
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. **185/2017**

ELABORATO PERITALE
- AGGIORNAMENTO DEL 16/05/2022 -

Tecnico incaricato: Geom. Andrea Arcagni
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2387
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. RCG NDR 74D03 D872B

con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: andrea.arcagni@314studio.it



Premessa

Si redige la presente integrazione di perizia su disposizione del G.E. Dott.ssa Veronica Zanin in data 09/03/2002 a seguito di stipula di nuovo contratto di locazione avente ad oggetto una porzione del locale a destinazione bar/ristorante e contestuale risoluzione del contratto di locazione precedentemente in essere.

La presente perizia di stima ha lo scopo di valutare i beni oggetto del pignoramento trascritto in data 05/10/2017 ai n.ri 14614/9839 a favore di _____ contro _____ e identificati:

- al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 1 (bar/ristorante – categoria D/8);
- al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 2 (appartamento – categoria A/3);
- al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 3 (corte – categoria CO);
- al C.T. al fg. 3 part. 1495 (ente urbano).

Si segnala che di fatto i beni risultavano da data antecedente al pignoramento così identificati:

- al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 2 (appartamento – categoria A/3);
- al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 4 (bar/ristorante – categoria D/8);
- al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 5 (bene comune non censibile);
- al C.T. al fg. 3 part. 1495 (ente urbano).

A seguito di sopralluogo si è riscontrata la parziale difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, discordanze che vanno a variare la consistenza e l'identificazione dei beni.

Al fine della corretta individuazione del compendio pignorato è stata fatta segnalazione al G.E. che ha disposto in data 18/03/2021 l'autorizzazione all'accatastamento, pertanto sono stati costituiti i seguenti identificativi catastali:

- al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 6 (bar/ristorante – categoria D/8 - di cui al punto A);
- al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 7 (bene comune non censibile);
- al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 8 (unità al rustico – categoria F/4 - di cui al punto B);
- al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 9 (deposito a piano primo – categoria C/2 - di cui al punto C).

Si segnala infine che, come esplicitato nelle visure catastali, in data 27/08/2013 è stata effettuata una voltura d'ufficio per rettifica dati anagrafici (protocollo n. NO0075794 in atti dal 27/08/2013) – intestazione attuale: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ e quindi si ritiene utile aggiornare il pignoramento anche in relazione a questo dato.



Beni in Cavaglio d'Agogna (NO)
Via Roma n. 30-32

Lotto 001

BAR/RISTORANTE, UNITA' AL RUSTICO E DEPOSITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **bar/ristorante** sito in Cavaglio d'Agogna (NO) in Via Roma n. 32 e censito al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 6 .

Si tratta di un'attività commerciale che si sviluppa al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in zona centrale del Comune di Cavaglio d'Agogna (NO).

L'unità immobiliare è accessibile direttamente dalla strada.

L'attività è costituita da una zona principale accessibile alla clientela (zona bar, sala giochi, zona pub, zona

ristorante e servizi igienici) avente superficie lorda di circa 698,00 mq.

I locali principali, caratterizzati da variazioni di quota di pavimento e controsoffitti, presentano un'altezza variabile da circa 2,53m a circa 3,35m.

Sono presenti inoltre locali accessori, direttamente comunicanti con l'area principale che costituiscono spazi non accessibili al pubblico e riservati al personale impiegato nell'attività. Nello specifico nella porzione Est, sono presenti locali quali: guardaroba, locale aspirazione e ripostiglio, aventi superficie lorda di circa 42,00 mq, mentre nella parte Ovest locali quali: cucine, zone lavaggio, dispensa, magazzino e spogliatoi con servizi igienici, aventi superficie lorda di circa 200,00 mq. Il tutto per una superficie lorda totale dei locali accessori di circa 242,00 mq.

I locali accessori presentano un'altezza variabile da circa 2,40 m a circa 3,24 m.

A piano primo è presente un locale tecnico avente superficie lorda di circa 24,00 mq.

Tale corpo di fabbrica è accessibile dalla copertura praticabile attraverso l'unità di cui al punto B del presente lotto di vendita.

