

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare n. 137/2022 e 174/2023 (riunite)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

via Alzate n. 138, Oleggio (NO)

Prossima udienza: 24.10.2024 ore 10.00.

Giudice Dr.ssa **SIMONA DELLE SITE**

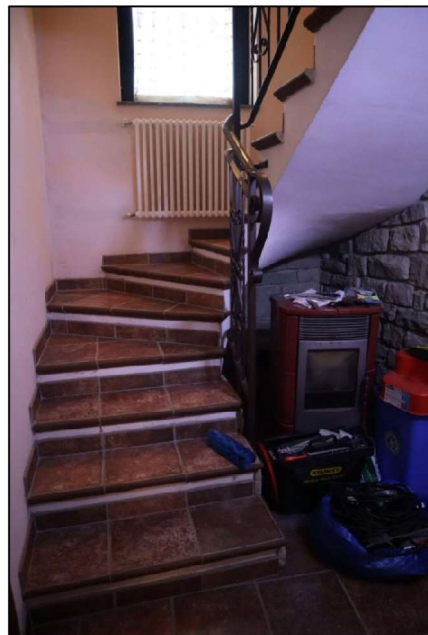
ELABORATO PERITALE


integrato a seguito del Disposto del G.E. del 16.05.2024




*Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.



 **Piena proprietà** per la quota di 1/2 di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di immobile sito in Comune di Oleggio (NO), via Alzate n. 138, per ora impropriamente censito su diverse schede urbane (ancorchè indissolubilmente accorpate) di cui al NCEU al foglio 35 mapp. 326 sub. 2, foglio 35 mapp. 91 sub. 2 e 4, consistente in **PORZIONE DI EDIFICIO D'EPOCA A CORTINA EDILIZIA**, distribuito su due piani abitabili oltre a sottotetto (solo accessibile dall'esterno per manutenzioni).

 **Piena proprietà** per la quota di 1/2 di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di immobile sito in Comune di Oleggio (NO), via Alzate n. 138, censito al NCEU al foglio 35 mapp. 326 sub. 1, consistente in terreno pertinenziale **BENE COMUNE NON CENSIBILE**.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Porzione di edificio d'epoca a cortina edilizia, distribuito su due piani abitabili oltre a sottotetto (solo accessibile dall'esterno per manutenzioni). L'alloggio è costituito da due vani giorno comunicanti, cucina e bagno al piano terra, vano scala, corridoio distributivo, due camerette, guardaroba, camera doppia e bagno al piano primo, con accessorio balcone ballatoio; compendiano al piano terra porzione di corte esclusiva recintata, ripostiglio con centrale termica, piccola area scoperta di giardino recintata con rete metallica e altra porzione liberamente accessibile.

IDENTIFICATIVI CATASTALI.

Gli immobili in oggetto di perizia sono identificati al catasto urbano del Comune di Oleggio nel seguente modo:

- Foglio 35 mapp. 326 sub. 1, Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A;
- Foglio 35 mapp. 326 sub. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 587,47 €;
- Foglio 35 mapp. 91 sub. 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 23 m², rendita 65,33 €;
- Foglio 35 mapp. 91 sub. 4, cat. C/2, classe 2, consistenza 23 m², rendita 65,33 €

Si evidenzia che l'alloggio ricavato a seguito della ristrutturazione edilizia dell'intera porzione di fabbricato (pratica edilizia Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006) seppure impropriamente ancora censito sue tre distinte unità immobiliari (mapp. 326 sub. 2, mappale 91 sub. 2 e 4), nei fatti è indissolubilmente trasformato e unito in unico appartamento.

Coerenze a corpo:

a nord altra proprietà di cui al mappale 278, a est altra proprietà di cui al mappale 320, a sud altra proprietà di cui al mappale 92 e strada privata mappale 93, a ovest altre proprietà di cui ai mappali 278 e 344.

Le unità immobiliari censite al foglio 35 mapp. 326 sub. 2, mappale 91 sub. 2 e 4 (con relativa area cortilizia pertinenziale censita al mappale 326 sub. 1 e accessori accorpate) è intestato per la quota di 1/2 all'esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx, residente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di 1/2 all'esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il xx.xx.xxxx, residente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

Si è verificata la completezza della documentazione depositata agli atti della procedura dal creditore procedente, ulteriormente incrementata allegando gli estratti di mappa NCT e PRGC delle unità immobiliari in oggetto.

