

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

[REDACTED]  
Contro  
[REDACTED]

Proc. Es. n° 106/2018

Giudice [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Luca Bertona*  
*iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1113*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara*  
*C.F.: BRTLCU74P21B019N - P.I.: 01688850039*

*con studio in Borgomanero, Via Don Vincenzo Annichini n° 12*  
*telefono 0322-860019*

*email:bertonaluca@libero.it*

---

**Beni in Recetto (NO) – Via Cascinale n° 4 - 6**  
**Lotto 1**  
**UNITA' IMMOBILIARI COMMERCIALI A PIANO TERRA**  
**E IN CORPO SEPARATO**  
**IMMOBILE DESTINATO A CANTINA, DEPOSITO, PORTICO E CASSERO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A.



**Fig. 11 - mappale 18 - sub. 3**  
**Piano Terra**  
**Fig. 11 – mappale 470 – sub. 7**

Vista esterna delle unità commerciali

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari a destinazione commerciale (bar – ristorante pizzeria) disposte a piano terra in comune di Recetto (NO) Via Cascinale n° 4 – 6.

Le unità immobiliari sono così composte:

Fig. 11 mappale 18 sub. 3

A piano terra, bar, sala bar, cucina, disimpegno, wc;

Fig. 11 mappale 470 sub 7

A piano terra sala, disimpegno, cucina oltre a porzione di corte esclusiva

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 187,95 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 241,40 circa

Superficie della porzione di corte esclusiva mq. 55,00 circa

Altezza variabile da stanza a stanza da m. 2,75 a m 3,10 circa

Sono inoltre presenti una veranda, un ripostiglio e due wc realizzati senza titolo edilizio, come meglio specificato in seguito e come rappresentato nella planimetria da rilievo effettuato durante i sopralluoghi allegata.

Si precisa infine che la porzione di corte esclusiva così come l'ente urbano di cui al fg. 11 mappale 18 saranno gravati da servitù di passaggio pedonale, carraio e da servitù di passaggio cavidotti per allacciamenti alle utenze e fognatura a favore di terzi.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED], proprietà 1/1, foglio 11, mappale 18, subalterno 3, categoria D/8, Via Cascinale n° 8, piano T, Rendita Euro 1.885,07.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED], proprietà 1/1, foglio 11 mappale 470, subalterno 7, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 110,00, Superficie catastale mq. 183,00, Via Cascinale n° 8, piano T, Rendita Euro 1.278,23.

Confini in contorno: Via Cascinale, mappale 16, mappale 15, immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 6, mappale 470, mappale 19, mappale 21

### 1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione:

Certificazione notarile a firma del [REDACTED]

E si dichiara che vengono allegate

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 11 mappale 18 sub 3

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 7

Estratto di mappa fg. 18 - 470

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 11 mappale 18 sub 3

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 7

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda (indirizzo, confini, e numero civico).

**Si precisa che catastalmente il numero civico è 8 mentre sul posto è 4 - 6**

### 1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per l'intero.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliari a destinazione commerciale (bar – ristorante pizzeria) disposte a piano terra in comune di Recetto (NO) Via Cascinale n° 4 – 6.

Caratteristiche zona: centrale/zona unica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autostrada.

Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Gli immobili risultano liberi

L'accesso agli immobili è avvenuto mediante accesso forzoso in data 21 dicembre 2018 alla presenza del [REDACTED]

[REDACTED], dopo un primo tentativo di sopraluogo in data 17 ottobre 2018.

In data 10 gennaio 2019 è stato fatto un secondo sopraluogo alla presenza del [REDACTED] per eseguire il rilievo.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *La corte esclusiva ed il mappale 18 saranno gravati da servitù di passaggio pedonale, carraio e da servitù di passaggio cavidotti per allacciamenti alle utenze e fognatura a favore di terzi.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Novara

Ipoteca giudiziale iscritta

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili, trascritto a

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito del sopralluogo si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

Al piano terra è stata rimossa la scala interna di collegamento con il piano primo, è stata creata una bussola di ingresso in alluminio come accesso al bar, sono state aperte due finestre in corrispondenza dei WC, e sono state effettuate modifiche alle partizioni interne.

Si è inoltre potuto rilevare che sono presenti una veranda, un ripostiglio e due wc realizzati senza titolo edilizio.

Il tutto come rappresentato nella planimetria da rilievo effettuato durante i sopralluoghi allegata.

