

Esecuzione Immobiliare n.-----
----- / -----

TRIBUNALE DI NOVARA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare

contro



N. Gen. Rep. 69/ 2023

Giudice Dott. Simona Delle Site

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Arch. Laura Lanaro
Iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Novara e VCO al n. 1230
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara
CF. LNR LRA78H53B019S – P.IVA 01952370037

Con domicilio professionale in Cavaglietto (NO) - 28010 - Via Umberto n. 43
cell. 331/7051988

e- mail : lauralanaro@hotmail.com - pec: laura.lanaro@archiworldpec.it

Giudice Dott. Simona Delle Site
Perito Arch. Lanaro Laura



BENI IN SAN MAURIZIO D'OPAGLIO – VIA NOBILI DE TOMA n.17
LOTTO UNICO

Unità immobiliare ubicata in San Maurizio d'Opaglio – Via Nobili De Toma n. 17



1-5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO E ACQUISIZIONE DATI NECESSARI PER LA STESURA DELL' ELABORATO PERITALE

Dopo un'attenta valutazione della documentazione consultabile sul portale, la sottoscritta ha verificato la completezza della stessa, costituita da :

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, completa di attestazione di conformità agli originali a firma dell'avvocato difensore del creditore.

Si attesta che tutti i creditori iscritti sono intervenuti nel processo esecutivo, trattasi di :

- ----- rappresentato e difeso dall' Avv. ----- elettivamente domiciliata presso il suo studio in -----;
- ----- rappresentato e difeso dall' Avv. ----- elettivamente domiciliata presso il suo studio in -----;
- ----- rappresentato e difeso dall' Avv. ----- elettivamente domiciliata presso il suo studio in -----.

Giudice Dott. Simona Delle Site
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare n.-----
----- / -----

Dalla documentazione ipo - catastale emerge che gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti, sono :

- abitazione in villino sita al piano terra e primo sita nel Comune di San Maurizio d'Opaglio Via Nobili De Toma n.17
- terreno sito nel Comune di San Maurizio d'Opaglio Via Nobili De Toma n.17 (NO), Foglio 1 Particella 825, consistenza 2 are 50 centiare, natura SOPPRESSO.

Si attesta, come ben specificato anche nella certificazione notarile a firma del Notaio Antonio Trotta, che l'immobile sito in San Maurizio d'Opaglio identificato al Catasto Terreni al Foglio 1 Particella 825 risulta essere soppresso ed unito alla Particella 703 del Foglio 1 da Variazione del 01/03/2007 Pratica n. NO0041189 in atti dal 01/03/2007 (n. 41189.1/2007).

Quindi catastalmente il compendio immobiliare risulta così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di San Maurizio d'Opaglio :

- Foglio 1 particella 703, categoria A/7, classe U, consistenza vani 11,5, Rendita Euro 1.455,12,77, superficie netta 198 mq, superficie lorda 211 mq, indirizzo Via Nobili De Toma n. 17 San Maurizio d'Opaglio n. 17, piano T-1.

Coerenze :

confini a corpo dell'abitazione : l'immobile risulta libero sui quattro lati, la proprietà confina a nord con Via Nobili De Toma, a sud con un'area a verde piantumata mentre sugli altri due lati con altre proprietà a destinazione residenziale.

Caratteristiche della zona : area semi-periferica a destinazione prevalentemente residenziale

Servizi della zona : la zona è prossima al centro cittadino ed è perfettamente servita e prossima a uffici postali, bancari e negozi.

Caratt. zone limitrofe : l'area limitrofa è sempre prevalentemente residenziale, con diffuse attività industriali e terziarie.

Collegamenti pubblici (km) : Autostrada A26 (casello Meina a 8,00 km), autobus urbani e extraurbani, stazione ferroviaria di Arona a 13 Km, aeroporto Malpensa (29,00 Km).

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al Foglio 1 Particella 703 risulta così intestato:

- ----- nato a ----- il ----- cf. ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà, ed è pervenuto al sig. ----- per la piena proprietà, in forza di :
 - atto per causa di morte dal sig. ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio c.f. ----- e deceduto in data -----, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Borgomanero in data ----- rep. n. ----- e trascritto il ----- ai n.ri ----- . Risulta trascritta

Giudice Dott. Simona Delle Site
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare n.-----
----- / -----

accettazione tacita eredità con atto Notaio ----- con sede in ----- in data ----- rep.
n. ----- e trascritto il ----- ai n.ri ----- in morte di -----.

Si dichiara che alla presente verrà allegata la seguente documentazione : estratto di mappa, estratto PRGC e estratto N.T.A, visure catastale aggiornata al 29/01/2024 e visura ipotecaria aggiornata al 29/01/2024.

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di abitazione in villino su due piani composta da otto locali, tre servizi igienici e un balcone ed un ampio terrazzo al piano primo, con cantina, ripostiglio, centrale termica e due locali di sgombero e androne al piano terra.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di San Maurizio d'Opaglio :

- Foglio 1 particella 703, categoria A/7, classe U, consistenza vani 11,5, Rendita Euro 1.455,12,77, superficie netta 198 mq, superficie lorda 211 mq, indirizzo Via Nobili De Toma n.17 San Maurizio d'Opaglio, piano T-1.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è un villino di iniziativa privata libero sui quattro lati e sviluppato su due livelli, un piano terra parzialmente interrato sul lato ovest ed un piano primo.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico settore edilizia privata del Comune di San Maurizio d'Opaglio si evince che con la C.E. n. 96/1980 del 24/11/1980 viene autorizzato un ampliamento del fabbricato di proprietà con la complementare realizzazione di una cantina interrata da erigersi sul lato est del fabbricato con muratura in cls e soletta di copertura in laterizio (aumento del 20% del volume esistente). L'intervento prevedeva la sostituzione del solaio in legno dell'abitazione con una soletta latero-cementizia, il rafforzamento di parte delle murature perimetrali, la formazione di nuove aperture, la costruzione di pareti divisorie, la formazione di una nuova struttura di copertura a quattro falde con gronda in laterizio in sostituzione del preesistente Tetto a due falde.