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

Non è possibile accertare la conformità del bene con quanto descritto nel pignoramento (indirizzo e dati catastali) poiché, come si è già anticipato, la porzione di fabbricato è stata pesantemente e indissolubilmente trasformata con lavori di

ristrutturazione edilizia, accorpando tre unità immobiliari (foglio 35 mappale 326 sub. 2 e mappale 91 sub. 2 e 4) che tuttora risultano censite distintamente.

A tale proposito il Perito ha proposto procedura catastale necessaria per le variazioni di adeguamento.

4. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono pignorate per intero relativamente alle quote dell'intera proprietà degli esecutati (in comproprietà tra loro); pertanto l'Esperto procederà alla stima dell'intero.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE.

L'immobile si trova in zona periferica frazionale con vocazione residenziale e agricola (piccolo nucleo abitato di "Motto Grizza", località a circa 2 km dal paese), con parcheggi riservati ai residenti e traffico limitato.

Elementi di svalutazione: edificio con dissesto strutturale (il tetto a due falde è gravemente compromesso, genera infiltrazioni ed è invaso dai volatili), umidità di risalita, servitù passive e attive.

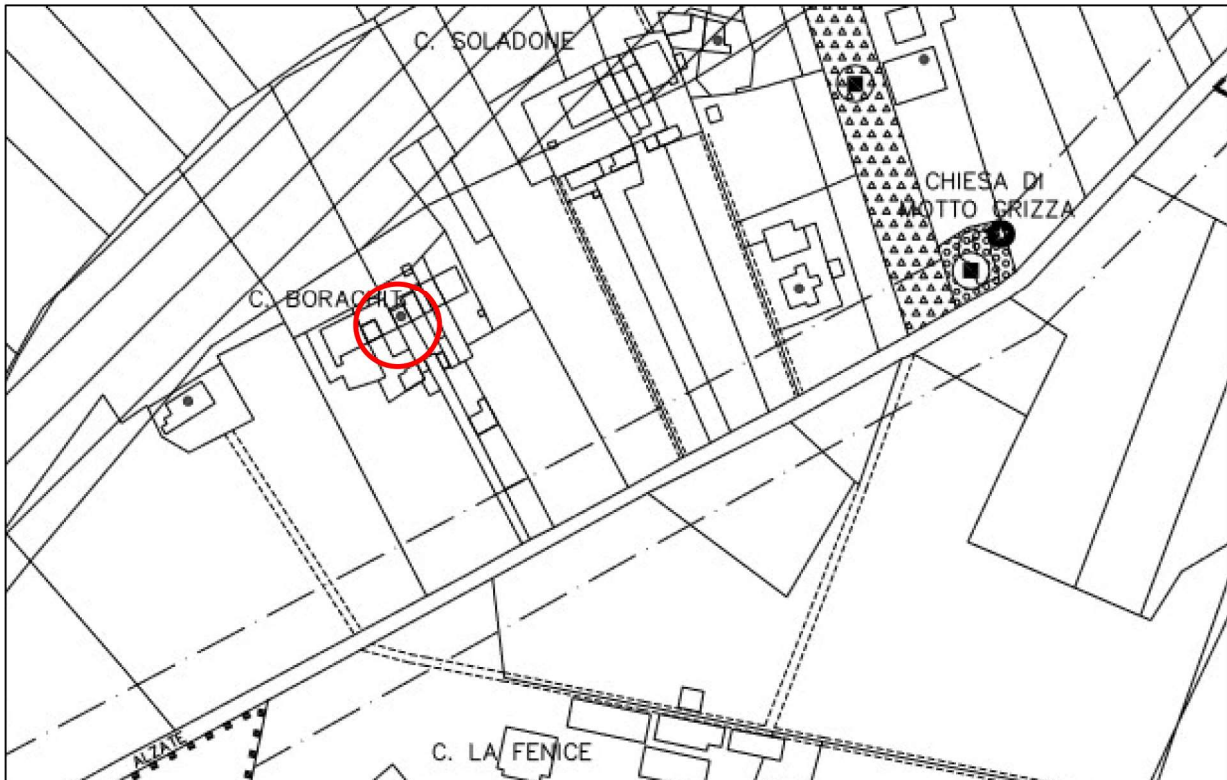
Elementi di pregio: nessuno.

Area limitrofa: residenziale e agricola.

Servizi di urbanizzazione: si è verificata la presenza dei contatori dei servizi di gas-metano, energia elettrica, acqua potabile e antenna tv.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA.

PRGC del Comune di Oleggio assunto con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.04.2013



(Tav. n. 4.10), zona E Agricoltura (art. 38 delle NTA) – Edifici impropri in zona E (art. 39/40/41 delle NTA).

7. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Non ci sono titoli ufficiali per l'occupazione dell'edificio; al momento del sopralluogo l'unità abitativa è apparsa evidentemente in corso di riorganizzazione, con arredi e beni mobili accumulati in quasi tutti gli ambienti.

L'esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di volersi trasferire a breve, unitamente alla figlia minore.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: nessuna.

Altre limitazioni d'uso: nessun vincolo urbanistico e giuridico residuo.

8.2 - Vincoli ed oneri giuridici:

Iscrizioni e Pignoramenti:

- Iscrizione contro del 07.07.2006 R.P. 3384 R.G. 15657, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 168108/38573 del 22.06.2006.
- Iscrizione contro del 26.11.2009 R.P. 3630 R.G. 18791, ipoteca legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 a firma di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 117244/73 del 16.11.2009.
Annotazione n. 480 del 02.03.2012 (cancellazione totale).

Trascrizioni:

- Trascrizione a favore del 07.07.2006 R.P. 9527 R.G. 15656, Atto di Compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 168107/38572 del 22.06.2006.
- Trascrizione a favore del 02.08.2007 R.P. 10362 R.G. 17761, Atto di Compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 171366/40464 del 23.07.2007.
- Trascrizione contro del 04.10.2022 R.P. 11407 R.G. 15481, Verbale di pignoramento immobili a firma di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx presso il Tribunale di Novara Rep. 2545 del 22.08.2022.
- Trascrizione contro del 13.02.2024 R.P. 1576 R.G. 2101, Verbale di pignoramento immobili a firma di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx presso il Tribunale di Novara Rep. 3707 del 29.12.2023.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE.

Accertamento di conformità urbanistico/edilizia (epoca di costruzione, estremi della Concessione Edilizia, eventuali condoni): dalla verifica dei titoli edilizi più recenti ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Oleggio (vedasi "*capitolo Pratiche Edilizie*" della presente perizia), **si evidenziano NUMEROSE DIFFORMITÀ per opere realizzate diversamente e/o non eseguite.**

Diffornità edilizie accertate al Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006: diversa conformazione delle forometrie esterne, diversa destinazione d'uso della centrale termica al piano terra, diverso collegamento interno alla cucina (da vano scala e non da soggiorno), diversa distribuzione interna dei locali al piano primo, mancanza del collegamento interno verso

il sottotetto (non abitabile).

Diffomità edilizie accertate alla Denuncia di Inizio Attività Prot. 18580 del 07.07.2010: mancata realizzazione della tettoia aperta per tre posti auto, diverse caratteristiche costruttive per la recinzione del giardino pertinenziale, mancata realizzazione di parte della recinzione del cortile (fronte centrale termica), mancata realizzazione del portico al piano terra (interno al cortile a protezione della facciata principale).

Per normalizzare le pratiche edilizie Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006 e Denuncia di Inizio Attività Prot. 18580 del 07.07.2010 si renderà **necessario depositare progetto in sanatoria** nel termine di 180 giorni dal Decreto di Trasferimento.

Accertamento di conformità catastale: dalla disamina della documentazione catastale (impianto 1955 e attuale), si è verificato che la particella 326 (oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare) deriva dal frazionamento delle originarie particelle 90, 91 e 92 (si veda l'allegato schema estratto dalla mappa d'impianto) e dalla successiva riorganizzazione delle porzioni immobiliari nell'odierna configurazione.

Si evidenzia che le **planimetrie censuarie** delle unità immobiliari urbana f. 35 mappale 326 sub. 2, mappale 91 sub. 2 e 4 (tra loro ormai indissolubilmente trasformate e unite in unico alloggio) **SONO DIFFORMI** allo stato di fatto, principalmente per la mancanza di importanti spazi abitativi al piano terra e al piano primo (si veda allegato n. 11 alla presente relazione).

Si suggerisce **variazione catastale** NCEU per accorpamento delle tre unità immobiliari (f. 35 mappale 326 sub. 2, mappale 91 sub. 2 e 4) di proprietà degli esegutati e indissolubilmente riorganizzate a seguito di ristrutturazione edilizia del 2006, della quale si è predisposta nota a preventivo (che qui nuovamente si allega alla perizia).

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Si veda relazione di dettaglio, molto approfondita.

