



TRIBUNALE DI NOVARA

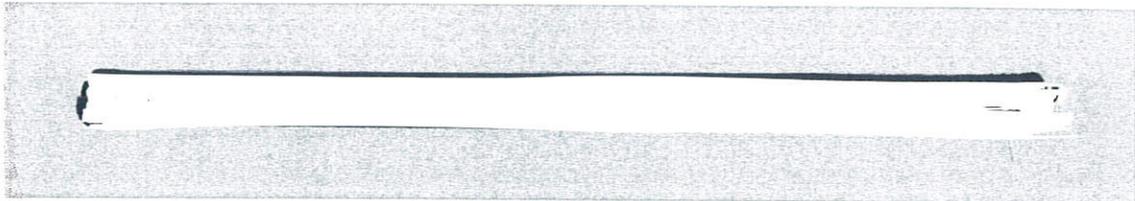
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

n. 23/2022

Promosso da

“GARDANT LIBERTY SERVICING SPA”

Contro



GIUDICE ESECUZIONE

Dott.ssa Veronica Zanin

Elaborato Peritale

Creditori intervenuti

“Agenzia delle Entrate-Riscossione”

Tecnico incaricato: geom. Mauro Verrì
con studio in Via San Bernardino da Siena 9 - NOVARA
e-mail: mauroverri@virgilio.it
PEC: mauro.verri@aeapec.it
C.F. VRR MRA 54L01 F952I
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1710
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara



Fabbricati – foglio () particella () subalterno () e al Catasto Terreni foglio () particella () ente urbano di mq ()

- **trascrizione NN. () verbale di pignoramento immobili**, (atto giudiziario del 03.02.2022 numero di repertorio 331 Ufficiali Giudiziari di Novara), a favore Banco BPM Società per Azioni sede Milano (MI) codice fiscale 09722490969, a carico ()

() gravante l'intera piena proprietà degli immobili in () distinti al Catasto Fabbricati foglio () particella () subalterno () via () al Catasto Terreni foglio () particella () Ente urbano di mq ()

4. MAPPE CENSUARIE

La mappa catastale allegata alla documentazione notarile ha permesso la corretta identificazione dei beni oggetto di stima.

5. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI

Alla data della trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare oggetto di della procedura esecutiva risultava essere in piena proprietà per la quota di 1/1 agli esecutati:

- ()
fiscale ()

- () (cognome) () (nome) nata in () () () codice fiscale ()

6. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

L'unità esecutata è in Comune di () () (), in Via () () () edificio residenziale "terra-tetto" a cortina continua, di due piani fuori terra e piano mansarda, con struttura portante e tamponamenti in muratura, il manto di copertura è a falde con copertura in tegole di laterizio.

Il fabbricato è in zona periferica ed è provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Unità abitativa residenziale al piano terra e primo, con accesso diretto da corte interna, composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno,

bagno e ripostiglio sottoscala, al piano primo, accessibile da scala interna, da due camere da letto, bagno, disimpegno e balcone sul lato sud, al piano secondo sottotetto, accessibile tramite scala interna, da bagno e due locali sottotetto non abitabili, con annessa area di pertinenza.

Le superfici esterne lorde (SEL), calcolate graficamente sulla base della planimetria catastale, sono le seguenti:

- piano terra: 47 m² circa;
- piano primo: 47 m² circa;
- piano secondo (abitabile): 10 m² circa;
- piano secondo (sottotetto NON abitabile): 37 m² circa;
- balcone: 3 m² circa;
- area di pertinenza: 46 m² circa.

Le superfici calpestabili dell'appartamento, calcolate graficamente sulla base della planimetria catastale, sono le seguenti:

- piano terra: 34 m² circa;
- piano primo: 31 m² circa;
- piano secondo (abitabile): 5 m² circa;
- piano secondo (NON abitabile): 29 m² circa;
- balcone: 3 m² circa;
- area di pertinenza: 46 m² circa.

L'altezza interna è in media di 2,70 mt.

L'appartamento ha finiture mediocri per la tipologia di alloggio, con pavimenti in piastrelle di ceramica, di colore e materiale uniforme; nel locale bagno il pavimento ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, La porta di ingresso è in alluminio e vetro.

L'unità è dotata dei principali impianti: idrico, sanitario, elettrico sottotraccia, con impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria con caldaia autonoma e termosifoni in alluminio.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scarsa.