Per regolarizzare la demolizione della scala interna, la formazione della bussola di ingresso, l'apertura e la chiusura delle finestre e la modifica delle partizioni interne, occorre presentare una S.C.I.A. in sanatoria

Il costo per tale pratica è quantificabile in Euro 3.000,00 circa

In riferimento alla porzione edificata senza titoli edilizi (veranda, ripostiglio, Wc) occorre che la stessa sia demolita e che sia ripristinato lo stato dei luoghi originari in quanto non è possibile la regolarizzazione di tale porzione.

Il costo della rimozione di tale porzione di immobile è quantificabile in Euro 8.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Le planimetrie catastali non riportano la situazione riscontrata durante il sopralluogo

Occorre pertanto, una volta presentata la pratica per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, ed una volta eseguite le demolizioni come sopra descritte, aggiornare le planimetrie catastali con le modifiche apportate.

Il costo per tale pratica è quantificabile in Euro 1.000,00 circa

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese condominiali straordinarie e ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano alla data odierna di proprietà dell'esecutata dal [REDACTED]

I beni erano di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 3/4 e di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/4 proprietari da data antecedente il ventennio;

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Immobile edificato anteriormente al 1967**
- **Licenza Edilizia rilasciata in data 18.08.1976**
- **D.I.A. prot. 2513 del 19.07.2007**

**Descrizione Fabbricato di cui al punto A**  
**Fg. 11, Mappale 18, sub. 3 – Fg. 11 Mappale 470, sub. 7**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari a destinazione commerciale (bar – ristorante pizzeria) disposte a piano terra in comune di Recetto (NO) Via Cascinale n° 4 – 6.

Le unità immobiliari sono così composte:

Fg. 11 mappale 18 sub. 3

A piano terra, bar, sala bar, cucina, disimpegni, wc;

Fg. 11 mappale 470 sub 7

A piano terra sala, disimpegno, cucina oltre a porzione di corte esclusiva

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 187,95 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 241,40 circa

Superficie della porzione di corte esclusiva mq. 55,00 circa

Altezza variabile da stanza a stanza da m. 2,75 a m 3,10 circa

Sono inoltre presenti una veranda, un ripostiglio e due wc realizzati senza titolo edilizio, come meglio specificato in seguito e come rappresentato nella planimetria da rilievo effettuato durante i sopralluoghi allegata.

Si precisa infine che la porzione di corte esclusiva così come l'ente urbano di cui al fg. 11 mappale 18 saranno gravati da servitù di passaggio pedonale, carraio e da servitù di passaggio cavidotti per allacciamenti alle utenze e fognatura a favore di terzi.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1, foglio 11, mappale 18, subalterno 3, categoria D/8, Via Cascinale n° 8, piano T, Rendita Euro 1.885,07.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1, foglio 11 mappale 470, subalterno 7, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 110,00, Superficie catastale mq. 183,00, Via Cascinale n° 8, piano T, Rendita Euro 1.278,23.

Confini in contorno: Via Cascinale, mappale 16, mappale 15, immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 6, mappale 470, mappale 19, mappale 21

Giudice [REDACTED]  
Perito: Arch. Luca Bertona

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato come Stato di Fatto B1 di cui all'art 12 N.T.A. e Fascia Cimiteriale Art. 28 N.T.A.

**Caratteristiche descrittive****Piano Terreno**

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Fg. 11 mappale 18 sub. 3</b>				
Bar	42,90	54,91	Nord – est	Discrete
Sala Bar	40,60	51,97	Sud – est	Discrete
Disimpegno	3,10	3,97	Interna	Discrete
Disimpegno	4,50	5,76	Sud	Discrete
Wc	1,60	2,88	Interna	Discrete
Wc	1,50	1,92	Sud	Discrete
Disimpegno	6,60	8,45	Interna	Discrete
Cucina	17,00	21,76	Nord	Discrete
<b>Totale</b>	<b>117,80</b>	<b>151,62</b>		
<b>Fg. 11 mappale 470 sub. 7</b>				
Disimpegno	8,20	10,49	Sud	Discrete
Cucina	10,75	13,76	Nord	Discrete
Sala	51,20	65,53	Nord – Sud	Discrete
<b>Totale</b>	<b>70,15</b>	<b>89,78</b>		
<b>Totale Fg. 11mapp 18 sub 3</b>				
<b>+ Fg. 11 mapp 470 sub 7</b>	<b>187,95</b>	<b>241,40</b>		

**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: Muratura, condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:***Infissi esterni:*

tipologia: materiale: alcuni in PVC altri in alluminio, con doppi vetri  
condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: in parte i ceramica, in parte in linoleum, ed in parte piastrelle in gres porcellanato e ceramica, condizioni: buone.