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari:

L'alloggio censito al foglio 35 mapp. 326 sub. 2, mapp. 91 sub. 2 e 4 (ormai unità immobiliari indissolubilmente tra loro riorganizzate a seguito di ristrutturazione edilizia del 2006) e il bene comune non censibile censito al foglio 35 mapp. 326 sub. 1, sono intestati per la quota di 1/2 all'esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx, residente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e per la quota di 1/2 all'esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx, residente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 168107/38572 del 22.06.2006, trascritto il 07.07.2006 ai n. R.G. 15656 R.P. 9527 (proveniente dai xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e Atto di Compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 171366/40464 del 23.07.2007, trascritto il 02.08.2007 ai n. R.G. 17761 R.P. 10362 (proveniente dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

ULTERIORI ANNOTAZIONI PER LA RICOSTRUZIONE DEI TITOLI DI PROVENIENZA.

Gli esegutati Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx avevano acquistato la loro prima porzione di edificio civile con Atto di Compravendita a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 168107/38572 del 22.06.2006; la consistenza immobiliare ricevuta era:

- 1) ABITAZIONE foglio 35 mappale 326 sub. 2;
- 2) TERRENO foglio 35 mappale 326 sub. 1;
- 3) LOCALI DI DEPOSITO foglio 35 mappale 91 sub. 4.

Nella stessa data gli esegutati Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx avevano iscritto ipoteca volontaria conseguente a garanzia di mutuo fondiario, sempre a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 22.06.2006 Rep. 168108/38573; gli immobili portati a garanzia erano:

- 1) ABITAZIONE foglio 35 mappale 326 sub. 2;
- 2) TERRENO foglio 35 mappale 326 sub. 1;

manca garanzia sul locale di deposito censito al foglio 35 mappale 91 sub. 4.

Successivamente i Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquistavano una seconda porzione di fabbricato civile, con Atto di Compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 171366/40464 del 23.07.2007, con questa consistenza aggiuntiva:

- 4) LOCALI DI DEPOSITO foglio 35 mappale 91 sub. 2.

A seguito dei lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di cui al Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006, gli spazi abitativi e pertinenziali acquisiti vennero completamente riorganizzati e indissolubilmente uniti ai piani terreno e primo, formando un ALLOGGIO CON INGRESSO AUTONOMO E FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE, peraltro registrando numerose difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato e mai concluso.

In epoca recente è intervenuto il Verbale di pignoramento immobili, con iscrizione RG. 15481 RP. 11407 del 04.10.2022, comprensibilmente limitata alle unità immobiliari portate in garanzia:

- 1) ABITAZIONE foglio 35 mappale 326 sub. 2;
- 2) TERRENO foglio 35 mappale 326 sub. 1.

Successivamente è intervenuto anche il Verbale di pignoramento immobili, con iscrizione RG. 2101 RP. 1576 del 13.02.2024, alla luce dell'estensione del pignoramento effettuata dal Creditore Procedente:

- 1) LOCALI DI DEPOSITO foglio 35 mappale 91 sub. 2;
- 2) LOCALI DI DEPOSITO foglio 35 mappale 91 sub. 4.

Tuttavia **la perizia immobiliare dovrà essere necessariamente sviluppata sull'intera consistenza della porzione di fabbricato, per come oggettivamente riorganizzata dagli attuali eseguiti Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con lavori di ristrutturazione edilizia che hanno INDISSOLUBILMENTE unito e trasformato tutte le unità immobiliari precedentemente censite.**

Precedenti proprietari:

CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI CENSITI AL FG. 35 MAPP. 326 SUB. 1 E 2:

- dal 1996 al 2006, proprietà per la quota di 1/2 del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e per la quota di 1/2 della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 148967 del 07.06.1996, trascritto il 10.06.1996 ai n. 6814/5107;
- fino al 1996, proprietà per la quota di 500/1000 della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 47/1000 della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 47/1000 della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 9/1000 del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 89/1000 del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 89/1000 del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 89/1000 del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI CENSITI AL FG. 35 MAPP. 91 SUB. 2:

- dal 1996 al 2006, proprietà per la quota di 1/1 del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 6641 del 06.11.1996, trascritto il 07.11.1996 ai n. 13575/9977;

- fino al 1996, in comproprietà tra i Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), ciascuno per la quota di 1/4 e quindi congiuntamente per l'intero.

CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI CENSITI AL FG. 35 MAPP. 91 SUB. 4:

- dal 2000 al 2006, proprietà per la quota di 1/2 del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e per la quota di 1/2 della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), a seguito di Atto di Permuta a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 7807 del 15.12.2000, trascritto il 16.12.2000 ai n. 18397/11793;
- fino al 2000, comproprietà per la quota di 1436/2592 del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 292/2592 della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 864/2592 del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

12. PRATICHE EDILIZIE.

L'accesso agli atti edilizi non è potuto essere gestito direttamente dall'Esperto, bensì l'Ufficio Tecnico del Comune di Oleggio ha inviato la documentazione autonomamente estratta dal fascicolo delle pratiche edilizie di riferimento.

