

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Intervenuti

Data Udienza 09 febbraio 2023

Procedimento esecutivo n° 19/20

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

**ELABORATO PERITALE
INTEGRAZIONE COME DA UDIENZA DEL
15 dicembre 2022E COMUNICAZIONE DEL
14 marzo 2023**

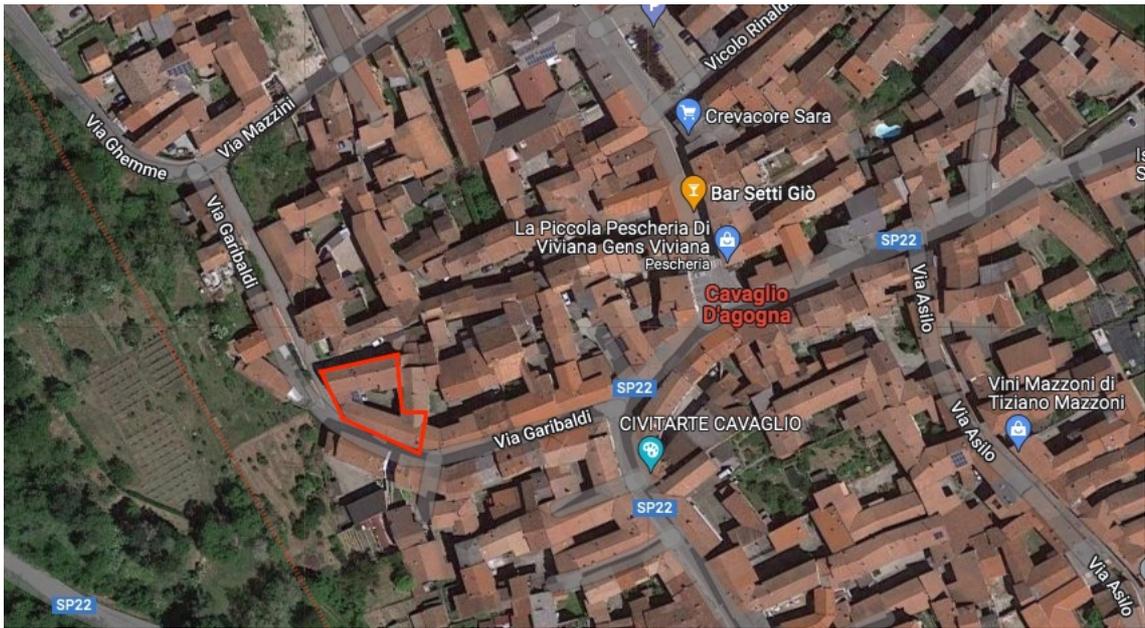
*Tecnico incaricato: geometra Paolo Brustia
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1881
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n° 360
codice fiscale BRSPLA57P05F952Q – partita IVA 02201800030
studio 3B associati
sede legale Via Pontida n° 14 – 28100 Novara
sede operativa Via Generale G. Fara n° 65 – 28100 Novara
cellulare: 3397289019*

e-mail: brustia@3b-associati.it
pec: paolo.brustia@geopec.it

Come richiesto dal GE durante l'udienza del 15 dicembre 2022, con la presente si integra la perizia depositata in fascicolo andando a modificare i "Punti del quesito" riguardante la regolarità edilizia dell'immobile indicando i costi di massima previsti per l'ottenimento delle necessarie sanatorie; in conseguenza si modificherà il "Prezzo base d'asta".

Si esegue anche la correzione della pagina 13.