Con la variante alla C.E. n. 96/1980 viene autorizzata la realizzazione della cantina interrata diversa da quella prevista nel progetto iniziale, sfruttando la parte interrata sottostante il fabbricato di abitazione esistente. I lavori iniziati il 10/03/1981 sono terminati il 24/02/1982 ed è seguita regolare abitabilità rilasciata il 18/06/1982.

Con la C.E. n. 143/1988 del 07/09/1988 veniva autorizzato un ulteriore ampliamento dell'abitazione sui lati est e sud con la formazione al piano terra di un ampio locale di sgombero ed al piano primo due camere, un bagno e una nuovo soggiorno; una successiva variante alla C.E. n. 143/1988 ha portato alla riduzione dello sviluppo del locale di sgombero al piano terra, ad una diversa distribuzione interna del piano abitativo e alla trasformazione da porta finestra in finestra dell'apertura della camera a ovest dell'ampliamento. I lavori iniziati in data 07/09/1988 hanno avuto conclusione nel 22/09/1991.

Con il PdC n. 1179/03 del 15/03/2004 è stato poi autorizzato un ultimo ampliamento dell'immobile verso il lato strada con la creazione al piano terra di un ulteriore locale di sgombero separato dagli altri locali situati al medesimo livello da un androne carrabile ed al piano primo di un ampliamento del soggiorno, antibagno, bagno e

Giudice Dott. Simona Delle Site
Perito Arch. Lanaro Laura



camera con un ampio terrazzo. La pratica edilizia prevedeva in progetto altresì delle modifiche delle aperture, delle partizioni interne e dello sviluppo del pianerottolo di ingresso della porzione più vecchia dell'abitazione.

La concessione edilizia autorizzava anche interventi sull'area a verde pertinenziale con sistemazioni del verde esterno, la demolizione di muretti/aiuole e la formazione di nuovi muretti di contenimento terra e una scala esterna di collegamento del terrapieno al piano primo con l'area cortilizia al piano terra. Si segnala che rispetto al progetto depositato la scala esterna ha subito in fase di realizzazione una lieve modifica nel suo sviluppo, irregolarità però irrilevante ai fini della valutazione.

Con quest'ultimo intervento di ampliamento l'abitazione assumeva lo sviluppo completo attestato altresì dalle schede catastali che risultano pienamente conformi al progetto depositato.

Infine con la variante al PdC n. 1179/03 si è provveduto ad autorizzare la tinteggiatura esterna dell'intero immobile realizzata in idropittura granulare fine di colore mattone per le facciate, con fasce di larghezza cm 10 in colore rosa chiaro lungo le aperture e tinteggiatura nello stesso rosa chiaro nei sotto-balconi. Il nuovo colore sostituiva la tinta gialla già usata sulla porzione di immobile esistente, realizzata uniformemente per l'intero fabbricato e non solo per l'ampliamento.

Per quest'ultimo intervento di ampliamento e per la sua successiva variante si segnala che è stata presentata regolare richiesta in Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio del Piemonte al fine di autorizzare gli interventi modificativi dello stato dei luoghi in zona soggetta a vincolo di tutela paesistico-ambientale, per i quali sono state rilasciate relative autorizzazioni con Determina Dirigenziale n. 242 del 11/12/2003 e successiva Determina Dirigenziale n. 262 del 24/11/2004. L'immobile infatti ricade nel vincolo di cui agli articoli n. 157 – comma 1 – lett. E (ex D.M. 1/08/1985 “Galassino”) e 142 -comma 1 – lett. C (ex Legge 431/85 – fascia di rispetto torrenti per il torrente Scarpia-Lagna) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

La struttura portante è in mattoni neo-forati spessore cm 30 e muratura in cls armato per le pareti contro-terra, i tamponamenti interni in mattoni forati ed i solai in travetti prefabbricati latero-cementizi. Il tetto presenta orditura principale e secondaria in legno d'abete con sporto di gronda in muratura, manto di copertura in tegole marsigliesi rosse e lattoneria in metallo verniciato.

Le pareti della villetta sono intonacate al civile e tinteggiate con colore scuro.

L'immobile è localizzato all'interno del centro abitato, in un'area dove sono dislocati sia insediamenti produttivi che residenziali; si raggiunge facilmente percorrendo la strada comunale Via Nobili De Toma e superando un ultimo tratto di strada privata in salita parzialmente cementata. L'accesso alla proprietà avviene attraversando un'area cortilizia privata con diritto di passaggio.

La proprietà è delimitata sugli altri tre lati da un muretto in pietra con soprastante rete metallica sul lato nord, in calcestruzzo armato e soprastante rete metallica sul lato est, rete metallica e vegetazione fitta sul lato sud mentre sul lato ovest l'immobile è separato dal terreno degradante solo da un muretto di contenimento terra realizzato in pietra per circa un metro di altezza, con vegetazione molto fitta che si sviluppa a ridosso dell'immobile.



L'accesso pedonale, attualmente sprovvisto di un cancellino ma solo chiuso da una rete metallica posticcia, avviene superando una scala esterna in materiale lapideo e ringhiera metallica che conduce ad un piccolo pianerottolo su cui si aprono due porte di ingresso.

In prossimità dell'accesso pedonale ed in corrispondenza dell'estremo nord-ovest della proprietà si segnala la presenza di una struttura bassa in muratura di protezione di un vecchio pozzo non più in uso.

Anche l'accesso carraio è sprovvisto di una cancellata fissa ed è chiuso attualmente solo da una rete metallica provvisoria ; una rampa in cemento, adiacente e collegata alla scala esterna di accesso pedonale, che presenta alcune zone con scarsa manutenzione, conduce al livello inferiore fino all'androne al piano terra ed all'area cortilizia di pertinenza all'abitazione.

Sul lato sud si sviluppa infatti, adiacente all'androne ed al locale di sgombero più grande, uno spazio pertinenziale in piano in battuto in cemento. La proprietà sul lato est confina con un'area verde con andamento degradante verso il fabbricato, contenuta e separata dalla costruzione da un muretto di contenimento terra ed adiacente passaggio ; sul lato sud il contenimento della terra è garantito da un terrapieno in muratura e pietra con soprastante ringhiera a delimitazione di un'area verde in piano. La porzione maggiore di area a verde pertinenziale si sviluppa a nord dopo la rampa carrabile e sui lati est e sud, con andamento irregolare e degradante verso via pubblica sita a quota inferiore.