- Concessione di Costruzione n. 3916 (Pratica prot. n. 30925) del 20.11.1996, rilasciata al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su progetto dell'Arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per ristrutturazione di porzione di fabbricato ai piani terreno e primo, relativo alla sola porzione all'epoca distinta ai mappali 90 e 216 (non i vani a lato, sul mappale 91);
- Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006, rilasciato al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su progetto del Geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e collegamento di due vani longitudinali al piano terra e al piano primo (ex mappale 91), situazione attuale accertata con numerose difformità;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 18580 del 07.07.2010, richiesta dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su progetto del Geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per opere di sistemazione aree esterne pertinenziali e costruzione di nuova tettoia aperta, situazione attuale accertata con numerose difformità.

La porzione di fabbricato **NON ha mai ottenuto licenza di abitabilità / agibilità.**

13. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

ABITAZIONE ormai indissolubilmente riorganizzata a seguito di ristrutturazione edilizia del 2006 e impropriamente ancora censita al NCEU in tre distinte unità immobiliari di cui al foglio 35 mapp. 326 sub. 2, mapp. 91 sub. 2 e 4.

Porzione di edificio d'epoca a cortina edilizia, distribuito su due piani abitabili oltre a sottotetto (solo accessibile dall'esterno per manutenzioni). L'alloggio è costituito da due vani giorno comunicanti, cucina e bagno al piano terra, vano scala, corridoio distributivo, due camerette, guardaroba, camera doppia e bagno al piano primo, con accessorio balcone ballatoio; compendiano al piano terra porzione di corte esclusiva recintata, ripostiglio con centrale termica e piccolare area scoperta di giardino recintata con rete metallica.

DESCRIZIONE AGGIUTIVA DI DETTAGLIO:

Accesso tramite strada privata con fondo sterrato, dalla strada pubblica di via Alzate (zona frazionale periferica "Motto Grizza"); sul lato destro del passaggio, piccola area scoperta interamente recintata (giardino esclusivo). Altre porzioni dell'area scoperta sono soggette a **evidenti servitù di passaggio pedonale e carraio** a favore di diverse porzioni confinanti (sui due lati e sul retro dell'edificio). Piccola porzione frontale alla abitazione, completamente recintata con cordolo in

muratura e sovrastate recinzione con elementi metallici sagomati, rifinita con pregevoli materiali e destinata a corte esclusiva; ingresso pedonale con piccolo vano coperto.

Il cortile prosegue anche sul fronte retro dell'edificio (ex cascina rurale Borachit), accessibile tramite androne carrabile adatto al transito di piccoli mezzi; nel cortile fronte, n. 1 posto auto scoperto in area di corte (davanti al ripostiglio / locale caldaia).

Locale caldaia in ripostiglio autonomo al piano terra, con accesso da cortile frontale tramite porta REI con apertura verso esterno; caldaia a pellet del tipo "Ottawa" di Edilkamin, con potenza nominale di 24 Kw (manca documentazione tecnica) e collegata all'impianto di riscaldamento.

Sul retro canna fumaria esterna in acciaio inox; controsoffitto in cartongesso con lastra ignifuga.

Sul retro piccola porzione di camminamento pavimentato e parzialmente recintato; accesso secondario con portoncino blindato di sicurezza, verso cucina al piano terra. I serramenti esterni sono prevalentemente dotati di inferriate fisse e zanzariere; le finestre e gli infissi ombreggianti sono stati recentemente rifatti con elementi in alluminio color testa di moro.

Il tetto di copertura è gravemente compromesso e allo stato si evidenziano significative tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica, nonché diffusi pericoli di cadute di coppi (da circa 7 metri di altezza); inoltre si segnala la presenza di numerosi volatili che popolano il sottotetto (entrando dai varchi del manto di copertura), creando una sgradevole condizione acustica e igienica.

Sulle murature perimetrali si rilevano evidenti segni di umidità da risalita, sia all'esterno che all'interno dei locali abitabili al piano terra. Internamente al piano terra, si segnalano finiture di porzioni delle pareti con rivestimento in "geopietra", unite ad altre porzioni rifinite con intonaco al civile; solaio della zona del soggiorno accessoriatato con travetti ribassati in legno a vista. Nell'angolo del soggiorno è presente un caminetto a fiamma, confinato con apposito vetro di protezione; il pavimento in ceramica è disegnato con cornici e campi di diversa inclinazione di posa.