Infine, lungo il prospetto Sud, sono presenti due aree scoperte che costituiscono pertinenza esclusiva: la prima adibita a cortile avente superficie libera di circa 61,50 mq mentre la seconda, utilizzata come area per l'uscita di sicurezza, avente superficie libera di circa 23,50 mq.

Relativamente alle parti comuni si segnala la presenza del bene comune non censibile identificato al C.F. del Comune di Cavaglio d'Agogna al fg. 3 part. 1495 sub. 7, costituito da: una corte comune fronte strada, un androne posto al civico 30 e dalla copertura praticabile a piano primo.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

_____, nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietà

per 1/1;

- foglio 3 mappale 1495 subalterno 6, categoria D/8, posto al piano T-1, rendita € 6,733,80 .

Coerenze intero lotto da Nord in senso orario: asse stradale (Via Roma); mappale 629; Roggia Zucchetta; mappale 1030.





B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità al rustico (appartamento non ultimato) sito in Cavaglio d'Agogna (NO) in Via Roma n. 30 e censito al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 8.

Si tratta di un appartamento che si sviluppa al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in zona centrale del Comune di Cavaglio d'Agogna (NO).

All'unità immobiliare si accede da una scala esterna esclusiva attraverso l'androne posto al civico 30 di Via Roma e da una scala a chiocciola posta sull'area comune fronte strada di cui al

subalterno 7.

L'immobile è costituito da cinque vani (rispettivamente c.a. 26,00 mq, 33,00 mq, 24,50 mq, 74,00 mq e 32,50 mq) e da un disimpegno (c.a. 6,50 mq) per un totale di circa 190,00 mq calpestabili e circa 236,00 mq lordi.

I locali hanno un'altezza interna variabile tra 2,80m e 2,85m. Il vano con copertura a vista presenta un'altezza media pari a circa 5,10m mentre l'altezza media del cassero aperto è pari a circa 4,80m.

In affaccio su Via Roma, lungo il prospetto Nord, è inoltre presente un balcone avente superficie di circa 24,50 mq.

Relativamente alle parti comuni si segnala la presenza del bene comune non censibile identificato al C.F. del Comune di Cavaglio d'Agogna al fg. 3 part. 1495 sub. 7, costituito da: una corte comune fronte strada, un androne posto al civico 30 e dalla copertura praticabile a piano primo.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

_____, nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietà

per 1/1;

- foglio 3 mappale 1495 subalterno 8, categoria F/4, posto al piano T-1, rendita € ---.

Coerenze intero lotto da Nord in senso orario: asse stradale (Via Roma), mappale 629, Roggia Zucchetta, mappale 1030.



C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale deposito sito in Cavaglio d'Agogna (NO) in Via Roma n. 30 e censito al C.F. al fg. 3 part. 1495 sub. 9.

Si tratta di un locale deposito che si sviluppa al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in zona centrale del Comune di Cavaglio d'Agogna (NO).

All'unità immobiliare si accede da una scala esterna attraverso l'androne posto al civico 30 di Via Roma e attraverso l'unità immobiliare di cui al punto B della presente perizia e la copertura

praticabile.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale avente superficie calpestabile di circa 15,00 mq (19,00 mq lordi).

Il locale presenta un'altezza interna di circa 3,10 m.

Relativamente alle parti comuni si segnala la presenza del bene comune non censibile identificato al C.F. del Comune di Cavaglio d'Agogna al fg. 3 part. 1495 sub. 7, costituito da: una corte comune fronte strada, un androne posto al civico 30 e dalla copertura praticabile a piano primo.

Al catasto fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:



, nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietà per 1/1;
- foglio 3 mappale 1495 subalterno 9, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, posto al piano 1, rendita € 19,37 .
Coerenze intero lotto da Nord in senso orario: asse stradale (Via Roma), mappale 629, Roggia Zucchetta, mappale 1030.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo e si allegano inoltre le planimetrie catastali aggiornate.

1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto della presente perizie si riscontra la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento relativamente alla localizzazione degli stessi.