L'area pertinenziale sviluppata in adiacenza all'androne carraio presenta pavimentazione in battuto di cemento senza soluzione di continuità rispetto alla rampa carrabile ; anche il marciapiede attorno al piano terra è sempre realizzato in battuto di cemento. Complessivamente si rileva una scarsa manutenzione della superficie con distacchi di materiale e fessurazioni diffuse. La restante parte dell'area pertinenziale, con andamento degradante verso la strada pubblica, è lasciata a verde a prato con piccoli arbusti sparsi e con siepi alte a delimitazione del confine di proprietà, che al momento del sopralluogo appariva in discrete condizioni manutentive.

L'ingresso all'abitazione avviene dal pianerottolo di sbarco della scala esterna, superando un portoncino blindato in legno. Adiacente all'ingresso principale si trova un altro portoncino gemello che conduce ad un'altra porzione di abitazione.

Dall'ingresso principale si accede direttamente ad un ampio soggiorno ; superando tre gradini si raggiunge uno spazio che catastalmente dovrebbe essere la continuazione del soggiorno ma che, vista la dotazione impiantistica presente, si capisce essere usato come cucina e sala da pranzo. I due ambienti, che risultano visivamente collegati, sono pavimentati in gres in tinta grigio scuro con posa diagonale e tinteggiati in toni chiari (si evidenzia la presenza nel locale destinato a cucina di resti di tinteggiature preesistenti rivelatesi con lo smontaggio dei mobili).

La cucina presenta ancora un rivestimento applicato in corrispondenza dello schienale dei mobili, nel medesimo materiale del top della cucina (che si segnala altresì essere lì depositato), facilmente removibile dalla parete.

La zona giorno è completata da un antibagno, da un servizio igienico e da una camera con accesso diretto sul soggiorno (cucina). Nel bagno della zona giorno ("bagno 1") si segnala un rivestimento a pavimento in piastrelle sempre con posa diagonale ma in tinta leggermente più chiara nei toni del marrone, una dotazione impiantistica completa con sanitari, lavabo e vasca in acrilico colore bianco; le pareti sono tinteggiate con vernice lavabile nei toni del marrone e sono prive di rivestimento ceramico. Questa porzione di abitazione, collocata ad una quota



diversa superabile mediante i gradini nel soggiorno, corrisponde alla superficie oggetto dell'ultimo ampliamento edilizio autorizzato con PdC n. 1179/03; è di fatto la porzione di abitazione di più recente realizzazione come testimoniato anche dalle finiture interne e dai serramenti esterni ed interni.

Dal soggiorno si accede altresì ad un altro disimpegno che conduce ad un secondo bagno, ad un ripostiglio e a due camere comunicanti : si tratta della zona notte di pertinenza della camera matrimoniale che corrisponde alla porzione di abitazione oggetto dell'ampliamento autorizzato con C.E. n. 143/88.

Il bagno ("bagno 2") , più piccolo rispetto a quello della zona giorno, presenta un rivestimento a pavimento identico a quello dell'altro bagno, rivestimento ad h. 220 cm su tutte le pareti in ceramica chiara e dotazione impiantistica completa con sanitari, lavabo e doccia completa di box in vetro. Accanto al bagno troviamo un piccolo ripostiglio e poi due camere da letto regolari e ben illuminate naturalmente, rivestite a pavimento con la medesima piastrella scura della zona giorno e tinteggiate secondo tinte anche accese.

Il soggiorno è attualmente dotato di un camino a legna realizzato in corrispondenza di un'apertura che secondo il progetto depositato doveva condurre alla cucina ed ad una seconda zona notte con due camere da letto ed un terzo servizio igienico ("bagno 3"). Questa rappresenta la porzione di immobile originario che è stato oggetto di successivi ampliamenti e che era composto dalle due camere da letto, dal servizio igienico, dalla cucina e da un soggiorno poi ampliato con al C.E. n. 96/80. All'attualità si segnala che parte dell'immobile originario comprendente le due camere da letto, antibagno, il bagno e la cucina è stata "separata" dall'abitazione principale con la chiusura della porta di collegamento della cucina con il soggiorno e la conseguente realizzazione del camino, configurandosi funzionalmente come un secondo appartamento.

L'accesso avviene infatti in modo indipendente superando il portoncino adiacente a quello che conduce al soggiorno. Originariamente era questo l'ingresso principale all'abitazione a cui è stato aggiunto, con la trasformazione da finestra in portoncino, dell'apertura ad esso adiacente e che immette direttamente al soggiorno.

Il locale cucina, di ampio e regolare sviluppo, è rivestito, in corrispondenza della zona attrezzata, in piastrelle ceramiche in tinta chiara con h. 160 cm e a terra con piastrelle scure altrettanto datate.

Anche nelle camere le pavimentazioni sono in ceramica scura, di disegno differente ma sempre di carattere vetusto; anche il bagno ha pavimento scuro e rivestimento ceramico in tinta media sviluppato per l'altezza di cm 240 su tutte e quattro le pareti di un locale piuttosto piccolo. La dotazione impiantistica è comunque completa di sanitari, lavabo e di una piccola vasca. Questa porzione di immobile risulta essere la più fredda e poco illuminata, a causa dell'esposizione e della costruzione in prossimità del versante collinare a bosco.

E' anche la porzione di immobile originaria, come testimoniato anche dai rivestimenti e dai sanitari presenti.

L'abitazione è completata da un balcone sul lato sud verso il quale si affacciano due camere da letto e da un ampio terrazzo che si sviluppa sul lato est e sud, che si affaccia sull'area a verde pertinenziale e dal quale si gode una splendida vista sull'intorno, riuscendo anche a traguardare il lago quando nei mesi invernali la vegetazione diventa meno rigogliosa. Il balcone ed il terrazzo sono pavimentati con rivestimento ceramico in tinta media e posa diagonale, con cordolo perimetrale in materiale lapideo; solo il terrazzo è delimitato da ringhiera metallica in ferro verniciato e di disegno semplice, che necessiterebbe di un intervento di manutenzione con scrostatura completa, stesura di antiruggine e successiva integrale verniciatura.