**Beni in Cavaglio d'Agogna (NO) Via Garibaldi n° 12
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE**



Estratto mappa di zona

OSSERVAZIONI DI CUI E' OPPORTUNO DARE ATTO

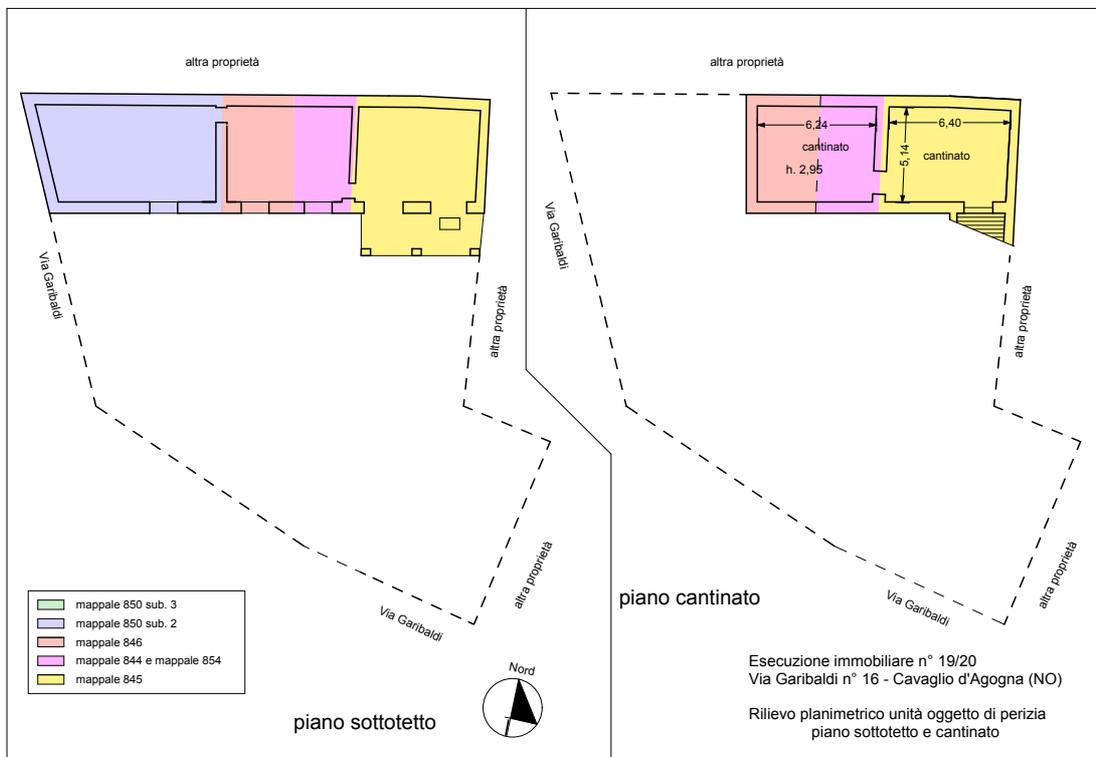
L'immobile oggetto di perizia risulta essere identificato al catasto fabbricati del Comune di Cavaglio d'Agogna con 5 schede ed insistenti su 5 mappali differenti.

Attualmente l'immobile, in base a quanto verificato in fase di sopralluogo, è utilizzato al piano terra come locali ad uso ripostiglio/deposito e al piano primo come locali ad uso abitazione; tale utilizzo ha portato a collegare i mappali ed i vani individuati nelle schede catastali.

In via principale la rappresentazione catastale dell'immobile, in cui le schede riportano vani in zone contrapposte e non collegati tra loro, ed in secondo piano lo sviluppo planimetrico ed utilizzo attuale dei locali, porta all'impossibilità di poter valutare l'immobile in lotti separati.

La perizia sarà quindi eseguita valutando l'immobile come lotto unico.

Rappresentazione individuazione catastale dell'immobile



Punto 1 del quesito

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo, si verifica e si dichiara la completezza della documentazione allegata al fascicolo composta da Certificato Notarile ipo-catastale, nota di trascrizione pignoramento immobiliare.

Punto 2 del quesito

2. AVVISI EX ART. 498 COMMA 2 e 600 c.p.c

Verifica se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo

Nel fascicolo, alla data di redazione della perizia, non risultano notifiche a creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo.

Punto 3 del quesito

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1 Iscrizioni

3.1.1 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore _____ con sede in _____ codice fiscale _____, atto notarile pubblico Dott. _____ Notaio in _____ rep. _____ del _____ trascritto presso l'Ufficio _____ ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____, Reg. part. _____; gravante sull'immobile oggetto di perizia e contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà e _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà; debitore non datore _____ con sede in _____ codice fiscale : _____.

Importo capitale euro 150.000,00

Importo ipoteca euro 300.000,00

Si rileva annotazione in data 21 dicembre 2006 Reg. gen. 5310 per restrizione beni estranei al procedimento

3.1.2 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore _____ con sede in _____ codice fiscale _____

, atto notarile pubblico Dott. Notaio in
rep. del trascritto presso l'Ufficio
ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in
data Reg. gen. , Reg. part. ; gravante sull'immobile
oggetto di perizia e contro nato a il
codice fiscale per quote di sua proprietà e
nata a il codice
fiscale per quote di sua proprietà; debitore non datore
con sede in codice
fiscale :
Importo capitale euro 100.000,00
Importo ipoteca euro 200.000,00
Si rileva annotazione in data 21 dicembre 2006 Reg. gen. 5309 per restrizione
beni estranei al procedimento

3.2 Pignoramenti

3.2.1 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara
a favore di con sede in codice fiscale
emesso in data al n° , trascritto presso l'ufficio
ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in
data Reg. Gen. Reg Part. ; **Contro:**
nato a il codice fiscale
per quote di sua proprietà degli immobili oggetto di
perizia e nata a il
codice fiscale per quote di sua proprietà degli immobili
oggetto di perizia.

3.2.2 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara
a favore di con sede in codice fiscale 1
emesso in data al n° , trascritto presso l'ufficio ora Agenzia
delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data
Reg. Gen. Reg Part. ; **Contro:** nato a
il codice fiscale
per quote di sua proprietà degli immobili oggetto di perizia e
nata a il codice fiscale
per quote di sua proprietà degli immobili oggetto di
perizia.

Punto 4 del quesito

4. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PER CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di identificare correttamente il beni oggetto di procedimento esecutivo sono state richieste presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi Catastali le planimetrie catastali delle unità immobiliari e l'estratto mappa.

Punto 5 del quesito

5.1 VERIFICA QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI

Sui beni oggetto di perizia non risultano quote indivise.