Come meglio specificato in premessa il pignoramento trascritto in data 05/10/2017 ai n.ri 14614/9839 a favore di _____ e contro _____ riporta le identificazioni catastali della costituzione delle unità immobiliari risalente all'anno 2004 e successivamente variate in data antecedente al pignoramento.

Tutto ciò non compromette comunque la corretta identificazione dei beni.

Si precisa infine che, a seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo e come da disposizione del G.E. in data 18/03/2021 sono stati costituiti gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto della presente perizia di stima.

Si segnala infine che, come esplicitato nelle visure catastali, in data 27/08/2013 è stata effettuata una voltura d'ufficio per rettifica dati anagrafici (protocollo n. NO0075794 in atti dal 27/08/2013) – intestazione attuale: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ e quindi si ritiene utile aggiornare il pignoramento anche in relazione a questo dato.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e quindi si procederà alla stima per intero del diritto di proprietà.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla documentazione fornita non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

BAR/RISTORANTE, UNITA' AL RUSTICO E DEPOSITO

Caratteristiche zona: centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene identificato al punto A della presente relazione risulta oggetto di contratto di locazione stipulato tra il Tribunale Ordinario di Novara Sez. Esecuzioni Immobiliari (in persona del Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie – Ente Gestore I.FI.R. Piemonte srl) e

con decorrenza dal 31/03/2022 e durata di anni 1, pertanto fino al 30/03/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara il 14/04/2022 al n. 1029 Serie 3T.



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: Nessuno*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Vincolo di destinazione alberghiera e/o turistica del 23/04/1985 a rogito Notaio Errico Alfani di Borgomanero trascritto il 16/05/1985 ai n.ri 4364/3365 a favore della Regione Piemonte e contro:

_____, gravante i beni identificati alle ex particelle 627 e 628 di cui al fg. 3 .

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Novara in data 11/08/2004 ai n.ri 17872/4685 a favore di _____ con sede in _____, C.F. _____ e contro _____ in forza di atto a rogito Notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 02/08/2004 repertorio n. 173163/20096, gravante i beni identificati al fg.3 part. 1495 sub. 1-2-3 e la part. 1495.

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Novara in data 12/01/2005 ai n.ri 563/71 a favore di _____ con sede in _____, C.F. _____ e contro _____, in qualità di terzo datore di ipoteca,

_____ in qualità di debitore non datore di ipoteca, in forza di atto a rogito Notaio Cristina Bertoncelli di Borgomanero in data 05/01/2005 repertorio n. 3958/563, gravante tra gli altri i beni identificati al fg.3 part. 1495 sub. 1-2 e la part. 1495.

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Novara in data 23/06/2005 ai n.ri 13490/3054 a favore di _____ con sede in _____, C.F. _____ e contro _____, in qualità di terzo datore di ipoteca, e

_____ in qualità di debitore non datore di ipoteca, in forza di atto a rogito Notaio Cristina Bertoncelli di Borgomanero in data 21/06/2005 repertorio n. 5391/835, gravante tra gli altri i beni identificati al fg.3 part. 1495 sub. 1-2 e la part. 1495.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Novara in data 07/10/2016 ai n.ri 13052/1892 a favore di _____ con sede in _____, C.F. _____ e contro _____

_____ derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 06/10/2013 di _____ con sede in _____ Roma repertorio n. 704/7316, gravante i beni identificati al fg.3 part. 1495 sub. 4.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Novara il 11/10/2007 ai n.ri 21905/13023 a favore di _____ con sede in _____, C.F. _____ e contro _____, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 04/10/2007 repertorio n. 572/2007, gravante i beni identificati al fg.3 part. 1495 sub. 1-2-3 e la part. 1495.

Atto Esecutivo trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Novara il 01/06/2017 ai n.ri 8341/5674 a favore _____ nata a Varese _____ il _____, C.F. _____, e contro _____

Perito: Geom. Andrea Arcagni



C.F. _____, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 17/05/2017 repertorio n. 264, gravante i beni identificati al fg.3 part. 1495 sub. 2-4.