Nel bagno e in cucina vi sono termoarredi di altezza circa 2,00 m; cucina con piastra a fiamma libera e locale adeguatamente accessoriatato con doppia presa di ventilazione.

Vano scala con struttura "a chiocciola" in cemento armato; nel vuoto sottoscala è stata aggiunta una stufa a pellet (potenza nominale circa 6 Kw, della quale manca documentazione tecnica), con canale da fumo scaricante in parete all'esterno del piano terra; pedate rivestite con le medesime piastrelle del pavimento e accessoriate con pezzi speciali "a toro" e zoccolini perimetrali e di battuta sull'alzata.

Al piano primo caldaia a condensazione a gas metano marca "Wolf", apparentemente recente e in buono stato, sprovvista di documentazione.

Cameretta ricavata sul lato del vano scala, con porzione di solaio in cemento armato e altra parte con solaio in legno in pendenza di falda; qui si registrano infiltrazioni d'acqua molto importanti, con effetti evidenti in prossimità del serramento. Verificare destinazione d'uso, in funzione del ridotto rapporto aero-illuminante.

Le due "camerette", come pure la sottostante cucina e zona giorno, sono state ricavate tramite la chiusura di volumi corrispondenti alle unità immobiliari attualmente censite al foglio 35 mappale 91 sub. 2 e 4, con destinazione catastale locali di deposito.

Si evidenzia che i due bagni (uno al piano terra e uno al piano primo) NON sono igienicamente separati con i necessari spazi di disimpegno rispetto ai vani abitabili; sono presenti numerosi archi in muratura, aperti e non confinati da porte interne. Pertanto si segnala la necessità di provvedere all'adeguamento ai requisiti igienici e sanitari.

Il bagno al piano terra è funzionale, mentre quello al piano primo (ancorchè arredato con elementi di pregio) ha altezza interna di soli 225 cm; i locali abitabili al piano terra sono conformi con altezza di circa 275 cm, mentre al piano primo sono alti circa 285/290 cm, con sola eccezione del vano a lato della scala con sezione variabile e altezza minima di 203 cm.

Nel corridoio al piano primo è in corso di esecuzione un controsoffitto isolante con struttura in listelli di legno e pannelli in polistirene XPS.

Balcone ballatoio sul prospetto principale Sud stante alla corte verso strada, con mensole sagomate in manufatti di calcestruzzo e piano in cemento armato; pavimentazione in piastrelle di gres fine porcellanato simili al cortile al piano terra. Ringhiera realizzata con profilati lineari di alluminio; si evidenzia che il parapetto è incompleto nella parte destra, corrispondente ai vani recentemente recuperati con chiusura del volume di portico / cassero (foglio 35 mapp. 91 sub. 2 e 4). Il sottotetto è accessibile solo dall'esterno, tramite dei lucernari verticali presenti sulla porzione di muratura prospettante al

balcone e alla corte frontale; sulla falda verso il retro è presente un lucernario in pendenza di tetto, tramite il quale dovrebbe essere possibile accedere al piano di copertura per le eventuali operazioni di manutenzione.

L'intero alloggio pare in disuso o solo occasionalmente adoperato; pare siano in corso piccole opere di manutenzione e/o di riorganizzazione degli arredi interni (come visionabile nell'allegata Documentazione Fotografica).

Giardino interamente recintato con rete metallica plastificata bene infissa nel terreno, accessibile con due cancelli pedonali, utilizzabili anche con piccole attrezzature motorizzate; questo spazio esterno è in parte destinato a orto e in altra porzione ad area libera per il parcheggio e la manovra.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: continue in murature d'epoca direttamente a contatto con il terreno.

Strutture verticali: murature perimetrali e di spina con strutture massive in pietra e mattoni pieni laterizi.

Travi: collegamenti perimetrali e interni in cemento armato in spessore di solaio.

Solai: piani in misto laterizio, con putrelle in ferro; nel bagno al piano terra volta a vista in muratura. Al piano primo porzioni in pendenza di tetto.

Copertura: a due falde semplici, in continuità con porzioni confinanti, orditura in legno, manto in coppi d'epoca. Molto aggravata, provoca infiltrazioni d'acqua.

Scala: vano scala interno di collegamento verticale a rampe parallele, in cemento armato con sagoma articolata, servoscala non presente e di difficile installazione, elemento recentemente ricostruito con linee e materiali di buona finitura.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: pedonale a due ante battenti, in profilati metallici sagomati, con apertura manuale ed elettrica, in buone condizioni.