5.2 VERIFICA DEI PROPRIETARI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Al 28 febbraio 2020, data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari risultavano catastalmente di proprietà: nato a il codice fiscale per quote di sua proprietà degli immobili oggetto di perizia e nata a il codice fiscale per quote di sua proprietà degli immobili oggetto di perizia.

5.2.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Immobile censito al foglio 7 mappale 846

Attuale proprietario dal 17 marzo 2000

nato a il codice fiscale per quota 1000/1000
Atto di provenienza: in forza di atto di successione in morte di nata a il codice fiscale deceduta in data ; denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Borgomanero in data rep. n° , trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. Gen. Reg Part. ; atto per accettazione eredità Dott. Notaio in rep. del trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. gen. , Reg. part. .

Proprietario dal 01 luglio 1966 al 17 marzo 2000

nata a il codice fiscale proprietaria per 1000/1000;
Atto di provenienza: Notaio Dott. in rep. n° del trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. gen. , Reg. part. .

Immobile censito al foglio 7 mappale 845

Attuale proprietario dal 27 ottobre 1993

nato a _____ il _____ codice fiscale _____
per quota 1000/1000
Atto di provenienza: in forza di atto di successione in morte di _____ nato a _____
il _____ codice fiscale _____ deceduta in data _____
denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Borgomanero in
data _____ rep. n° _____, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. Gen.
Reg Part. _____.

Immobile censito al foglio 7 mappale 8444 - 854

Attuale proprietario dal 06 marzo 1966

nato a _____ il _____ codice fiscale _____
per quota 1000/1000
Atto di provenienza: Notaio Dott. _____ in _____ rep. n° _____
del _____ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____, Reg. part. _____.

Immobile censito al foglio 7 mappale 850 sub. 2 e sub 3

Attuali proprietari dal 14 marzo 1979

nato a _____ il _____ codice fiscale _____
per quote di 500/1000 e _____ nata a _____
il _____ codice fiscale _____ per quote 500/1000.
Atto di provenienza: Notaio Dott. _____ in _____ rep. n° _____ del _____
trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Novara in data 12 aprile _____ Reg. gen. _____, Reg. part. _____.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona L'immobile si trova ai margini della zona centrale/storica di Cavaglio d'Agogna con aree limitrofe a destinazione residenziale; il Comune risulta fornito da Scuola per l'infanzia e primaria, farmacia, banca.

Zone limitrofe Comuni confinanti: Cavaglietto, Fontaneto d'Agogna, Barengo, Ghemme, Sizzano, Fara Novarese
Paesi limitrofi: Fontaneto d'Agogna (a km. 3), Suno (a km. 5),

Ghemme (a km. 5), Bogogno (a km. 7), Fara Novarese (a km. 7),
Borgomanero (a km. 10)
Città più vicine: Novara (a km. 22), Milano (a km. 57), Torino (a km.
87), Orta-Lago d'Orta (a km. 20), Arona-Lago Maggiore (a km. 23)
Collegamenti Aeroporto Malpensa (a Km. 19); Autostrada A26 Genova
Voltri/Gravellona Toce (casello Borgomanero Km. 6)

**Beni in Cavaglio d'Agogna (NO) Via Garibaldi n° 12
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE**

6.1.1



**Foglio 7
mappale 846
mappale 845
mappale 844 – 854
mappale 850 sub. 2**

Abitazione

Vista esterna

DATI CATASTALI

L'edificio nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni al foglio 7 mappale 846 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 95,00; mappale 845 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 220,00; mappale 844 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 22,00; mappale 854 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 55,00; mappale 850 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 130,00; per una superficie totale di mq.525

Identificato al catasto fabbricati:

mappale 846

nato a

il

codice fiscale

quota di proprietà 1000/1000

foglio 7 mappale 846, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 79 mq. (totale escluse aree scoperte: 70 mq.), rendita euro 73,60;

mappale 845

nato a _____ il _____ codice fiscale _____
quota di proprietà 1000/1000

foglio 7 mappale 845, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 131 mq. (totale escluse aree scoperte: 124 mq.), rendita euro 207,62;

mappale 844 - 854

nato a _____ il _____ codice fiscale _____
quota di proprietà 1000/1000

foglio 7 mappale 844-854, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 65 mq. (totale escluse aree scoperte: 65 mq.), rendita euro 73,60

mappale 850 sub. 2

nato a _____ il _____ codice fiscale _____
quota di proprietà 500/1000; nata a _____
il _____ codice fiscale _____ per quote 500/1000

foglio 7 mappale 850 sub. 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 98 mq. (totale escluse aree scoperte: 81 mq.), rendita euro 88,31;

Coerenze a corpo: in senso orario: Nord: mappale 850 sub. 3, a salto uscente mappale 367; Est: mappale 836 ed a salto uscente mappale 425; Sud: Via Garibaldi; Ovest: Via Garibaldi ed a salto rientrante mappale 850 sub. 3;