Si precisa che, come si evince dalla documentazione depositata sul PCT, _____ ha rinunciato all'esecuzione immobiliare nei confronti _____ a seguito di sottoscrizione di verbale di conciliazione in sede sindacale in data 14/11/2017; l'esecutato ha provveduto al pagamento dell'intero credito vantato da _____.

Atto Esecutivo trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Novara il 05/10/2017 ai n.ri 14614/9839 a favore di _____ con sede in _____, C.F. _____, e contro _____,

in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 11/09/2017 repertorio n. 3419/2017, gravante i beni identificati al fg.3 part. 1495 sub. 1-2-3 e la part. 1495.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di convenzione ric. del 14/12/1971 a rogito Notaio Vito Cafagno di Novara repertorio n. 34408 trascritto il 18/12/1971 ai n.ri 1033/8867 a favore e contro: Associazione Irrigazione Est Sesia – Consorzio di Bonifica integrale con sede in Novara,

gravante le ex particelle

627 e 628 di cui al fg. 3.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita si rilevano alcune difformità urbanistico-edilizie.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al punto A si riscontrano alcune piccole modifiche nelle tramezzature interne. Inoltre non risulta realizzata la struttura di costituzione del dehor sull'area cortilizia a Sud-Ovest che rimane pertanto un'area libera scoperta, il locale tecnico a piano primo presenta altezza differente rispetto a quanto concesso.

Tali difformità risultano regolarizzabili del futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per un costo stimato in circa € 3500,00 comprensivo delle spese tecniche e degli oneri comunali.

Per quanto riguarda l'unità di cui al punto B si riscontra la totale difformità rispetto a quanto concesso in quanto le opere oggetto di pratica edilizia non sono state completamente realizzate anche in relazione ai volumi. Di fatto l'unità immobiliare risulta al rustico, priva di serramenti, pavimenti, finiture e di impianti. Il titolo autorizzativo risulta scaduto. Tali difformità risultano regolarizzabili del futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per un costo stimato in circa € 2500,00 comprensivo delle spese tecniche e degli oneri comunali.

Per quanto riguarda il deposito a piano primo di cui al punto C risulta conforme.

4.3.2. Conformità catastale:

Tutte le unità immobiliari di cui alla presente perizia di stima sono state oggetto di accatastamento a seguito di autorizzazione del G.E. in data 18/03/2021 e pertanto si riscontra la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni:		

Perito: Geom. Andrea Arcagni



Si segnala che l'unità immobiliare di cui al punto A è dotata di impianto termico di tipo autonomo (bocchette in sistemi canalizzati ad aria) mentre i fabbricati di cui ai punti B e C risultano privi di qualsiasi impianto.

Millesimi di proprietà: ---

Amministratore: non presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari facenti parte del presente lotto risultano attualmente intestati a:

_____, nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietà per 1/1.

Si segnala che, come esplicitato nelle visure catastali, in data 27/08/2013 è stata effettuata una voltura d'ufficio per rettifica dati anagrafici (protocollo n. NO0075794 in atti dal 27/08/2013) – intestazione precedente: _____ nato a _____ il _____, C.F. _____.

6.2 Precedenti proprietari:

Dalla relazione notarile fornita si certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della relazione stessa, alla data del 05/10/2017, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati del Comune di Cavaglio d'Agogna fg. 3 part. 1495 sub. 4, categoria D/8 in ditta a _____, proprietà per 1/1 – dati derivanti da variazione del classamento del 24/02/2015 protocollo n. NO0017523 in atti dal 24/02/2015 variazione di classamento (n. 5511.1/2015);

Perito: Geom. Andrea Arcagni



- Catasto fabbricati del Comune di Cavaglio d'Agogna fg. 3 part. 1495 sub. 5, bene comune non censibile, dette particelle derivano dalle part. 1495 sub. 1 e sub. 3 di cui al fg. 3, giusta variazione del 14/04/2014 protocollo n. NO0023028 in atti dal 14/04/2014 AMP VSI RST E VARIAZIONE BCNC (n. 3945.1/2014).

