile comune, mapp. 555 sub. 18.

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. 3M.

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

Data: 25/07/2024 - n. 1353854 - Richiedente: R\3PLA60A54F952T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Novara	Dichiarazione protocollo n. NO0226519del 29/10/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Recetto Piazza San Domenico civ. 2	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Partinella: 555 Subalterno: 19	Compilata da: Bertone Enrico Iscritta all'albo: Architetti	
	Prov. Novara N. 874	

Schema n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2024 - Comune di RECETTO (113) - < Foglio 11 - Partinella 555 - Subalterno 19 >
PIAZZA SAN DOMENICO n. 2 Piano 1.

174mm planimetria io ark

Data: 25/07/2024 - n. 1353854 - Richiedente: R\3PLA60A54F952T
Totale schede: 1 - Formato di riconoscimento: A4(210x297) - Formato stampa esclusivo: A4(210x297)

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], [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 08/05/2019 al numero 004528 serie 3T stipulato in data 08/05/2019 con durata dal 01/05/2019 al 30/04/2023 e successivo rinnovo per ulteriori quattro anni..

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 30/04/2027.

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

4.4.2 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.

4.4.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.4.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.4.5 Difformità urbanistico/edilizie: non si sono rilevate difformità.

6.2.2 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:

L'immobile è conforme alla planimetria depositata.

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).

7 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 la necessità di provvedere alla risoluzione del problema che causa infiltrazioni d'acqua a danno dell'appartamento sottostante.

Note:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

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 [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	46,00	700,00	32.200,00

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

- € 6.440,00

Stima detrazione forfettaria per ripristino tubazioni del bagno e risarcimento danni all'appartamento sottostante

- € 5.000,00

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: € 20.760,00 arrotondabile a **€ 20.800,00 (ventimilaottocento/00)**

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 3N**
censito al N.C.E.U. al foglio **11** Particella **555** Subalterno **20**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 12 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 3N e sono costituiti da un appartamento al secondo 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.

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 3N ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 20 (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 6418 serie 3T (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 legno.

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 nel bagno dovute a infiltrazioni d'acqua piovana attraverso le finestre velux.

Superficie netta calpestabile interna	= 36,00 mq
Superficie lorda	= 40,00 mq
Superficie commerciale 40,00 x 1,00	= 40,00 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- appartamento:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 20

categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani Sup. Tot. Mq. 40 rendita: 193,67 €

Piazza San Domenico n. 2 piano 2

Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 555 sub. 21, mapp. 555 sub. 23 e sub. 22, mapp. 180, 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. 3N.

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

Data: 23/07/2024 - n. T361146 - Richiedente: R/PLA60A64F5521

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Novara	Dichiarazione protocollata n. NO0226519del 29/10/2010	
	Planimetria di u.i.n. in Comune di Recetto	
	Piazza San Domenico	niv. 2°
	Identificativi Catastali:	
	Sesione:	
	Foglio: 11	
	Particella: 555	
	Subalterno: 20	Compilata da: Bertone Enrico
		Iscritto all'albo: Architetti
		Prov. Novara
		N. 874

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANOSECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 23/07/2024 - n. T361146 - Richiedente: R/PLA60A64F5521

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa ricomposto: A4(210x297)

Cartato dei fabbricati - Situazione al 30/07/2024 - Comune di Recetto (VC) - Pannelli: 555 - Scadenza: 20 >
PIAZZA SAN DOMENICO n. 3 Piano 2

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] con contratto di sublocazione registrato il 02/10/2024 al numero 6418 serie 3T stipulato in data 01/08/2024, durata dal 01/08/2024 al 31/07/2028.

Il proprietario Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], [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.

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 opponibile valido fino al 30/04/2025 e contratto di sublocazione valido fino al 31/07/2028.

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: 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:

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 [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

– 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
	Equivalentente	unitario	
	[m ²]	[€/m ²]	[€]
appartamento	40,00	700,00	28.000,00

 Valore potenziale del lotto

 28.000,00

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

- € 5.600,00

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: € 22.400,00

arrotondabile a **€ 22.400,00 (ventiduemilaquattrocento/00)**





















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 30**
censito al N.C.E.U. al foglio **11** Particella **555** Subalterno **21**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 13 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Recetto in piazza San Domenico n. 2 interno 30 e sono costituiti da un appartamento al secondo 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.

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 30 ed è censito al NCEU al Foglio 11, part. 555, sub. 21 (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 (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, un bagno e un ripostiglio sottotetto.

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

Le strutture sono in muratura portante e solai in legno.