Caratteristiche descrittive relative alla strutturaCaratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: muratura - condizioni: normali.
- Strutture orizzontali:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera - condizioni: normali
- Copertura:* tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: normali
- Scale:* tipologia: a rampa - materiale: c.a. - ubicazione: interna con accesso interno - condizioni: normali
- Balconi:* materiale: c.a. - condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello carraio:* tipologia: - materiale: - apertura: - condizioni:
- Infissi esterni:* tipologia: ad ante - materiale: alluminio - protezione: ad ante - materiale protezione: alluminio - condizioni: normali.
- Infissi interni:* tipologia: ad ante - materiale: legno tamburato - condizioni: normali.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in laterizio - coibentazione: //
condizioni: normali.
- Pareti esterne:* materiale: muratura - condizioni: normali.
- Pavim. Esterna:* materiale: cemento - condizioni: scarse.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: normali
- Rivestimento:* materiale: idropittura - condizioni: normali
- Portone di ingresso:* tipologia: ad ante - materiale: alluminio e vetro - condizioni: normali.

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia - tensione: 220V - condizioni: normali
- Termico:* tipologia: autonomo - alimentazione: gas metano - rete di distribuzione: rame - diffusori: alluminio - condizioni: scarse

Dall'indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio della Provincia di Novara, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato a:

- (cognome) (nome) nato in) il ,
codice fiscale proprietà per 1/2;
- (cognome) (nome) nata in il ,
codice fiscale , proprietà per 1/2.



L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di
) (NO) come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			CONSIST. SUPERF.	SUPERF. CATAST.	RENDITA €	INDIRIZZO	P.
FG.	PART.	SUB	Z.C.	CAT.	CL./SEZ					
					1	5 vani	Sup. totale 100 m ² . Totale escluso aree scoperte 94 m ²	€		T-1-2

La superficie commerciale è calcolata applicando i coefficienti di ponderazione della "Norma UNI EN 15733-2011", ottenendo i seguenti valori:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente Di ponderazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE (piano T-1-2)	104	100%	104,00
SOTTOTETTO NON ABITABILE	37	50%	18,50
BALCONE	3	30%	0,90
AREA DI PERTINENZA	46	10%	4,60
TOTALE			128,00

Confini:

a nord via ad est particella 350, a sud particella 352 e 354, a
ovest particella 355.

7. CONFORMITÀ DATI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **sono** conformi a quelli rilevati.

8. CONFORMITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo del 28.11.2022 sono state rilevate alcune difformità tra la documentazione catastale attualmente in atti e lo stato di fatto dei luoghi, specificatamente:

- tramezzatura al piano terra a divisione tra il locale soggiorno e il locale cucina (vedasi documentazione fotografica);
- tettoia di circa 20 m² con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento (vedasi documentazione fotografica).



9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del comune di Castelletto Sopra Ticino identifica gli immobili in "Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione - ART. 25"

10. CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE

Dalle verifiche effettuate risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata iniziata in data anteriore all'1° settembre 1967.

Successivamente risultano le seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia N. 246/89 del 4 dicembre 1989 protocollo n. 7822 e successiva variante n. 196/91 del 20 settembre 1991 protocollo n. 2993;
- abitabilità N. 30/93 del 10 dicembre 1993, protocollo n. 6854.

11. CONFORMITÀ IMPIANTISTICA

Non è stato possibile accertare la conformità degli impianti.

12. STATO DI OCCUPAZIONE E DI UTILIZZO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dagli esecutati e dai parenti, così come indicato nel certificato ISEE che si allega.

13. ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Non risulta assegnazione della casa coniugale.

14. VINCOLI

Sugli immobili oggetto di perizia non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

15. VINCOLI e ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali:** nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** nessuna
- Convenzioni matrimoniali:** nessuna
- Altri pesi e limitazioni d'uso:** nessuno
- Difformità urbanistico-edilizie:**



- o tramezzatura al piano terra a divisione tra il locale soggiorno e il locale cucina;
 - o tettoia di circa 20 m² con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento.
- f) **Difformità catastali:**
- o tramezzatura al piano terra a divisione tra il locale soggiorno e il locale cucina;
 - o tettoia di circa 20 m² con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento.