Il balcone invece si trova alla medesima quota del terrapieno ed è quindi delimitato solo lateralmente da una ringhiera metallica identica a quella del terrazzo che prosegue anche lungo il muro di contenimento del terrapieno ivi presente.

Proprio in corrispondenza del terrapieno, sulla porzione di terreno in piano, si segnala la presenza di una vasca esterna di balneazione realizzata in appoggio al terreno scosceso, attualmente coperta da un telo e con un rivestimento in legno perimetrale di chiusura e sostegno della vasca stessa. Poichè realizzata esternamente al terreno, senza opere murarie e scavi, l'intervento non doveva essere oggetto di alcuna richiesta autorizzativa. Non si configura pertanto un abuso ma si segnala la pericolosità e precarietà dell'opera che evidenzia danneggiamenti diffusi e mancanza di manutenzione.

I serramenti del piano primo sono in legno tinta noce scuro con doppio vetro e persiane in legno, privi di zanzariere. Chiaramente i serramenti della parte che è stata realizzata in ampliamento sono di migliore fattura e ben conservati, a differenza dei serramenti della porzione di abitazione meno recente che, seppur complessivamente discretamente conservati, necessiterebbero di un'ordinaria manutenzione al fine di garantire la loro conservazione nel tempo.

I serramenti interni sono in legno tinta noce medio con alcune ante cieche ed altre con specchiatura in vetro acidato, tutti con apertura a battente con eccezione delle porte del bagno e della camera che si affaccia sul soggiorno (in corrispondenza della porzione di abitazione di più recente ampliamento). I serramenti interni della parte in ampliamento sono di ottima fattura ed in perfetto stato manutentivo, quelli meno recenti di discreta fattura e in altrettanto discreto stato di conservazione.

I pavimenti sono realizzati in tutti gli ambienti in materiale ceramico a tinta scura con battiscopa in legno nella tinta delle porte interne ed appaiono complessivamente in buono stato di conservazione. Si rileva la mancanza di alcuni tratti di battiscopa nelle due camere a sud, nella parte di soggiorno dove era montata la cucina e nella camera prospiciente il soggiorno. La porzione di immobile meno recente sviluppata a nord presenta una pavimentazione in materiale ceramico in colorazione molto scura e di piccolo formato, coerente con gli anni di realizzazione ma complessivamente in buono stato di conservazione. Anche in questa porzione di immobile gli zoccolini sono in legno tinta scura come le porte interne.

Anche i rivestimenti a parete dei bagni (dove presenti) sono in materiale ceramico in tinta chiara di buona qualità per la porzione di immobile più recente ed in tinta scura per il bagno della zona meno recente ; appaiono completi e ben conservati.

Le pareti interne al piano primo sono intonacate e tinteggiate ed in buono stato di conservazione ; non presentano problematiche particolare neppure le murature esposte a nord e quelle a ovest a ridosso del versante della collina, seppur più fredde ed umide. I lievi fenomeni di condensa superficiale su lacune pareti e delle camere e sui soffitti sono problematiche superabili con un buon arieggiamento e riscaldamento degli ambienti.

Nell'abitazione si rileva la presenza di una dotazione impiantistica completa per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario e fognario, l'impianto elettrico, di riscaldamento con radiatori in alluminio, di impianto citofonico, di impianto telefonico e TV. Dalla Concessione Edilizia del 1980 si rileva che lo scarico delle acque nere avveniva mediante fossa biologica e relativo pozzo perdente, ancora presenti sulla proprietà, seppur lo scarico attualmente avviene in fognatura comunale.



L'immobile non è invece dotato di impianto di allarme, di condizionamento né di fonti di energia rinnovabili. Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo alimentato da una caldaia a gasolio con potenza inferiore a 30.000 Kcal localizzata nella centrale termica a piano terra, con distribuzione a montanti verticali e con terminali in alluminio, che assicura riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria all'abitazione. Nell'area pertinenziale a fianco della rampa carrabile è presente una cisterna interrata con botola esterna. La fornitura di gas per cucinare era invece garantita da un collegamento ad una bombola di gas posizionata in prossimità dell'androne in una nicchia esterna chiusa da uno sportello metallico, ora rimossa. Nel soggiorno il riscaldamento è integrato anche da un camino a legna.

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo rispetto al progetto depositato e alle schede catastali sono da segnalare alcune irregolarità, analizzate nel dettaglio ai punti 8-10.

L'immobile presenta un secondo livello di sviluppo, a quota più bassa rispetto al piano primo che, catastalmente, è individuato come piano terra seppur una porzione risulti semi-interrata.

Il piano terra si sviluppa in due corpi di fabbrica separati da un androne al quale si accede dalla rampa carrabile e anche da una scala esterna in cemento adiacente alla rampa e collegata alla scala esterna di accesso all'abitazione superiore.

Il primo corpo, realizzato con la variante alla C.E. n. 96/80 e con la successiva C.E. n. 143/88, ospita la centrale termica, un ampio ripostiglio, una cantina ed un locale di sgombero.

Il secondo corpo invece è stato realizzato con l'ampliamento del 2003 ospita un ampio locale di sgombero.

Superando una porta in metallo senza taglio termico si accede all'ampio ripostiglio, dal quale si raggiunge la centrale termica e la cantina. (corpo n.1). La centrale termica, dotata di un serramento metallico, ospita la caldaia a gasolio a servizio dell'intera abitazione ; proseguendo si trova invece un'ampia cantina totalmente cieca.

La struttura del corpo di fabbrica è realizzata in muratura portante con pareti in cemento armato nei lati contro-terra e nel divisorio portante su cui appoggiano le solette soprastanti.

Tutti i pavimenti sono realizzati in battuto di cemento con eccezione del ripostiglio dove troviamo un rivestimento in ceramica scura a pavimento ed un rivestimento in ceramica colorata per l'altezza di 160 cm su tutte le pareti.

Il locale di sgombero è raggiungibile sia dalla cantina, da cui è separato solo da una porta, sia dall'esterno superando un portone in metallo e vetro a due ante. Il locale di sgombero risulta all'attualità ulteriormente diviso da una partizione in muratura e pannelli non autorizzata che delimita uno spazio ad uso servizio igienico / lavanderia attrezzato con un water e un lavatoio in ceramica.