*Plafoni:*

materiale: controsoffitto in cartongesso, condizioni: buone.

*Plafoni:*

materiale: intonaco, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

**Impianti:***Gas:*

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità non verificabile.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: comune a tutto l'immobile  
condizioni: discrete, : conformità: non verificabile, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.

*Telefonico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non verificabile.

*Termico:*

tipologia: autonomo con caldaia a metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.

*Climatizzazione*

tipologia: Autonomo, diffusori split, condizioni sufficienti, conformità: non verificabile.

Giudice [REDACTED]  
Perito: Arch. Luca Bertona

**Beni in Recetto (NO) – Via Cascinale n° 4 - 6**  
**Lotto 1**  
**UNITA' IMMOBILIARI COMMERCIALI A PIANO TERRA**  
**E IN CORPO SEPARATO**  
**IMMOBILE DESTINATO A CANTINA, DEPOSITO, PORTICO E CASSERO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**B.**



**Fig. 11 – mappale 19 – sub. 3**  
**Piano terra e Primo**

Vista esterna dell'immobile

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile in precarie condizioni a destinazione cantina, portico e deposito a piano terra con sovrastante cassero a piano primo in comune di Recetto (NO) Via Cascinale n° 6.

L'immobile è così composto

A piano terra 2 cantine, deposito, WC e portico

A piano primo cassero

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 143,72 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 165,27 circa

Altezza piano terra variabile da m. 2,40 a m. 2,85 circa

Altezza piano primo minima m. 2,60, massima m. 3,90 circa

Identificato al catasto fabbricati: intestato a:

[REDACTED], foglio 11, mappale 19, subalterno 3, categoria C/2, Classe 1, consistenza mq. 135,00, Superficie catastale mq. 178,00 Via Cascinale n° 8, piano T, Rendita Euro 132,47.

Confini in contorno: mappale 470, mappale 18, mappale 21, mappale 24, mappale 25

**1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo**

Si verifica la completezza della documentazione:

Certificazione notarile a firma del [REDACTED]

E si dichiara che vengono allegate

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 11 mappale 19 sub 3

Estratto di mappa fg. 19

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 11 mappale 19 sub 3

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda (indirizzo, confini, e numero civico).

**Si precisa che catastalmente il numero civico è 8 mentre sul posto è 6**

**1.3. Pignoramento per intero o pro-quota**

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per l'intero.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di immobile in precarie condizioni a destinazione cantina, portico e deposito a piano terra con sovrastante cassero a piano primo in comune di Recetto (NO) Via Cascinale n° 6.

Caratteristiche zona: centrale/zona unica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autostrada.

Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Gli immobili risultano liberi**

L'accesso agli immobili è avvenuto mediante accesso forzoso in data 21 dicembre 2018 alla presenza del [REDACTED]

[REDACTED], dopo un primo tentativo di sopraluogo in data 17 ottobre 2018.

In data 10 gennaio 2019 è stato fatto un secondo sopraluogo alla presenza del Sig. [REDACTED] per eseguire il rilievo.



**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

**4.3.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta a Novara

Ipoteca giudiziale iscritta a Novara il

**4.3.2. Pignoramenti:**

Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Novara

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.3. *Conformità urbanistico edilizia:*  
Nessuna difformità
- 4.3.4. *Conformità catastale:*  
Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese condominiali straordinarie e ordinarie scadute ed insolite alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano alla data odierna di proprietà dell'esecutata dal

I beni erano di proprietà di

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**- Immobile edificato anteriormente al 1967**

**Descrizione Fabbricato di cui al punto B  
Fig. 11, Mappale 19, sub. 3**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile in precarie condizioni a destinazione cantina, portico e deposito a piano terra con sovrastante cassero a piano primo in comune di Recetto (NO) Via Cascinale n° 6.