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

- a) **iscrizioni ipotecarie:**
- iscrizione NN _____ del 15.12.2006, ipoteca volontaria;
- b) **pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**
- c) trascrizione NN _____ del 23.02.2022, verbale di pignoramento immobili;
- d) **Difformità urbanistico-edilizie:** nessuna.
- e) **Difformità Catastali:** nessuna.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- 1) **importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:** nessuna;
- 2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute:** nessuna;
- 3) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** nessuna;
- 4) **eventuali cause in corso:** nessuna;
- 5) **precedenti proprietari nel ventennio:**

- agli esecutati sig.ri _____ e _____; trascrizione nn. _____ del 15.12.2006, compravendita (atto notarile pubblico del 12.12.2006 numero di repertorio _____ notaio Guerino Gennaro), a favore di _____ nato il _____ in _____) codice fiscale _____ e _____ nata il _____ in _____) codice fiscale _____ (per la quota di ½ cadauno di piena proprietà), contro _____ nato il _____) codice fiscale _____ e _____ nata il _____ a Castelletto Sopra Ticino (NO) codice fiscale _____ (per la quota di ½ cadauno di piena proprietà in regime di comunione legale), avente per oggetto l'intera proprietà degli immobili in _____, distinti al Catasto Fabbricati



al foglio particella subalterno , via (identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

particella - **ulteriori informazioni:** la particella deriva dalla particella giusta denuncia di variazione per modifica identificativo n. particella deriva dalla particella

sono cittadini senegalesi non soggetti alle norme del diritto patrimoniale italiano che dichiarano di trovarsi in regime di comunione legale dei beni e sono residenti ad

- Ai sig.ri a: trascrizione nn. del 04.08.2000, compravendita (atto notarile pubblico del 31.07.2000 numero di repertorio 1037 notaio Pala Fabio), a favore di

(per la quota di 1/2 cadauno di piena proprietà in regime di comunione legale), contro nato il codice fiscale (per la quota intera di piena proprietà in regime di: - bene personale), avente per oggetto l'intera piena proprietà degli immobili in via Caduti per la Libertà e al (io nonché altri omissis. - Ulteriori informazioni: - Si precisa che la particella

16. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima, si è tenuto conto della tipologia costruttiva, dell'anno di costruzione, dello stato dei luoghi, del contesto edilizio circostante, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'area di pertinenza, della distribuzione interna delle unità, oltre che dell'attuale condizione del settore immobiliare, che seppur in modesta ripresa, manifesta una scarsità della domanda in relazione all'offerta.

Sono inoltre stati presi in considerazione i valori riportati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il (NO), Anno 2022, semestre 1, zona "periferica"



che indica per la tipologia "abitazioni civili" un valore unitario minimo di 700,00 €/m² ed un valore unitario massimo di 1.000,00 €/m².

Il provvedimento dell' Agenzia delle Entrate N. 2007/120811 del 27 luglio 2007 per la determinazione del valore normale degli immobili residenziali prevede l'adozione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m² nella banca dati OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$.

- K1 = 0,3 (oltre 120 mq fino a 150 mq)
- K2 = 0,2 (piano terra) / 0,4 (piano primo) / 0,8 (piano ultimo)

$$K = (0,3 + 3 \times 0,46666667) / 4 = 0,425$$

Quindi il Valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

$$700 \text{ €/m}^2 + (1.000 \text{ €/m}^2 - 700 \text{ €/m}^2) \times 0,425 = 827,50 \text{ €/m}^2$$

Inoltre, in considerazione delle condizioni di conservazione e manutenzione *mediocri* dell'immobile, si applica il coefficiente Cscm di adeguamento, pari a 0,85.

Pertanto il valore unitario di mercato è determinato con la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} \times Cscm = 827,50 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \mathbf{703,38 \text{ €/m}^2}$$

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Destinazione	Superficie commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo
Appartamento	128,00	703,38	€ 90.032,64

FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Prov. di Novara; Collegi di zona; Rivista quotazioni Consulente immobiliare; Banca Dati OMI – Comune di Castelletto Sopra Ticino.



SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA O DI DEMOLIZIONE

Viste le difformità riscontrate le spese tecniche per la regolarizzazione catastale ed edilizia sono quantificate in € 1.500,00 per l'abitazione, esclusi oneri e contributi catastali e comunali.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche del bene, la posizione, la suddivisione e articolazione spaziale e funzionale, nonché tutte le caratteristiche, le quote di possesso, ai fini della stima è stato formato un **unico lotto**.

PREZZO BASE D'ASTA

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva si applica una **decurtazione pari al 20%** rispetto al valore

Lotto	Valore complessivo	Decurtazione 20%	Costi regolarizzazione	Prezzo base d'asta
Unico	€ 90.032,64	-€ 18.006,53	-€ 1.500,00	€ 70.526,11

Che è possibile arrotondare a **Euro 70.500,00 (Euro settantamila cinquecento/00)**

17. QUOTA PIGNORAMENTO

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

CONCLUSIONI

Credo di aver adempiuto al mandato affidatomi, ringrazio il Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatomi, restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Novara, lì 27 dicembre 2022

Il Perito
Geometra Mauro Verri

Allegati

- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa catastale
- Visura catastale
- Documentazione Fotografica
- Certificato ISEE