6.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà di unità immobiliare al piano terra/primo/sottotetto/cantinato ad uso abitazione in sito in Cavaglio d'Agogna Via Garibaldi n° 12.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di mq. 541,31** ed una **superficie calpestabile interna** alloggio e accessori di mq. **576,98** così ripartiti:

superficie commerciale: piano terra: vani abitabili mq. 141,62; portici mq. $125,54 \times 0,33 =$ mq. 41,43; corte/androne mq. $175,93 \times 0,10 =$ mq. 17,59;

piano primo: corpo interno: vani abitabili mq. 147,47; balcone mq. $23,00 \times 0,50 =$ mq. 11,50; terrazzo mq. $62,00 \times 0,50 =$ mq. 31,00; corpo verso Via Garibaldi: vani abitabili mq. 45,66; balcone mq. $11,90 \times 0,50 =$ mq. 5,95; cassero mq. $77,85 \times 0,33 =$ mq. 25,69;

piano sottotetto: corpo interno: mq. $147,00 \times 0,35 =$ mq. 51,45;

piano cantinato: corpo interno: mq. $87,80 \times 0,25 =$ mq. 21,95

per un totale di superficie commerciale di:

mq. $141,62+41,43+17,59+147,47+11,50+31,00+45,66+5,95+25,69+51,45+21,95 =$ **mq. 541,31;**

superficie calpestabile abitabile: piano terra: locale caldaia mq. 12,00; bagno mq. 3,69; camera mq. 14,36; camera mq. 15,08; camera mq. 15,83; bagno mq. 3,83; ripostiglio mq. 36,78; portico mq. 15,40; portico mq. 16,52; portico mq. 70,71;

piano primo: corpo interno: cucina mq.14,86; soggiorno mq. 30,45; corridoio mq. 10,16; camera mq. 12,75; bagno mq. 6,16; camera mq. 10,86; camera mq. 15,83; bagno mq. 3,85; corpo verso Via Garibaldi camera mq. 16,52; camera mq. 14,65; cassero mq. 63,92

piano cantinato: cantina mq. 62,77;

piano sottotetto: sottotetto mq. 110,00

per un totale di superficie calpestabile interna di :

piano terra: mq. $12,00+3,69+14,36+15,08+15,83+3,83+36,78+15,40+16,52+70,71=$ **mq. 204,20**

piano primo: mq. $14,86+30,45+10,16+12,75+6,16+10,86+15,83+3,85+16,52+14,65+63,92=$ **mq. 200,01**

piano cantinato: mq. 62,77= **mq. 62,77**

piano sottotetto: mq. 110,00= **mq. 110,00**

Totale mq. $204,20+200,01+62,77+110,00=$ **mq. 576,98**

Altezze interne: **piano terra** : corpo interno ml. 2,80; corpo verso via Garibaldi ml. 2,87/2,93;

piano primo: corpo interno ml. 2,86/2,70; corpo verso Via Garibaldi ml.2,47/2,58;

cantinato: ml. 2,95.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: mista con struttura parte in mattoni e parte in murature in pietra; pareti in parte rivestite in intonaco tinteggiato o in intonaco al civile; condizioni nell'insieme buone.

Solai: tipologia: misto putrelle e laterizio; condizioni: buone

Copertura: tipologia: a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di laterizio; condizioni buone;

Scale esterne: tipologia: a rampa con gradini pedata/alzata rivestiti in marmo; condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Finestre e porte balcone: piano terra: in legno con vetro semplice; piano primo: in legno parte con vetrocamera e parte con vetro semplice nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono discrete;

Infissi interni: porte interne: in legno con specchiatura a vetro o con pannello

cieco ad anta singola;
nell'insieme le condizioni di manutenzione sono discrete;

Pavimentazione interna:

piano terra
locale caldaia: battuto di cemento
bagno: ceramica 10x15;
camere: ceramica 15x15, piastrelle in marmette 20x20;
bagno: ceramica 20x20;
ripostiglio: ceramica 30x30;
portici: battuto di cemento
condizioni nell'insieme: buone
piano primo
cucina/soggiorno: ceramica 30x30
corridoio notte: ceramica 30x30;
camere: due in listello di legno ed una con piastrella in gress 20x10;
camere lato via Garibaldi: ceramica 32x32 e 20x20;
piano cantinato: battuto di terra
Condizioni nell'insieme buone

Pareti interne e soffitti

pareti e soffitti in prevalenza intonacate e tinteggiate;
condizioni nell'insieme buone

Rivestimento:

piano terra:
bagno: piastrelle in ceramica 15x15 altezza ml. 1,95;
bagno: piastrelle in ceramica 20x30 altezza ml. 2,11;
piano primo
cucina: piastrelle in ceramica 20x25 altezza ml. 2,00;
bagno: piastrelle in ceramica 20x30 altezza ml. 2,40;
bagno: piastrelle in ceramica 20x20 altezza ml. 2,20;
condizione nell'insieme buone.

Impianti:

Gas:

è presente impianto di distribuzione di gas uso domestico; non è stato presentato certificato di conformità;

Elettrici:

tensione: 220V; impianto eseguito parte sottotraccia e parte a vista. Conformità: non è presente certificato di conformità;

Termico:

Nel corpo interno

Piano terra: presenza di radiatori in ghisa collegati a caldaia presente nel locale termico e presenza di stufa a legna; nel locale ad uso ripostiglio adiacente il passo carraio è presente uno scaldabagno a gas alimentato da bombola a servizio del bagno adiacente

Piano primo: sono presenti termosifoni in ghisa collegati ad impianto per riscaldamento con caldaia a gas metano presente nel locale caldaia al piano terra.