L'androne conduce ad un'area cortilizia interna dalla quale si accede anche al secondo locale di sgombero, un ampio spazio indipendente con struttura in muratura portante, serramenti in metallo e vetro senza taglio termico e pavimento in battuto di cemento.

Al piano terra è presente una dotazione impiantistica completa solo per quanto riguarda l'impianto elettrico ; si suppone che anche il servizio igienico/lavanderia ricavato irregolarmente nel locale di sgombero sia allacciato alla fognatura e all'impianto idrico; non è invece presente un sistema di riscaldamento dei locali o altro.



Esecuzione Immobiliare n.-----
----- / -----

Si segnala altresì che nel locale di sgombero indipendente è presente un impianto elettrico con quadro generale dedicato con partizione quadro generale/generale prese/generale compressori oltre a punti prese diffusi e specifici per attività di tipo artigianale, che lasciano ben intendere l'uso promiscuo e non autorizzato che è stato fatto del locale in passato. Attualmente non è presente alcuna attrezzatura nel locale dove è visibile solo la dotazione impiantistica realizzata per l'attività esercitata in passato in modo irregolare.

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo rispetto al progetto depositato e alle schede catastali sono da segnalare alcune irregolarità, analizzate nel dettaglio ai punti 8-10.

L'abitazione al piano primo ha una superficie complessiva lorda di mq 165,88 corrispondenti a 137,48 mq di superficie netta. I locali accessori al piano terra si sviluppano per complessivi 125,80 mq corrispondenti a 102,76 mq di superficie netta : il corpo più grande comprensivo di locale di sgombero, cantina, ripostiglio, centrale ha uno sviluppo lordo di mq 79,42 corrispondenti a 64,88 mq di superficie netta, mentre il secondo locale di sgombero ha uno sviluppo lordo di mq 46,38 corrispondenti a 37,88 mq di superficie netta.

Oltre ad un terrazzo al piano primo di superficie pari a mq 34,31 mq ed un balcone al piano primo di 7,56 mq.

L'immobile appare complessivamente in buono stato conservativo. Le pareti esterne tinteggiate per l'ultima volta nel 2003 sono discretamente conservate, si rilevano problemi di risalita di umidità capillare e di umidità diffusa con conseguenti fenomeni di distacco e formazione di efflorescenze in corrispondenza delle murature adiacenti all'ingresso pedonale e alla scala esterna di accesso all'abitazione, delle pareti esposte a nord sia al piano terra che al piano primo. Si segnala che già a livello costruttivo erano stati messi in atto accorgimenti come la creazione di un cavedio riempito solo di materiale arido tra la muratura perimetrale del lato nord ed il marciapiede, e la creazione di un passaggio tra l'immobile e il muro contro-terra sul lato ovest; tutte attenzioni costruttive che hanno contribuito alla generale salubrità dell'immobile e alla sua conservazione nel tempo nonostante le condizioni geomorfologiche e di esposizione dell'area.

Distacchi e scrostature dell'intonaco e della tinteggiatura sono visibili anche sul frontalino del terrazzo mentre lo sporto di gronda in muratura non evidenzia danni visibili. I problemi di ristagno dell'umidità sono poi visibili in generale nelle pavimentazioni esterne e parzialmente nelle pavimentazioni in battuto di cemento dei locali a piano terra.

Completa l'immobile un giardino di proprietà esclusiva di circa 400 mq in parte pavimentato in cemento ed in parte a verde, con andamento degradante da ovest verso est, che confina con la strada comunale; discretamente mantenuto, valorizza notevolmente la proprietà garantendo privacy agli utilizzatori e concorre nella valutazione complessiva ad incrementare il valore dell'immobile.

Giudice Dott. Simona Delle Site
Perito Arch. Lanaro Laura



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali :

<i>Copertura</i>	tipologia : a falde con struttura in legno, sporto di gronda in muratura e manto in tegole marsigliesi condizioni : buone
<i>Solai</i>	tipologia : soletta in "travetti e pignatte" condizioni : buone
<i>Pareti perimetrali</i>	tipologia : muratura portante intonacata e tinteggiata condizioni : buone
<i>Scala</i>	scala esterna di accesso al piano primo : tipologia a rampa unica; struttura : "travetti e pignatte" rivestita in materiale lapideo con ringhiera metallica. Assenza di ascensore di collegamento ai piani condizioni : buone

Componenti edilizie e costruttive

PIANO PRIMO

<i>Pavim. interna</i>	zona giorno/notte : pavimentazione in piastrelle di gres nei toni del grigio condizioni : buone bagno 1 (zona giorno) : pavimentazione in materiale ceramico nei toni del marrone condizioni : buone bagno 2: pavimentazione in materiale ceramico nei toni del marrone condizioni : buone bagno 3: pavimentazione in materiale ceramico scuro nei toni del marrone condizioni : discrete nonostante la vetustà
<i>Rivest. interno</i>	zona giorno : in cucina rivestimento angolo cottura su tre pareti h. 160 condizioni : discrete bagno 1 (zona giorno): nessun rivestimento condizioni : --- bagno 2: rivestimento su tutte e quattro le pareti in materiale ceramico chiaro h. 220 condizioni : buone bagno 3: rivestimento su tutte e quattro le pareti in materiale ceramico tinta media h. 240 condizioni : discrete nonostante la vetustà
<i>Infissi esterni</i>	tipologia : legno con vetro doppio e persiane in legno condizioni : buone le condizioni dei serramenti della porzione di abitazione più recente (prospiciente la strada comunale), discrete le condizioni dei restanti serramenti
<i>Infissi interni</i>	tipologia : legno con anta cieca o con specchiatura in vetro condizioni : buone le condizioni dei serramenti della porzione di abitazione più recente (prospiciente la strada comunale), discrete le condizioni dei restanti serramenti