Particella 1495 sub. 1: variazione del 22/03/2005 protocollo n. NO0046981 in atti dal 22/03/2005 DOCFA verificato d'ufficio (n. 46920.1/2005); costituzione del 23/03/2004 protocollo n. NO0047787 in atti dal 23/04/2004 costituzione (n. 504.1/2004).

Particella 1495 sub. 3: costituzione del 23/03/2004 protocollo n. NO0047787 in atti dal 23/04/2004 costituzione (n. 504.1/2004).

- Catasto fabbricati del Comune di Cavaglio d'Agogna fg. 3 part. 1495 sub. 2, categoria A/3, in ditta a _____, proprietà per 1/1 – dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 22/03/2005 protocollo n. NO0046987 in atti dal 22/03/2005 DOCFA verificato d'ufficio (n. 46920.1/2005); costituzione del 23/03/2004 protocollo n. NO0047787 in atti dal 23/03/2004 costituzione (n. 504.1/2004).

Detti immobili sono stati costruiti sopra il terreno fg. 3 part. 1495 ente urbano di 1240 mq ex particella 627 giusta Tipo mappale del 08/03/2004 protocollo n. NO0028518 in atti dal 08/02/2004 (n. 28518.1/2004); comprendente la particella 628 giusta Tabella di variazione del 08/03/2004 protocollo n. NO0028518 in atti dal 08/02/2004 (n. 28518.1/2004); impianto meccanografico del 01/09/1975.

Particella 628 invariata de impianto meccanografico del 01/09/1975.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaglio d'Agogna sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Autorizzazione n. 1/1968 (protocollo del 13/05/1968) per realizzazione pavimentazione esterna;
- Concessione n. 10/1971 (protocollo del 06/04/1971) per opere di adeguamento del fabbricato;
- Concessione n. 72/1977 (protocollo del 26/09/1977) per sistemazione della cucina e spostamento servizi igienici;
- Concessione n. 84/1977 (protocollo del 10/11/1977) per posa di scala a chiocciola e costruzione muro di protezione;
- DIA n. 17/2002 (protocollo n. 1096 del 04/04/2002) per modifiche alla distribuzione interna;
- DIA n. 05/2010 (protocollo del 18/02/2010) per opere di manutenzione ordinaria;
- SCIA n. 48/2012 (protocollo n. 2854 del 10/08/2012) per rifacimento copertura, recinzione e allacciamento fognatura;
- Permesso di Costruire n. 58/2012 (protocollo del 16/11/2012);
- SCIA n. 11/2014 (protocollo n. 1331 del 09/04/2014) in variante al Permesso di Costruire n. 58/2012 per opere di manutenzione straordinaria;
- DIA n. 32/2015 (protocollo del 18/12/2015) per ristrutturazione di ponte esterno per uscite di sicurezza.
- Attestazione di Agibilità (riferita allo spazio commerciale) prot. n.1620 del 30/04/2014.

Descrizione **bar/ristorante**

Fg. 3 part. 1495 sub. 6

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **bar/ristorante** sito in Cavaglio d'Agogna (NO) in Via Roma n. 32 e censito al C.F. al **fg. 3 part. 1495 sub. 6**.

Si tratta di un'attività commerciale che si sviluppa al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in zona centrale del Comune di Cavaglio d'Agogna (NO).

L'unità immobiliare è accessibile direttamente dalla strada.

L'attività è costituita da una zona principale accessibile alla clientela (zona bar, sala giochi, zona pub, zona ristorante e servizi igienici) avente superficie lorda di circa 698,00 mq.

Perito: Geom. Andrea Arcagni



I locali principali, caratterizzati da variazioni di quota di pavimento e controsoffitti, presentano un'altezza variabile da circa 2,53m a circa 3,35m.

Sono presenti inoltre locali accessori, direttamente comunicanti con l'area principale che costituiscono spazi non accessibili al pubblico e riservati al personale impiegato nell'attività. Nello specifico nella porzione Est, sono presenti locali quali: guardaroba, locale aspirazione e ripostiglio, aventi superficie lorda di circa 42,00 mq, mentre nella parte Ovest locali quali: cucine, zone lavaggio, dispensa, magazzino e spogliatoi con servizi igienici, aventi superficie lorda di circa 200,00 mq. Il tutto per una superficie lorda totale dei locali accessori di circa 242,00 mq.