Nel corpo lato Via Garibaldi

Piano primo: i locali sono riscaldati tramite la presenza di ventilconvettori.

Non è stato presentato certificato di conformità;

Idrico

derivazione da rete comunale;

L'unità immobiliare risulta essere dotato dei seguenti servizi igienici:

piano terra:

bagno: vaso con cassetta a muro, bidet, lavabo, vasca 100x65; i sanitari sono muniti di rubinetteria a tre fori;

bagno: vaso con cassetta a muro, bidet e lavabo con mobiletto, doccia 80x80 con box, i sanitari sono muniti di miscelatore monoforo.

piano primo:

bagno: vaso con cassetta a muro, bidet, mobile con lavabo, vasca 170x70; i sanitari sono muniti di rubinetteria miscelatore monoforo;

bagno: vaso con cassetta a muro, bidet e lavabo con mobiletto, doccia 80x80 con box, lavabo e doccia sono muniti di miscelatore monoforo. Il bidet è munito di rubinetteria a tre fori.

condizioni nell'insieme buone;

Accessori

Cortile

6.2.1



Foglio 7 mappale 850 sub. 3

autorimessa

Vista interna

DATI CATASTALI

L'edificio nel suo insieme è identificato in Catasto Terreni al foglio 7 mappale 850 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 130,00;

Identificato al catasto fabbricati:

mappale 850 sub. 3

nato a _____ il _____ codice fiscale _____

quota di proprietà 500/1000;

nata a _____

il _____

codice fiscale _____

per quote 500/1000

foglio 7 mappale 850 sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 47, rendita euro 133,50;

Coerenze a corpo: in senso orario: Nord: mappale 367; Est: mappale 846; Sud: mappale 850 sub. 2; Ovest: Via Garibaldi;

6.2.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà di unità immobiliare al piano terra ad uso autorimessa sita in Cavaglio d'Agogna Via Garibaldi n° 12.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 61,82 ed una superficie calpestabile interna di mq. 45,61.

Altezze interne: alloggio ml. 3,00.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: tamponatura in mattoni, facciate rivestimento in intonaco tinteggiato; condizioni buone.

Solai: tipologia: volta in laterizio; condizioni: buone

Copertura edificio: tipologia: a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cemento; condizioni buone;

Scale interne: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: porte scorrevole in legno; nell'insieme condizioni buone

Infissi interni: porta in legno e vetro per accesso sottoscala

Pavimentazione interna: battuto di cemento; nell'insieme condizioni buone;

Pareti interne e soffitti pareti intonacate, soffitto parte a vista e parte intonacato;
condizioni nell'insieme buone

Rivestimento:

Impianti:

Gas: non presente

Elettrici: tensione: 220V; impianto eseguito a vista. Conformità: non è presente certificato di conformità;

Termico: non presente

Idrico Nel locale è presente un lavabo;

Accessori non sono presenti locali accessori

Punto 7 del quesito

7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si accerta la conformità tra la descrizione catastale attuale delle unità immobiliari descritte al punto 6 e quelle contenute nel pignoramento.

Punto 8 del quesito

8. VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risultano essere per le unità immobiliare oggetto d'esecuzione quelle presentate in data 10 marzo 1993.

Tali planimetrie, per la suddivisione interna e destinazione, non risultano essere conformi alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

Mappale 846: La planimetria dell'unità immobiliare riporta nella rappresentazione del piano terra per il locale lato Via Garibaldi a destinazione cantina con accesso dal cortile da due aperture quando nella realtà l'accesso avviene da unica grande apertura:

Mappale 845: La planimetria dell'unità immobiliare riporta nella rappresentazione grafica per i locali lato Via Garibaldi al piano terra l'accesso al locale avviene dal confinante locale ad est mentre nella realtà l'accesso avviene da una unica grande apertura realizzata nella parete verso cortile, per il soprastante locale al piano terra la planimetria non riporta la chiusura con parete dell'apertura verso cortile;

Mappale 844-854: La planimetria dell'unità immobiliare riporta nella rappresentazione grafica per il locale adiacente l'androne carraio lato Via Garibaldi al piano terra l'accesso al locale avviene da una unica ampia apertura quando nella realtà tale apertura è stata chiusa con una parete in vetrocemento ed l'accesso avviene dal confinante locale a nord, si segnala inoltre la diversa destinazione da legnaia a locale sgombero/ripostiglio;

Mappale 850 sub. 2: La planimetria dell'unità immobiliare non riporta nella rappresentazione grafica la chiusura di parte del terrazzo al piano primo.

Dopo la presentazione della pratica di sanatoria descritta al punto 10, dovranno essere presentate le nuove planimetrie catastali

Oneri professionali per la redazione di n° 4 planimetrie per l'aggiornamento catastale, compreso rilievo delle unità, stesura della procedura Docfa, diritti di presentazione, contributi previdenziali e Iva in essere alla data della presente perizia: euro 2.600,00.