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 nel bagno dovute a infiltrazioni d'acqua piovana attraverso le finestre velux.

Inoltre una probabile perdita del bagno dell'alloggio ha provocato danni da infiltrazioni d'acqua sul soffitto dell'appartamento sottostante.

Superficie netta calpestabile interna	= 55,00 mq
Superficie lorda	= 76,00 mq
Superficie commerciale 76,00 x 1,00	= 76,00 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- appartamento:

Foglio 11 Particella 555 Subalterno 21
categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani Sup. Tot. Mq. 76 rendita: 232,41 €
Piazza San Domenico n. 2 piano 2

Coerenze:

da Nord in senso orario mapp. 170, mapp. 555 sub. 23 e sub. 22, mapp. 555 sub. 20, 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. 30.

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



Destinazione urbanistica

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

1. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centrali

Collegamenti: viabilità urbana

2. 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], [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 07/11/2019 al numero 12588 serie 3T stipulato in data 02/10/2019

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

3.1.3 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.

3.1.4 Altre limitazioni: Si segnala contratto di locazione valido fino al 30/04/2025 e contratto di sublocazione valido fino al 30/09/2027.

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

3.2.1 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

3.2.2 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.

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

3.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

3.2.5 Difformità urbanistico/edilizie: si sono rilevate lievi difformità.

3.2.6 Difformità catastali: si sono rilevate lievi difformità.

4 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1 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 presenta una lieve difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato consistente nel mancato completamento della parete a delimitazione del disimpegno, come rappresentato nella planimetria allegata ed è dotato di dichiarazione di agibilità n. 02/12 del 02/03/2012, pertanto la lieve difformità riscontrata, ai sensi dell'art. 34 ter comma 4 del T.U. D.P.R. 380/2001 rientra nelle tolleranze costruttive che saranno attestate con dichiarazione di un tecnico incaricato oppure nell'ambito di un titolo edilizio in sanatoria.

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

4.1.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risulta la lieve difformità già descritta al paragrafo precedente e rappresentata in colore rosso sulla planimetria catastale allegata. Si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

4.1.3 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: Si segnala la necessità di provvedere alla risoluzione del problema che causa infiltrazioni d'acqua a danno dell'appartamento sottostante.

Note:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

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	76,00	700,00	53.200,00

Valore potenziale del lotto

53.200,00

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 - € 10.640,00

Stima detrazione forfettaria per ripristino tubazioni del bagno e risarcimento danni all'appartamento sottostante - € 5.000,00

Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale - € 1.000,00

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: € 36.560,00

arrotondabile a **€ 36.500,00 (trentaseimilacinquecento/00)**

RIEPILOGO

Totale stima LOTTO 1	€ 11.500,00
Totale stima LOTTO 2	€ 5.200,00
Totale stima LOTTO 3	€ 16.200,00
Totale stima LOTTO 4	€ 24.000,00
Totale stima LOTTO 5	€ 24.000,00
Totale stima LOTTO 6	€ 25.000,00
Totale stima LOTTO 7	€ 24.600,00
Totale stima LOTTO 8	€ 17.400,00
Totale stima LOTTO 9	€ 19.000,00
Totale stima LOTTO 10	€ 18.500,00
Totale stima LOTTO 11	€ 20.800,00
Totale stima LOTTO 12	€ 22.400,00
Totale stima LOTTO 13	€ 36.500,00

TOTALE COMPLESSIVO LOTTI: = € 266.100,00
(Euro duecentosessantaseimilamilacento/00)

Novara, 16/12/2024

Il perito

arch. Paola Ravarelli

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- Su eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili con semplici sopralluoghi
- Sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegate alla presente relazione
- Sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie comunali e/o regionali in assenza di un progetto verificato dall'Ente preposto
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

Allegato n. 2 – Estratti catastali e da pratiche edilizie

Visure catastali

Planimetrie catastali

Estratto di mappa

P.d.C. n. 08 del 19/06/2009

P.d.C. in sanatoria n. 08 del 15/11/2010

Piano di Recupero 08/09 e Del. di approvazione n. 25 del 18/09/2008

Agibilità

Allegato n. 3 – Strumento urbanistico

Estratti del Piano Regolatore

Estratti da Norme Tecniche di Attuazione

Allegato n. 4 – Verbali di sopralluogo

Allegato n. 5 – Contratti di locazione e sublocazione

Allegato n. 6 – Certificazioni impianti

Allegato n. 7 – Atti di provenienza

Allegato n. 8 – Attestati di Prestazione Energetica