I locali accessori presentano un'altezza variabile da circa 2,40 m a circa 3,24 m.

A piano primo è presente un locale tecnico avente superficie lorda di circa 24,00 mq.

Tale corpo di fabbrica è accessibile dalla copertura praticabile attraverso l'unità di cui al punto B del presente lotto di vendita.

Infine, lungo il prospetto Sud, sono presenti due aree scoperte che costituiscono pertinenza esclusiva: la prima adibita a cortile avente superficie libera di circa 61,50 mq mentre la seconda, utilizzata come area per l'uscita di sicurezza, avente superficie libera di circa 23,50 mq.

Relativamente alle parti comuni si segnala la presenza del bene comune non censibile identificato al C.F. del Comune di Cavaglio d'Agogna al fg. 3 part. 1495 sub. 7, costituito da: una corte comune fronte strada, un androne posto al civico 30 e dalla copertura praticabile a piano primo.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

, proprietà

per 1/1;

- foglio 3 mappale 1495 subalterno 6, categoria D/8, posto al piano T-1, rendita € 6,733,80 .

Coerenze intero lotto da Nord in senso orario: asse stradale (Via Roma); mappale 629; Roggia Zucchetta; mappale 1030.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "Residenziale di completamento".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bar/Ristorante	Sup. reale lorda	698,00 mq	1,00	698,00 mqe
Locali accessori	Sup. reale lorda	242,00 mq	0,50	121,00 mqe
Locale tecnico a piano primo	Sup. reale lorda	24,00 mq	0,25	6,00 mqe
Area esclusiva adibita a cortile	Sup. reale lorda	61,50 mq	0,10	6,15 mqe
Area esclusiva uscita di sicurezza	Sup. reale lorda	23,50 mq	0,10	2,35 mqe
totale	Sup. reale lorda	1.049,00 mq		833,50 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura e calcestruzzo; condizioni: discrete.

Solai:

tipologia: solaio misto in profilati metallici e laterizio e completamento in opera; condizioni: discrete.

Copertura:

materiale: solaio misto in profilati metallici e laterizio e completamento in opera; tipologia: piana; condizioni: buone.

Scale comuni:

assenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: legno/pvc; tipologia: anta a battente con vetro singolo/doppio; condizioni: buone (uscite di sicurezza in metallo con anta a battente; condizioni: buone).



<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno; tipologia: a battente; condizioni: buone (divisione locale ristorante con vetrate di tipo scorrevole in metallo con vetro singolo; condizioni: buone).
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: guaina bituminosa; condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse (rivestimento in legno sul prospetto in affaccio a Via Roma; condizioni: buone).
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/legno/mattone ricostruito, condizioni: buone (si rileva la presenza di alcuni fenomeni di umidità).
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle gres/ceramica; condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	area cortilizia in ghiaia
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura/cartongesso; condizioni: buone (si rileva la presenza di alcune porzioni con tracce di vecchie infiltrazioni).
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, cucine, dispensa e spogliatoi; materiale: piastrelle in gres/ceramica; condizioni: buone.
<i>Scale interne:</i>	assenti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Riscaldamento</i>	termoventilazione; conformità: presente.
<i>Gas:</i>	metano; conformità: presente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile e parte a vista; conformità: presente.
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile; alimentazione: diretta da rete comunale; conformità: presente.
<i>Stato dei luoghi:</i>	L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano fuori terra e risulta oggetto di ristrutturazione in anni recenti. Si compone di una porzione a destinazione bar/ristorante con annessi servizi alla clientela e da una parte a servizio dell'attività costituita da cucine, dispensa e servizi ai lavoratori. Sono state reperite le certificazioni degli impianti di: climatizzazione invernale ed estiva, idrico-sanitario, elettrico, gas e antincendio (copie in allegato).
Accessori:	Locale tecnico a piano primo.

Descrizione **unità al rustico**

Fg. 3 part. 1495 sub. 8

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **unità al rustico (appartamento non ultimato)** sito in Cavaglio d'Agogna (NO) in Via Roma n. 30 e censito al C.F. al **fg. 3 part. 1495 sub. 8** .