Punto 9 del quesito

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nella Variante Generale 2019 del Piano Regolatore Generale Comunale vigente gli immobili risultano inseriti per uso dei suoli all'interno di "Aree residenziali di antica formazione. Centro storico" con parte dell'edificio nel suo complesso inserita in tipologia d'intervento "Amnesso fino al RC (Risanamento Conservativo)" e parte in tipologia d'intervento "Amnesso fino alla RE (Ristrutturazione edilizia Conservativa)", si segnala inoltre che la porzione d'edificio comprendente l'accesso carraio ed i locali presenti alla sua destra sono, per le loro caratteristica costruttiva delle pareti perimetrali portanti, inserite negli edifici contenenti "Elementi di pregio architettonico o decorativo".

Punto 10 del quesito

10. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

10.1 Conformità urbanistico edilizia

A seguito di richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaglio d'Agogna ha messo a disposizione i fascicoli contenente le seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione n° 3/1966 del 08 aprile 1966 rilasciata per lavori di restauro per costruzione di pavimento rustico e soffitti per ricavare portico ad uso fienile e depositi vari;
- Autorizzazione n° 64/1974 del 30 agosto 1974 rilasciata per costruzione di parete divisoria all'interno di una camera per realizzazione bagno, costruzione di piccolo terrazzo (0,60x1,50);
- Richiesta autorizzazione n° 59/1977 del 23 luglio 1977 per sistemazione della casa con allargamento e sostituzione serramento lato cortile e copertura terrazzo; nella pratica si ritrova lettera di sospensione di rilascio concessione con richiesta di elaborati tecnici;
- Concessione n° 9/1987 del 21 febbraio 1987 rilasciata sistemazione di fabbricato esistente ad uso civile abitazione (rifacimento scala a piano terra perché pericolante e della soletta della terrazza e del primo piano, sistemazione di alcune aperture e spostamento di pareti divisorie; sostituzione di parte della piccola e grossa orditura del manto di copertura esistente perché pericolante)
- Concessione n° 52/1989 del 12 agosto 1989 rilasciata per variante alla concessione 9/1987;
- SCIA n° 53/2012 del 29 settembre 2012 per intervento di manutenzione straordinaria inerente il tamponamento del cassero lato est;

Dal controllo dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e degli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie messe a disposizione dall'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaglio d'Agogna e, non potendo ricostruire con le pratiche ritrovate tutta la situazione edilizia grafica dell'immobile, basandomi anche su quanto riportato nelle attuali schede catastali **segnalo le seguenti difformità:**

Mappale 846: La planimetria dell'unità immobiliare riporta nella rappresentazione del piano terra per il locale verso Via Garibaldi a destinazione cantina l'accesso dal cortile avviene da due aperture quando nella realtà l'accesso avviene da unica grande apertura; (spazio utilizzato a portico):

Mappale 845: La planimetria dell'unità immobiliare riporta nella rappresentazione grafica per i locali verso Via Garibaldi al piano terra con destinazione cantina l'accesso al locale avviene dal confinante locale ad est mentre nella realtà l'accesso avviene da una unica grande apertura realizzata nella parete verso cortile (spazio utilizzato a portico), per il soprastante locale del piano terra la planimetria non riporta la chiusura con parete dell'apertura verso cortile; il locale al piano terra attualmente ad uso bagno è dichiarato ad uso ripostiglio.

Mappale 844-854: La planimetria dell'unità immobiliare al piano terra riporta nella rappresentazione grafica per il locale adiacente l'androne carraio lato Via Garibaldi l'accesso al locale avviene da una unica ampia apertura quando nella realtà tale apertura è stata chiusa con una parete in vetrocemento e l'accesso avviene dal confinante locale a nord, si segnala inoltre la diversa destinazione da legnaia a locale sgombero/ripostiglio;

Mappale 850 sub. 2: La planimetria dell'unità immobiliare non riporta nella rappresentazione grafica la chiusura di parte del terrazzo al piano primo.

Alla data della stesura della perizia le opere riscontrate nelle unità immobiliari devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si possano ritenere regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DRP 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.

Oneri per sanatoria: Somme di massima in essere alla data di perizia a titolo di: diritti di segreteria, sanzione amministrativa per opere difformi, contributi concessori e oneri, sanzione amministrativa per opere difformi in zona vincolata: euro 4.100,00; preventivo degli oneri professionali e spese per la stesura delle pratiche necessarie (Paesaggistica e Permesso di Costruire in sanatoria), comprensivo contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 4.500,00

10.2 Abitabilità

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaglio d'Agogna non è stata ritrovato il certificato d'abitabilità.

Punto 11 del quesito

11. VERIFICA IMPIANTI

Gli impianti esistenti nell'unità immobiliare, come dichiarato nella descrizione dell'immobile, sono da verificare, in quanto privi di certificati di conformità.

Punto 12 del quesito

12. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo ed accesso alle unità immobiliari, eseguito in data 14/22 settembre 2022, le unità immobiliari **risultavano occupate dagli esecutati** e
e dal figlio .

Punto 13 del quesito

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa coniugale.