L'immobile è così composto

A piano terra 2 cantine, deposito, WC e portico

A piano primo cassero

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 143,72 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 165,27 circa

Altezza piano terra variabile da m. 2,40 a m. 2,85 circa

Altezza piano primo minima m. 2,60, massima m. 3,90 circa

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [redacted] proprietà 1/1, foglio 11, mappale 19, subalterno 3, categoria C/2, Classe 1, consistenza mq. 135,00, Superficie catastale mq. 178,00 Via Cascinale n° 8, piano T, Rendita Euro 132,47.

Confini in contorno: mappale 470, mappale 18, mappale 21, mappale 24, mappale 25

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato come Stato di Fatto B1 di cui all'art 12 N.T.A. e Fascia Cimiteriale Art. 28 N.T.A.

**Caratteristiche descrittive**

**Piano Terreno – Piano Primo**

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Portico	26,60	30,59	Nord – est	Da ristrutturare
Cantina	28,16	32,38	Sud	Da ristrutturare
Cantina	14,40	16,56	Sud	Da ristrutturare
Deposito	14,00	16,10	Sud	Da ristrutturare
Wc	2,00	2,30	Interno	Da ristrutturare
Cassero	58,56	67,34	N-S-E-W	Da ristrutturare
<b>TOTALE</b>	<b>143,72</b>	<b>165,27</b>		

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: Muratura, condizioni: da ristrutturare.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:*

materiale: muratura, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco, condizioni: da ristrutturare.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Recetto ed il Borsino Immobiliare 2018; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Recetto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Piano terra	241,40	€. 157.000,00	€. 157.000,00
B	Piano Terra e Primo	165,27	€. 15.000,00	€. 15.000,00
	<b>Valore Complessivo Lotto 1</b>		<b>€. 172.000,00</b>	<b>€. 172.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:

€. 34.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Spese per demolizione porzione non sanabile

€. 4.000,00

€. 8.500,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 125.100,00

Borgomanero 21.02.2019

Il Perito

Arch. Luca Bertona



**Beni in Recetto (NO) – Via Cascinale n° 4 - 6****Lotto 2**

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
 COMPOSTO DA ALLOGGIO AL PRIMO PIANO CON TERRAZZO,  
 LEGNAIA AL PIANO TERRA E CASSERI AL PIANO PRIMO,  
 AUTORIMESSA AL PIANO TERRA, RIPOSTIGLI AL PIANO TERRA,  
 ALLOGGIO AL RUSTICO A PIANO PRIMO CON BALLATOIO E CAMERA  
 AL PIANO PRIMO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A.



**Fig. 11 - mappale 470 - sub. 3  
 Piano Terra e Primo**  
**Fig. 11 – mappale 470 – sub. 4  
 Piano Terra**  
**Fig. 11 – mappale 470 – sub. 6  
 Piano Terra**  
**Fig. 11 - mappale 18 - sub. 4  
 Piano Primo**  
**Fig. 11 – mappale 470 – sub. 8  
 Piano Primo**  
**Fig. 11 – mappale 470 – sub. 9  
 Piano Primo**

Vista esterna delle unità residenziali

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato a destinazione residenziale disposto a piano terra e primo in comune di Recetto (NO) Via Cascinale n° 6.

La porzione di fabbricato è così composta:

**Fig. 11 mappale 18 sub. 4 + Fig. 11 mappale 470 sub 9**

Appartamento a piano primo composto da cucina, soggiorno/pranzo, 2 camere, disimpegno, bagno, terrazzo, balconi, locale caldaia e sovrastante sottotetto pertinenziale;

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 148,12 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 132,98 circa

Altezza variabile da stanza a stanza da m. 2,70 a m 2,90 circa

Attualmente i due subalterni formano un unico alloggio

La porzione di sottotetto che sovrasta esclusivamente l'immobile di cui al fig. 11 mappale 18 sub 4 è considerabile come sottotetto pertinenziale.

**Fig. 11 mappale 470 sub. 3**

Due casseri al piano terra e legnaia al piano primo in precarie condizioni strutturali

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 144,35 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 158,78 circa

Altezza piano terra mt. 3,00 circa, altezza piano primo minima mt. 4,00 e massima mt. 5,00 circa

**Fig. 11 mappale 470 sub. 4**

Autorimessa al piano terra

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 14,75 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 19,30 circa

Altezza piano terra mt. 2,80 circa

**Fig. 11 mappale 470 sub. 6**

Locali a piano terreno ad uso ripostigli e scala di collegamento al piano primo

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 65,30 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 73,26 circa

Altezza piano terra mt. 2,80 circa

Si precisa che la scala di collegamento al piano primo sarà gravata da servitù di passaggio a favore dell'alloggio posto a piano secondo non oggetto della presente esecuzione immobiliare come meglio specificato in seguito.