Si tratta di un appartamento che si sviluppa al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in zona centrale del Comune di Cavaglio d'Agogna (NO).

All'unità immobiliare si accede da una scala esterna esclusiva attraverso l'androne posto al civico 30 di Via Roma e da una scala a chiocciola posta sull'area comune fronte strada di cui al subalterno 7.

L'immobile è costituito da cinque vani (rispettivamente c.a. 26,00 mq, 33,00 mq, 24,50 mq ,74,00 mq e 32,50 mq) e da un disimpegno (c.a. 6,50 mq) per un totale di circa 190,00 mq calpestabili e circa 236,00 mq lordi.

I locali hanno un'altezza interna variabile tra 2,80m e 2,85m. Il vano con copertura a vista presenta un'altezza media pari a circa 5,10m mentre l'altezza media del cassero aperto è pari a circa 4,80m.



In affaccio su Via Roma, lungo il prospetto Nord, è inoltre presente un balcone avente superficie di circa 24,50 mq.

Relativamente alle parti comuni si segnala la presenza del bene comune non censibile identificato al C.F. del Comune di Cavaglio d'Agogna al fg. 3 part. 1495 sub. 7, costituito da: una corte comune fronte strada, un androne posto al civico 30 e dalla copertura praticabile a piano primo.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

, proprietà

per 1/1;

- foglio 3 mappale 1495 subalterno 8, categoria F/4, posto al piano T-1, rendita € --- .

Coerenze intero lotto da Nord in senso orario: asse stradale (Via Roma), mappale 629, Roggia Zucchetta, mappale 1030.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: " Residenziale di completamento".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vani residenziali	Sup. reale lorda	236,00 mq	1,00	236,00 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	24,50 mq	0,30	7,35 mqe
totale	Sup. reale lorda	260,50 mq		243,35 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura; condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in profilati metallici e laterizio e completamento in opera; condizioni: sufficienti.

Copertura:

materiale: legno; tipologia: a falde; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

assenti.

Infissi interni:

materiale: metallo; condizioni: scarse.

Manto di copertura:

tipologia: lastre ondulate; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni e blocchi di gasbeton; rivestimento: intonaco di cemento/assente, condizioni: scarse.

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavimentazione interna:

assente.

Pavimentazione esterna:

assente.

Plafoni:

materiale: stabilitura; condizioni: pessime.

Rivestimento:

assente.

Scale interne:

assenti.

Impianti:

Riscaldamento

assente.

Gas:

assente.

Elettrico:

assente.

Idrico:

assente.

Stato dei luoghi:

L'unità immobiliare risulta in corso di costruzione, oggetto di pratica edilizia di ristrutturazione, con opere non completate. Necessità sostanziali interventi edilizi in quanto mancano impianti, serramenti, finiture e ogni opera necessaria all'utilizzo residenziale.

Perito: Geom. Andrea Arcagni



Accessori: nessuno

Descrizione **deposito**

Fig. 3 part. 1495 sub. 9

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **locale deposito** sito in Cavaglio d'Agogna (NO) in Via Roma n. 30 e censito al C.F. al **fig. 3 part. 1495 sub. 9**.

Si tratta di un locale deposito che si sviluppa al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in zona centrale del Comune di Cavaglio d'Agogna (NO).

All'unità immobiliare si accede da una scala esterna attraverso l'androne posto al civico 30 di Via Roma e attraverso l'unità immobiliare di cui al punto B della presente perizia e la copertura praticabile.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale avente superficie calpestabile di circa 15,00 mq (19,00 mq lordi).

Il locale presenta un'altezza interna di circa 3,10 m.

Relativamente alle parti comuni si segnala la presenza del bene comune non censibile identificato al C.F. del Comune di Cavaglio d'Agogna al fig. 3 part. 1495 sub. 7, costituito da: una corte comune fronte strada, un androne posto al civico 30 e dalla copertura praticabile a piano primo.