PIANO TERRA

<i>Pavim. interna</i>	pavimentazione in piastrelle solo nel ripostiglio, negli altri locali battuto in cemento condizioni : discrete
<i>Rivest. interno</i>	nel ripostiglio è presente un rivestimento su tutte le pareti h. 160 condizioni : discrete
<i>Infissi esterni</i>	tipologia : metallo senza taglio termico, vetro semplice condizioni : discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia : metallo senza specchiatura condizioni : discrete
<u>Impianti:</u>	
<i>Citofonico</i>	tipologia : audio condizioni : impianto esistente, con tutti i componenti, funzionamento da verificare
<i>Elettrico</i>	tipologia : sottotraccia, tensione 220V dotato di quadro generale condizioni : impianto visivamente completo, funzionamento da verificare



Riscaldamento	tipologia : impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio e caldaia a gasolio con bombolone interrato (risulta riscaldato esclusivamente il piano primo) condizioni : caldaia vetusta e corpi scaldanti presenti ed in buono stato, funzionamento da verificare
Idrico-sanitario	tipologia : per bagno e cucina, con adduzione gas da bombola esterna condizioni : funzionamento da verificare
Condizionamento	tipologia : non presente condizioni : ---

7. CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati catastali risultano corretti per quanto attiene foglio e mappale ed indirizzo.

La proprietà è ben visibile da Via Nobile De Toma ed è facilmente individuabile.

8. CONFORMITA' CATASTALE

In base al confronto con le schede catastali depositate al Catasto Fabbricati di Novara in data 19/03/2007 si segnalano alcune difformità rispetto a quanto depositato in Comune e a quanto riscontrato sul posto.

Le difformità sono trattate con dettaglio al successivo punto 10, e sono tali da influenzare la rendita catastale.

Si allegano planimetrie depositate ed elaborato grafico indicante la situazione effettivamente rilevata sul posto durante il sopralluogo.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Maurizio d'Opaglio l'immobile, ad uso residenziale, è identificato tra le "Aree residenziali esistenti RE" ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.74-18870 del 9/2/1988 e successive varianti strutturali e parziali e si trova in area geologica IIA.



Estratto mappa (non in scala)

Giudice Dott. Simona Delle Site
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare n.-----
----- / -----



Estratto P.R.G.C. - Aree residenziali esistenti RE (non in scala)

L'immobile ricade nel vincolo di cui agli articoli n. 157 – comma 1 – lett. e (ex D.M. 1/08/1985 “Galassino”) e 142 – comma 1 – lett. c (ex Legge 431/85 – fascia di rispetto torrenti per il torrente Scarpia-Lagna) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

10. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Maurizio d'Opaglio è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- C.E. n. 96/1980 del 24/11/1980 per l'autorizzazione ad un ampliamento del fabbricato di proprietà con la complementare realizzazione di una cantina interrata da erigersi sul lato est del fabbricato (aumento del 20% del volume esistente). Si segnala che il corpo di fabbrica originario al piano primo viene indicato in questa pratica edilizia con uno sviluppo planimetrico di cm 760x640 diversamente da quanto riportato negli elaborati successivi (dove la pianta ha uno sviluppo di cm 760x680) e dalla realtà del tempo (in quanto non sono stati più autorizzati interventi che hanno apportato modifiche plano-volumetriche a questa porzione di immobile), con un conseguente diverso sviluppo dei locali interni, e differente tramezzatura di divisione tra la camera ed il soggiorno. L'intervento di ampliamento, rientrando entro il 20% di incremento rispetto all'esistente, presumibilmente non è stato oneroso. Nella successiva variante alla C.E. n. 96/1980 sono state apportate modifiche che hanno riguardato esclusivamente la cantina interrata.

E' con la C.E. n. 143/1988 che la situazione plani-volumetrica viene “aggiornata” graficamente.

- Variante alla C.E. n. 96/1980 a cui è seguita regolare abitabilità rilasciata il 18/06/1982;
- C.E. n. 143/1988 del 07/09/1988 per l'autorizzazione di un ulteriore ampliamento dell'abitazione sui lati est e sud con la formazione al piano terra di un ampio locale di sgombero ed al piano primo due camere, un bagno e una nuovo soggiorno. In questa pratica edilizia, come già precedentemente anticipato, la

Giudice Dott. Simona Delle Site
Perito Arch. Lanaro Laura



situazione plani-volumetrica del piano primo viene "aggiornata" graficamente : lo stato esistente viene rappresentato correttamente rispetto alla realtà, non prevedendo però alcuna sanatoria delle difformità rilevabili dal confronto con l'ultima pratica edilizia depositata. Dalla documentazione rinvenuta e consultata si attesta che le misure indicate in progetto sono corrette così come i relativi conteggi plano-volumetrici.

- Variante alla C.E. n. 143/1988 che ha portato alla riduzione dello sviluppo del locale di sgombero al piano terra, ad una diversa distribuzione interna del piano abitativo e alla trasformazione da porta finestra in finestra dell'apertura della camera a ovest dell'ampliamento.
- PdC n. 1179/03 del 15/03/2004 per l'autorizzazione di un ultimo ampliamento dell'immobile verso il lato strada con la creazione al piano terra di un ulteriore locale di sgombero separato dagli altri locali situati al medesimo livello da un androne carrabile ed al piano primo di un ampliamento del soggiorno, antibagno, bagno e camera con un ampio terrazzo. La pratica edilizia prevedeva in progetto altresì delle modifiche delle aperture, delle partizione interne e dello sviluppo del pianerottolo di ingresso della porzione più vecchia dell'abitazione.

La concessione edilizia autorizzava anche interventi sull'area a verde pertinenziale con sistemazioni del verde esterno, la demolizione di muretti/aiuole e la formazione di nuovi muretti di contenimento terra e una scala esterna di collegamento del terrapieno al piano primo con l'area cortilizia al piano terra.

- Variante al PdC n. 1179/03 con la quale è stata autorizzata la tinteggiatura esterna dell'intero immobile, realizzata uniformemente per l'intero fabbricato e non solo per l'ampliamento.

E' stato inoltre reperito certificato di agibilità rilasciato in data 18/09/1982 a seguito del primo ampliamento e successivo certificato di agibilità rilasciato un data 21/06/2007 a conclusione degli ultimi interventi condotti sull'immobile.