Infissi esterni: ad ante battenti dotati di zanzariere, telaio in alluminio con doppi vetri, persiane ad ante battenti con telaio in alluminio, in buone condizioni, anche se elementi di prestazioni medie.

Infissi interni: porte in legno ad ante cieche, con apertura ad anta battente, in buone condizioni.

Pareti esterne: murature massive in misto di pietre e mattoni, con intonaco al civile, senza coibentazione, in condizioni normali ma con segni di umidità di risalita al piano terra.

Tavolati divisorii interni: in mattoni laterizi, in condizioni normali ma con segni di infiltrazioni d'acqua.

Pavimentazioni: in piastrelle di ceramica e/o gres fine porcellanato, di diverse forme e finiture, in condizioni buone; nelle camere al piano primo parquet di legno.

Plafoni: intonaco civile su superfici piane orizzontali, nel bagno al Piano terra volta a vista in muratura, in alcuni vani controsoffitti in cartongesso.

Rivestimenti: bagni e cucina rivestiti in piastrelle di ceramica in buone condizioni, altezza media 2 metri.

Portone d'ingresso: n. 2 portoncini d'ingresso blindati con porte ad anta battente, rivestimenti nobilitati semplici, dotati di spioncino e chiusura a cinque punti di sicurezza, in buone condizioni.

Impianti:

Impianto antifurto: assente.

Impianto antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Impianto rete gas metano: sottotraccia, rete di tubi in rame, alimenta caldaia a gas al piano primo e cucina al piano terra, in condizioni normali, conformità da verificare poiché non sono disponibili documenti certi.

Impianto elettrico: impianto civile sottotraccia con tensione 220 V; in condizioni normali, conformità da verificare poiché non sono disponibili documenti certi.

Fognatura: mista di cortile con tubi in pvc e cemento, sino al collettore pubblico su via Alzate, con ispezionabilità scarsa, in condizioni non verificabili, conformità da meglio approfondire.

Impianto termico: autonomo con alimentazione con gas metano e pellet, tubi in rame, termosifoni a vista nei vari locali, caldaia a gas metano Immergas Eolo (non funzionante) e termosifoni in alluminio, in condizioni normali, conformità da verificare poiché non sono disponibili documenti certi.

Certificati degli impianti: all'apparenza le caldaie (gas e pellet), i bagni, gli impianti (elettrico, tv, riscaldamento, idrico - sanitario), paiono di normale fattura ed efficacia; tuttavia, la proprietaria **non dispone di alcun documento di certificazione e/o libretto degli impianti**.

Prestazioni energetiche: le prestazioni energetiche dell'unità immobiliare non sono disponibili, né si sono reperiti, dati sulle componenti costruttive d'involucro e d'impianto, è ragionevole presumere una classe energetica scarsa (F/G).

Stato dei luoghi: l'unità immobiliare nel suo complesso, si presenta in stato manutentivo **CRITICO** e necessita di urgenti opere di manutenzione straordinaria al tetto di copertura.

14. SUPERFICI E COEFFICIENTI.

I beni di cui al **LOTTO 1** sviluppano la seguente superficie lorda commerciale:

| Destinazione | Sup. calpestabile m ² | Coefficiente | Sup. commerciale m ² |
|--|----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Ingresso e soggiorno (PT) | 23,00 | 1,00 | 23,00 |
| Salotto con pranzo (PT) | 13,95 | 1,00 | 13,95 |
| Vano scala / disimpegno (PT) | 6,20 | 1,00 | 6,20 |
| Cucina (PT) | 7,50 | 1,00 | 7,50 |
| Bagno (PT) | 7,70 | 1,00 | 7,70 |
| Ripostiglio / centrale termica (PT) | 17,30 | 0,50 | 8,65 |
| Cameretta o ripostiglio (P1) | 15,15 | 0,75 (infiltrazioni) | 11,35 |
| Cameretta (P1) | 16,30 | 1,00 | 16,30 |
| Guardaroba (P1) | 10,20 | 1,00 | 10,20 |
| Corridoio (P1) | 10,80 | 1,00 | 10,80 |
| Camera doppia (P1) | 26,80 | 1,00 | 26,80 |
| Bagno (P1) | 7,70 | 0,75 (altezza) | 5,75 |
| Balcone ballatoio (P1) | 15,00 | 0,20 | 3,00 |
| TOTALE abitazione | 177,60 | | 151,20 |
| Sottotetto solo ispezionabile e in parte trasformabile | 70,00 | 0,10 | 7,00 |
| Androne carrabile e cortile soggetto a servitù | non considerato | | non considerato |
| Camminamenti pedonali retro | 10,00 | 0,20 | 2,00 |
| Cortile esclusivo fronte | 65,00 | 0,20 | 13,00 |
| Area scoperta liberamente accessibile, fronte fabbricato | 30,00 | 0,15 | 4,50 |
| Area scoperta liberamente accessibile, a lato strada privata | 70,00 | 0,10 | 7,00 |
| Giardino interamente recintato | 130,00 | 0,10 | 13,00 |
| TOTALE pertinenze / accessori | 375,00 | | 46,50 |