Al catasto fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

, proprietà

per 1/1;

- foglio 3 mappale 1495 subalterno 9, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, posto al piano 1, rendita € 19,37.

Coerenze intero lotto da Nord in senso orario: asse stradale (Via Roma), mappale 629, Roggia Zucchetta, mappale 1030.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "Residenziale di completamento".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	19,00 mq	1,00	19,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	19,00 mq		19,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura; condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in profilati metallici e laterizio e completamento in opera; condizioni: buone.

Copertura:

materiale: legno; tipologia: a falde; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: metallo; tipologia: anta a battente; condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

assenti.

Manto di copertura:

tipologia: lastre ondulate; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pareti interne:

assenti.

Pavimentazione interna:

materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.

Pavimentazione esterna:

assente.

Plafoni:

materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti.

Perito: Geom. Andrea Arcagni



Rivestimento: assente.
Scale interne: assenti.

Impianti:
Riscaldamento: assente.
Gas: assente.
Elettrico: assente.
Idrico: assente.

Stato dei luoghi: L'unità immobiliare si colloca al piano primo del fabbricato ed è accessibile dalla copertura attraverso l'unità immobiliare di cui al punto B della presente perizia. Il locale si presenta in sufficiente stato di manutenzione in relazione al suo uso.

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In base alla tipologia di immobile la stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2020, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Cavaglio d'Agogna, fascia centrale, codice di zona B1, microzona catastale unica, tipologia negozi, abitazioni civili e magazzini (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile di cui al punto A si è preso in esame anche il metodo reddituale considerando il mercato della locazioni della zona e applicando un adeguato tasso di capitalizzazione in riferimento al contratto in corso.

Tutto ciò premesso, tenuto presente quanto esposto, la vetustà, la consistenza, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e una adeguata proporzione tra i due metodi valutativi sopra esposti, il sottoscritto stima l'ammontare dei cespiti come segue.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Cavaglio d'Agogna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. bar/ristorante

B. unità al rustico

C. deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Bar/Ristorante fg. 3 part. 1495 sub. 6	833,50 mq	€ 750,00	€ 625.125,00
B. Unità al rustico fg. 3 part. 1495 sub.8	243,35 mq	€ 150,00	€ 36.502,50
C. Deposito fg. 3 part. 1495 sub. 9	19,00 mq	€ 150,00	€ 2.850,00
totale	1.095,85 mq		€ 664.477,50

Perito: Geom. Andrea Arcagni



- Valore corpo:	€ 664.477,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 664.477,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 664.477,50

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Bar/Ristorante fg. 3 part. 1495 sub. 6	1.049,00 mq	€ 625.125,00	1/1= € 625.125,00
B. Unità al rustico fg. 3 part. 1495 sub. 8	260,50 mq	€ 36.502,50	1/1= € 36.502,50
C. Deposito fg. 3 part. 1495 sub. 9	19,00 mq	€ 2.850,00	1/1= € 2.850,00
totale	1.328,50 mq		€ 664.477,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

	€ 132.895,50
Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	Nessuna
Spese per opere edilizie necessarie alla regolarizzazione (rimozione del bagno e delle scale edificate su area cortilizia comune)	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di vendita è costituito da unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato e interconnessi tra loro. Si ritiene che l'accorpamento in unico lotto possa rendere la vendita dei beni più agevole.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 664.477,50 - € 132.895,50 - € 6.000,00 = € 525.582,00

in c.t.

€ 526.000,00

Come disposto dal Giudice per aggiornare la stima ho provveduto a considerare la valutazione svolta dall'Arch. Piotti e l'eventuale incidenza del nuovo contratto di locazione.

Tutto ciò premesso, si ritiene che il valore dei beni oggetto di perizia non debba subire variazioni rispetto a quanto indicato nella precedente stima in quanto la valutazione dell'Arch. Piotti risulta sostanzialmente analoga a quella depositata (differenza nell'ordine del 3,44%) mentre il contratto di locazione su immobili di questa destinazione, vista tipologia e durata, risulta trascurabile ai fini della valutazione complessiva dei beni.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 16/05/2022

firmato digitalmente
Geom. Andrea Arcagni