Punto 14 del quesito

14. VINCOLI

14.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

14.2 Vincoli artistici: Nessuno

14.3 Vincoli storici: Nessuno

14.4 Vincoli alberghieri: Nessuno

14.5 Vincoli di natura condominiale: Nessuno

Punto 15 del quesito

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

15.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

15.1.a Domande giudiziali: nessuna

15.1.b Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubature: porzione d'edificio comprendente l'accesso carraio ed i locali presenti alla sua destra sono, per le loro caratteristica costruttiva delle pareti perimetrali portanti, inserite negli edifici contenenti "Elementi di pregio architettonico o decorativo".

15.1.c Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna.

15.1.d Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna

15.1.e Difformità urbanistica-edilizia:

Dal controllo dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e degli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie messe a disposizione dall'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaglio d'Agogna e, non potendo ricostruire con le pratiche ritrovate tutta la situazione edilizia grafica dell'immobile, basandomi anche su quanto riportato nelle attuali schede catastali **segnalo le seguenti difformità:**

Mappale 846: La planimetria dell'unità immobiliare riporta nella rappresentazione del piano terra per il locale verso Via Garibaldi a destinazione cantina l'accesso dal cortile avviene da due aperture quando nella realtà l'accesso avviene da unica grande apertura; (spazio utilizzato a portico):

Mappale 845: La planimetria dell'unità immobiliare riporta nella rappresentazione grafica per i locali verso Via Garibaldi al piano terra con destinazione cantina l'accesso al locale avviene dal confinante locale ad est mentre nella realtà l'accesso avviene da una unica grande apertura realizzata nella parete verso cortile (spazio utilizzato a portico), per il soprastante locale del piano terra la planimetria non riporta la chiusura con parete dell'apertura verso cortile; il locale al piano terra attualmente ad uso bagno è dichiarato ad uso ripostiglio.

Mappale 844-854: La planimetria dell'unità immobiliare al piano terra riporta nella rappresentazione grafica per il locale adiacente l'androne carraio lato Via Garibaldi l'accesso al locale avviene da una unica ampia apertura quando nella realtà tale

apertura è stata chiusa con una parete in vetrocemento e l'accesso avviene dal confinante locale a nord, si segnala inoltre la diversa destinazione da legnaia a locale sgombero/ripostiglio;

Mappale 850 sub. 2: La planimetria dell'unità immobiliare non riporta nella rappresentazione grafica la chiusura di parte del terrazzo al piano primo.

Alla data della stesura della perizia le opere riscontrate nelle unità immobiliari devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si possano ritenere regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DRP 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.

Oneri per sanatoria: Somme di massima in essere alla data di perizia a titolo di: diritti di segreteria, sanzione amministrativa per opere difformi, contributi concessori e oneri, sanzione amministrativa per opere difformi in zona vincolata: euro 4.100,00; preventivo degli oneri professionali e spese per la stesura delle pratiche necessarie (Paesaggistica e Permesso di Costruire in sanatoria), comprensivo contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 4.500,00

15.1.f Difformità catastale: Le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risultano essere per le unità immobiliare oggetto d'esecuzione quelle presentate in data 10 marzo 1993.

Tali planimetrie, per la suddivisione interna e destinazione, non risultano essere conformi alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

Mappale 846: La planimetria dell'unità immobiliare riporta nella rappresentazione del piano terra per il locale verso Via Garibaldi a destinazione cantina l'accesso dal cortile avviene da due aperture quando nella realtà l'accesso avviene da unica grande apertura; (spazio utilizzato a portico):

Mappale 845: La planimetria dell'unità immobiliare riporta nella rappresentazione grafica per i locali verso Via Garibaldi al piano terra con destinazione cantina l'accesso al locale avviene dal confinante locale ad est mentre nella realtà l'accesso avviene da una unica grande apertura realizzata nella parete verso cortile (spazio utilizzato a portico), per il soprastante locale del piano terra la planimetria non riporta la chiusura con parete dell'apertura verso cortile; il locale al piano terra attualmente ad uso bagno è dichiarato ad uso ripostiglio.

Mappale 844-854: La planimetria dell'unità immobiliare al piano terra riporta nella rappresentazione grafica per il locale adiacente l'androne carraio lato Via Garibaldi l'accesso al locale avviene da una unica ampia apertura quando nella realtà tale apertura è stata chiusa con una parete in vetrocemento e l'accesso avviene dal

confinante locale a nord, si segnala inoltre la diversa destinazione da legnaia a locale sgombero/ripostiglio;

Mappale 850 sub. 2: La planimetria dell'unità immobiliare non riporta nella rappresentazione grafica la chiusura di parte del terrazzo al piano primo.

Dopo la presentazione della pratica di sanatoria descritta al punto 10, dovranno essere presentate le nuove planimetrie catastali

Oneri professionali per la redazione di n° 4 planimetrie per l'aggiornamento catastale, compreso rilievo delle unità, stesura della procedura Docfa, diritti di presentazione, contributi previdenziali e Iva in essere alla data della presente perizia: euro 2.600,00.

15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

15.2.1 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore _____ con sede in _____ codice fiscale _____, atto notarile pubblico Dott. _____ Notaio in _____) rep. 3958/563 del _____ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen _____, Reg. part. _____; gravante sull'immobile oggetto di perizia e contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà e _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà; debitore non datore _____ con sede in _____

codice fiscale : _____ .