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI.

Fonti di informazione.

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) 2° sem. 2022, Borsino Immobiliare Novarese.

EDIFICIO RESIDENZIALE.

Si è determinato il più probabile valore dell'immobile, mediando i parametri desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornata periodicamente dall'Agenzia del Territorio di Novara, Comune Oleggio, via Alzate, zona periferica residenziale, codice di zona D1, microzona catastale 1, destinazione residenziale, tipologia alloggio autonomo distribuito su due livelli collegati con scala interna, stato di conservazione insufficiente a causa della grave condizione del tetto di copertura e dell'umidità di risalita

abitazioni civili di tipo economico (val. min 870,00 €/m², val. max 930,00 €/m²) = **900,00 €/m²**.

da Borsino Immobiliare Novarese edizione 2020, Oleggio, zona periferica, appartamenti ristrutturati / recenti (val. ristrutturati 1.000,00 €/m², val. recenti 900,00 €/m²) = **950,00 €/m²**.

coefficiente età, qualità, stato di manutenzione: 10/20 anni, qualità media, manutenzione mediocre (**0,75**).

In considerazione del contesto, della tipologia e delle caratteristiche costruttive, il parametro immobiliare viene corretto in **700,00 €/m²** per le porzioni residenziali; per le aree esterne segue dettaglio.

Si precisa che gli importi unitari sono stati proporzionalmente adeguati / corretti in considerazione delle caratteristiche oggettive e delle criticità manifestate (tetto e umidità di risalita).

Valutazione complessiva.

Stima sintetica comparativa (semplificata).

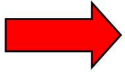
| | |
|--|---------------------|
| Porzioni residenziali (circa 160 m ² x 700,00 €/m ²) | € 112.000,00 |
| Cortile accessorio, stima ricostruzione | € 12.500,00 |
| Cortile liberamente accessibile, posto auto | € 4.000,00 |
| Giardino e area scoperta accessoria, oltre strada (circa 230 m ² x 50,00 €/m ²) | € 11.500,00 |
| Valore compendio immobiliare | € 140.000,00 |
| A dedurre costi per sanatoria e variazione catastale = | - € 5.000,00 |
| Valore totale degli immobili eseguiti | € 135.000,00 |
| Riduzione per vizi occulti e immediatezza della procedura giudiziaria (ridotto del 20%) = | - € 27.000,00 |
| Arrotondamenti = | 0,00 |
| Valore complessivo = | € 108.000,00 |

Spese ordinaria gestione annua dell'immobile =

dati non disponibili

Giudizio di comoda divisibilità.

L'Esperto giudica che la vendita del compendio immobiliare, in considerazione dell'indissolubile riorganizzazione degli spazi interni praticata a seguito dell'iniziativa edilizia degli attuali esecutori come da Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006, può essere approssiata solo tramite unico lotto.



Prezzo base d'asta del lotto.

Valore a base d'asta complessivo =

€ 108.000,00

Elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

1. Descrizione sintetica
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa
4. Visure catastali storiche
5. Visure catastali planimetriche
6. ~~Ispezioni ipotecarie~~
7. Documentazioni edilizie estratte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oleggio
8. ~~Certificato di residenza storico degli Esecutati~~
9. Verbale di sopralluogo
10. Schemi grafici delle difformità edilizie
11. Schemi grafici delle difformità catastali
12. Schemi planimetrici rappresentanti l'effettivo stato dei luoghi
13. ~~Quotazioni immobiliari~~
14. Proposta di Preventivo per frazionamento e variazioni catastali urbane
15. ~~Corrispondenza~~
16. Perizia epurata dai dati sensibili
17. Descrizione sintetica epurata dai dati sensibili

Maggiora, il 12 agosto 2024

Il perito
geom. Adriano Cantamessa