Dall'analisi della documentazione edilizia depositata in Comune e sopra indicata con quanto riscontrato sul posto nel corso del sopralluogo del 20/11/2023, si rilevano le difformità di seguito elencate relativamente alle opere realizzate in assenza o in difformità all'autorizzato:

PIANO PRIMO

- presenza di un muretto basso adiacente al portoncino di ingresso principale ed al camino ;
- presenza di struttura in muratura per camino a legna a chiusura della porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;
- nel progetto comunale è indicato un pilastro nel soggiorno in adiacenza ai gradini esistenti, che compare coerentemente anche nelle schede catastali, ma che non esiste allo stato attuale;
- l'ultima porzione di ampliamento dell'immobile, corrispondente ai locali soggiorno, camera, bagno e disimpegno, presenta uno spessore di parete perimetrale maggiore di circa 10 cm rispetto al progetto autorizzato;
- diversa partizione interna tra il disimpegno ed una camera nella porzione originaria dell'immobile;
- diversa posizione della porta interna della camera sul terrazzo.



PIANO TERRA

- presenza di una divisione interna del locale di sgombero più piccolo con la formazione di un locale ad uso servizio igienico – lavanderia ;
- le tramezze divisorie della centrale termica al piano terra non sono state autorizzate con le precedenti pratiche edilizie e vengono però rappresentate graficamente nello stato esistente depositato con il PdC n. 1179/03 .Si segnala che la rappresentazione grafica non è però conforme allo stato esistente poiché il locale caldaia è più piccolo rispetto a quanto rappresentato ;
- diverso sviluppo della scala esterna di collegamento del terrapieno al piano primo con l'area cortilizia al piano terra ;
- tettoia con struttura lignea e manto di copertura in tegole marsigliesi realizzata nell'area a verde pertinenziale, a confine con la proprietà adiacente, priva di autorizzazione edilizia. Si evidenzia lo stato di precarietà della struttura ed il posizionamento in copertura di un'antenna anch'essa in posizione precaria.
- Struttura in legno chiusa su tutti i lati, ad uso deposito, con manto in tegole marsigliesi realizzata in un angolo esterno del corpo di fabbrica a piano terra destinato a locale di sgombero, priva di autorizzazione edilizia.

Si allegano planimetrie depositate ed elaborato grafico indicante la situazione effettivamente rilevata sul posto durante il sopralluogo.

Le difformità interne (diverso sviluppo delle partizioni interne, diversa posizione delle porte interne, etc.) e la difformità esterna della scala esterna potranno essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 art. 31 e pagando la relativa sanzione ed i diritti di segreteria al Comune competente in quanto trattasi di opere interne ed esterne non soggette a versamento di costi di costruzione.

Successivamente si dovrà provvedere alla variazione catastale mediante presentazione di n. 2 nuove planimetrie a mezzo di procedura Docfa ed alla richiesta di agibilità dell'immobile producendo anche Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. di cui l'immobile non è provvisto, il tutto quantificabile sommariamente in € 4.000,00.

La struttura del camino, i muretti all'ingresso, la tettoia lignea in stato di precarietà statica e la struttura in legno adiacente al locale di sgombero (anch'essa in precarie condizioni), realizzate in assenza di titolo abilitativo, dovranno essere rimosse e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi secondo quanto autorizzato. Questi costi, quantificati a corpo in € 3.000,00 dovranno essere decurtati dal valore complessivo.

11. CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti rispettano le normative in materia di sicurezza vigenti al momento della costruzione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Maurizio d'Opaglio è stata rinvenuta sia la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario (del 26/01/2007) sia di quello elettrico (del 28/07/2004) allegate alla dichiarazione di agibilità autorizzata in data 21/06/2007.



12. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato e libero da arredi e con qualche suppellettile abbandonata nelle camere.

13. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE : *negativo*.

14. ESISTENZA DI VINCOLI

L'area in cui sorge l'immobile oggetto di perizia non risulta sottoposta a specifici vincoli.

Sull'immobile non gravano oneri di natura condominiale né diritti demaniali.

15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Detto bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

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

a. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

b. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : **nessuna**

c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**

d. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

e. Difformità urbanistico-edilizie: **di cui al punto 10**

f. Difformità catastali (salvo quelle regolarizzate nella procedura esecutiva): **di cui al punto 8**

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

Alla data del 29/01/2024 risultavano le seguenti formalità gravanti sulla particella oggetto di pignoramento :

a. Iscrizioni ipotecarie :

- iscrizione nn. ----- del ----- nascente da ipoteca volontaria gravante sugli immobili concessa a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio ----- in data ----- rep. n. -----, a favore di ----- contro -----;
- iscrizione nn. ----- del ----- nascente da ipoteca volontaria gravante sugli immobili concessa a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio ----- in data ----- rep. n. ----- a favore di ----- contro -----;
- iscrizione nn. ----- del ----- nascente da ipoteca volontaria gravante sugli immobili concessa a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio ----- in data ----- rep. n. ----- a favore di ----- contro contro -----;
- iscrizione nn. ----- del ----- nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Novara in data ----- rep. -----n. 423 a favore di ----- contro -----;



Esecuzione Immobiliare n.-----
----- / -----

- iscrizione nn. ----- del ----- nascente da ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio ----- in data ----- rep. n. -----, a favore di ----- contro -----.

b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Novara il ----- Rep n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Novara – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ----- ai numeri di Registro Generale ----- e Particolare ----- a favore di ----- contro -----.

c. Altre trascrizioni da segnalare :

- Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del ----- rep. ----- trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il ----- ai nn. -----.
- Atto per causa di morte – accettazione Tacita di Eredità del ----- rep. ----- trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il ----- ai nn. -----.

d. Difformità edilizio urbanistiche: di cui al punto 10

e. Difformità catastali: di cui al punto 8

15.3 Altre informazioni per l'acquirente :

Per quanto concerne altre eventuali spese:

- Importo annuo spese di gestione (condominiali ordinarie): -----
- Spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: -----
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni :-----
- Eventuali cause in corso: -----

15.4 Precedenti proprietari :

L'immobile in San Maurizio d'Opaglio (NO) identificato a Catasto Fabbricati al Foglio 1 Particella 703 era pervenuto al sig. ----- per la quota di 1/1 di Piena Proprietà dal sig. ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio c.f. ----- e deceduto in data ----- in virtù di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Borgomanero in data ----- rep. n. ----- e trascritto il ----- ai n. ri -----. Risulta trascritta accettazione tacita eredità con atto Notaio ----- con sede in ----- in data ----- rep. n. ----- e trascritto il ----- ai n.ri ----- in morte di -----.