Importo capitale euro 150.000,00

Importo ipoteca euro 300.000,00

Si rileva annotazione in data 21 dicembre 2006 Reg. gen. 5310 per restrizione beni estranei al procedimento

15.2.2 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore _____ con sede in _____ codice fiscale _____, atto notarile pubblico Dott. _____ Notaio in _____ rep. _____ del _____ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____, Reg. part. _____; gravante sull'immobile oggetto di perizia e contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà e _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà; debitore non datore _____ con sede in _____ codice fiscale : _____ .

Importo capitale euro 100.000,00

Importo ipoteca euro 200.000,00

Si rileva annotazione in data 21 dicembre 2006 Reg. gen. 5309 per restrizione beni estranei al procedimento

15.2.3 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara a favore di _____ con sede in Novara codice fiscale _____

emesso in data _____ al n° _____, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____

Reg. Gen. 2 _____ Reg Part. _____ ; **Contro** _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà degli immobili oggetto di perizia e _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà degli immobili oggetto di perizia.

15.2.4 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____ 0 emesso

in data _____ al n° _____, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg.

Gen. _____ Reg Part. _____ ; **Contro:** _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà degli immobili oggetto di perizia e _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà degli immobili oggetto di perizia.

15.3 Difformità urbanistico-edilizie: nessuna

15.4 d Difformità catastali: nessuna

15.3 Altre informazioni per l'acquirente:

15.3.a Spese fisse annue di gestione dell'immobile escluso

riscaldamento computato a consumo euro 0,00

15.3.b Spese condominiali straordinarie di gestione

dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al

momento della perizia: euro 0,00

15.3.c Spese condominiali scadute ed insolute alla data del euro 0,00

15.3.d Eventuali cause in corso: nessuna

15.3.c Precedenti proprietari nel ventennio: vedere punto 5.2.1 pagina 6

Punto 16 del quesito

16.1. FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unità immobiliari non vendibili separatamente.

16.2. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione **sono pignorate per la quota intera di proprietà in capo a** _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà e _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ per quote di sua proprietà.

16.3. VALUTAZIONE LOTTO

16.3.1 Determinazione superfici abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra: vani abitabili	Sup. reale lorda	141,62	1,00	141,62
Piano terra: portici	Sup. reale lorda	125,54	0,33	41,43
Piano primo: vani abitabili	Sup. reale lorda	193,13	1,00	193,13
Piano primo: balconi/terrazzo	Sup. reale lorda	96,50	0,50	48,45
Piano primo: cassero	Sup. reale lorda	77,85	0,33	25,69
Piano cantinato	Sup. reale lorda	87,80	0,25	21,95
Piano sottotetto	Sup. reale lorda	147,00	0,35	51,45
Cortile/androne mq. 175,93			0,10	17,59
	Sup. reale lorda	869,44		541,31

16.3.2 Determinazione superfici autorimessa

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	61,82	1,00	61,82
	Sup. reale lorda	61,82		61,82

16.4 CRITERIO DI STIMA

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora detti beni siano posti in un mercato di compravendita facendo riferimento allo stato manutentivo-conservativo dell'insieme, periodo di edificazione dell'edificio, ubicazione.

Visto lo stato attuale del bene pignorato, constatato un discreto stato di manutenzione delle unità immobiliari inserite in stabile che non necessita d'interventi manutentivi urgenti, vista la zona, considerate le seguenti quotazioni:

"Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2022": il valore medio rilevato nell'anno 2020-2021 corrisposto per mq. commerciale di appartamenti non recenti assegnato per mq. un valore massimo di euro 800,00 ed un valore minimo di euro 550,00; per autorimesse in buone condizioni con superficie interna fra i 12,5 e i 16 mq. a corpo e non a misura corrisponde un valore massimo di euro 8.000,00 ed un valore minimo di euro 5.500,00.

"Dati da Borsino Immobiliare": per abitazioni in stabili di fascia media un valore massimo di euro 625,00 ed un valore minimo di euro 501,00.

Per box un valore massimo di euro 414,00 ed un valore minimo di euro 299,00.

Il sottoscritto perito, considerate le caratteristiche, stato di conservazione, constatato anche il contesto in cui è inserito l'immobile e l'andamento del mercato immobiliare ritiene congruo assegnare: il valore di euro 600,00/mq. per l'unità immobiliare ad uso abitazione ed il valore di euro 290,00 per l'unità ad uso autorimessa;

16.5 Fonti di informazione

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

16.6 Valutazione corpi

A. Immobile ad uso abitativo

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali lorde vendibili in proprietà esclusiva e calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Abitazione	541,31	600,00	324.786,00
Autorimessa	61,82	290,00	17.927,80
			342.713,80

Valore corpo:	euro	342.713,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	342.713,00

16.7.1 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	euro	68.542,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	euro	11.200,00

16.8.1 Prezzo base d'asta quota

Valore quota intera degli immobili al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova	euro	262.971,00
---	-------------	-------------------

Novara 15 marzo 2023

Il perito
geometra Paolo Brustia