Giudice Dott. Simona Delle Site
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare n.-----
----- / -----

Al sig. ----- era pervenuto per la quota di 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – divisione ai rogiti del Notaio ----- in data ----- rep. n. ----- e trascritto il ----- ai n.ri ----- da ----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a Borgomanero (NO) c.f. -----, ----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----.

Ai signori ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a Borgomanero (NO) c.f. -----, ----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, in virtù di atto per causa di morte – certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Borgomanero in data ----- rep. n. ----- e trascritto il ----- ai n.ri ----- un morte di ----- deceduta il -----. Non risulta accettazione tacita in morte di -----.

Ai signori ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, N----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a Borgomanero (NO) c.f. -----, ----- nata il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. -----, in virtù di atto per causa di morte – certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Borgomanero in data ----- rep. n. ----- e trascritto il ----- ai n.ri ----- in morte di ----- nato il ----- a San Maurizio d'Opaglio (NO) c.f. ----- deceduto il -----. Non risulta accettazione tacita in morte di -----.

Nel suddetto certificato di denunciata successione i signori -----, -----, -----, -----, -----, vengono riportati con cognome -----.



L'immobile in San Maurizio d'Opaglio (NO) identificato al Foglio 1 Particella 825 era pervenuto all'esecutato ----- nato il ----- a Borgomanero (NO) c.f. ----- per la quota di 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio ----- in data ----- rep. n.----- e trascritto il ----- ai n.ri ----- da potere di ----- .

16. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Eseguiti gli opportuni accertamenti, valutate le consistenze, il contesto insediativo e lo stato di manutenzione, prendendo in considerazione le quotazioni medie di zona, applicando gli opportuni coefficienti di vetustà, stato e destinazione d'uso, si ritiene di attribuire i valori di seguito riportati.

Come fonti di informazioni sul prezzo medio praticato (più probabile valore di mercato), ci si è riferiti all'Agenzia del Territorio di Novara - quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2023, che classifica la zona come C/1 semi-centrale, distinguendo tra le seguenti tipologie :

- per le ville e villini il valore allo stato conservativo normale varia da min. 1200 €/mq a max 1700 €/mq

DESCRIZIONI DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE

ABITAZIONE (Foglio 1 Part. 703)

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	165,88	1,00	165,88
Balconi	Sup. reale lorda	41,87	0,50	20,93
Locali accessori	Sup. reale lorda	125,80	0,30	37,74
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	400,00	0,10	40,00
Tot. superficie commerciale				mq 264,55

Tutto ciò premesso, valutate le condizioni generali dell'immobile in ottimo stato di conservazione complessiva, le finiture, l'età, valutata la posizione e tipologia di edificio che ha una buona esposizione ed è localizzato in una zona tranquilla ed immersa nel verde ma prossima al centro cittadino e ben servita; considerando altresì la vicinanza alle zone di maggior interesse paesaggistico e turistico del lago d'Orta, l'andamento del mercato immobiliare, analizzando e ponderando adeguatamente i dati reperiti, si ritiene di poter applicare il valore di **1500 €/mq sia all'abitazione che ai locali accessori**, avendo già applicato gli indici di riduzione delle superfici.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) : Peso ponderale 1,00



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

ABITAZIONE (Foglio 1 Part. 703)

Superficie equivalente	Valore unitario	Valore
mq	€/mq	complessivo
264,55	1500	€ 396.825,00
	TOTALE	€ 396.825,00

Alla valutazione di cui sopra, come precedentemente indicato al punto 10 si ritiene di dover applicare una decurtazione dovuta alla necessarie pratiche per la regolarizzazione della situazione edilizio urbanistica e catastale, il tutto quantificabile sommariamente in € 4.000,00.

Una ulteriore decurtazione è dovuta al costo per la demolizione e smaltimento delle opere abusive realizzate in assenza di titolo abilitativo e per la successiva pulizia quantificati a corpo in € 3.000,00

16.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Alla valutazione di cui sopra si ritiene di dover applicare una riduzione del valore stimato pari a circa il 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

Pertanto :

Valore stimato dell'immobile	€	396.825,00
Spese tecniche di regolarizzazioni urbanistiche e catastali e relativa oblazione (di cui al punto 8 e 10)	€	4.000,00
Spese per la rimozione delle opere abusive	€	3.000,00
Riduzione del valore pari al 20% per le motivazioni di cui sopra	€	79.365,00
Riduzione del valore per le condizioni attuali di manut. dello stato dei luoghi	€	10.460,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
Totale	€	300.000,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'aggiudicatario, è pari a **€ 300.000,00**.



Esecuzione Immobiliare n.-----
----- / -----

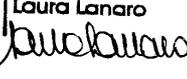
17. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

L'immobile risulta essere pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidatomi.

Cavaglietto li, 31/01/2024

Il Perito
Arch. Laura Lanaro

AR	(H)	ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV	(O)	DI NOVARA E VERBANO, CUSO - OSSOLA
		ARCHITETTO
sezione A/a		Laura Lanaro
		 n° 1230

ALLEGATI :

- ALLEGATO 1 : *documentazione fotografica ;*
- ALLEGATO 2 : *estratti catastali e da pratiche edilizie :*
 - *visure catastali*
 - *planimetrie catastali*
 - *visure ipotecarie*
 - *elaborato grafico rappresentante lo stato di fatto al momento del sopralluogo e quadro di confronto con indicazione delle difformità rilevate*
 - *documenti UT San Maurizio d'Opaglio*
- ALLEGATO 3 :
 - *estratti da P.R.G.C. (già presenti nell'elaborato peritale)*
 - *estratti N.T.A.*
- ALLEGATO 4 : *verbale sopralluogo*
- ALLEGATO 5 : *descrizione del bene per ordinanza di vendita*
- ALLEGATO 6 : *questionario perito*

Giudice Dott. Simona Delle Site
Perito Arch. Lanaro Laura