**Fg. 11 mappale 470 sub. 8**

Vani al rustico al piano primo, scala di collegamento al piano secondo e al piano terra, cassero. Catastalmente classificato come appartamento di 5,5 vani ma è da considerarsi non abitabile dato il cattivo stato di conservazione e necessita di radicali e consistenti interventi di ristrutturazione edilizia.

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 156,94 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 110,83 circa

Altezza dei vani al rustico mt. 2,85 circa

Altezza del cassero minima mt. 4,00 massima mt. 5,00

Si precisa che la scala di collegamento al piano terra ed al piano secondo sarà gravata da servitù di passaggio a favore dell'alloggio posto a piano secondo non oggetto della presente esecuzione immobiliare come meglio specificato in seguito.

Inoltre anche il vano al rustico posto ad ovest della sopradescritta scala sarà gravato da servitù di passaggio a favore dell'alloggio posto a piano secondo non oggetto della presente esecuzione.

**Si precisa che a piano secondo è presente un appartamento occupato dal figlio dell'esecutata che non è oggetto della presente esecuzione.**

**L'appartamento è stato ricavato nel sottotetto (probabilmente un tempo pertinenza dell'intero fabbricato, ma al momento del sopralluogo risultava unità indipendente) che occupa la porzione sovrastante i sub 8 e 9 del mappale 470 fg 11.**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1, foglio 11, mappale 470, subalterno 3, categoria C/7, classe U, Consistenza mq. 183,00, Superficie catastale mq. 220,00 Via Cascinale n° 8, piano T - 1, Rendita Euro 189,02.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1, foglio 11 mappale 470, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 21,00, Superficie catastale mq. 25,00, Via Cascinale n° 8, piano T, Rendita Euro 54,23.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1, foglio 11 mappale 470, subalterno 6, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 79,00, Superficie catastale mq. 110,00, Via Cascinale n° 8, piano T, Rendita Euro 77,52.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1, foglio 11 mappale 18, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 129,00, Via Cascinale n° 8, piano 1, Rendita Euro 216,14.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1, foglio 11 mappale 470, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, Superficie catastale mq. 157,00, Via Cascinale n° 8, piano 1, Rendita Euro 264,17.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1, foglio 11 mappale 470, subalterno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2, Superficie catastale mq. 41,00, Via Cascinale n° 8, piano 1, Rendita Euro 96,06.

Confini in contorno Piano Terra: immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 7, mappale 18, mappale 19 – mappale 25, mappale 11, mappale 581 – mappale 582, mappale 15

Confini in contorno Piano Primo in riferimento alla mappa terreni del foglio 11: Via Cascinale, mappale 21, mappale 19, mappale 25, mappale mappale 11, mappale 581 – mappale 582, mappale 15, mappale 16

### 1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione:

Certificazione notarile a firma del [REDACTED]

E si dichiara che vengono allegate

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 3

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 4

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 6

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 11 mappale 18 sub 4

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 8

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 9

### 1.2. Estratto di mappa fg. 18 - 470

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 3

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 4

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 6

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 11 mappale 18 sub 4

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 8

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 9

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda (indirizzo, confini, e numero civico).

**Si precisa che catastalmente il numero civico è 8 mentre sul posto è 4 - 6**

#### Pignoramento per intero o pro-quota

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per l'intero.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione residenziale disposto a piano terra e primo in comune di Recetto (NO) Via Cascinale n° 6.

Caratteristiche zona: centrale/zona unica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autostrada.

Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

## 7. STATO DI POSSESSO:

#### Gli immobili sono occupati dalla proprietaria

L'accesso agli immobili è avvenuto mediante accesso forzoso in data 21 dicembre 2018 alla presenza del [REDACTED]

proprietaria, dopo un primo tentativo di sopraluogo in data 17 ottobre 2018.

In data 10 gennaio 2019 è stato fatto un secondo sopraluogo alla presenza del Sig. [REDACTED] proprietaria per eseguire il rilievo.

## 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Si precisa che la scala di collegamento al piano terra ed al piano secondo sarà gravata da servitù di passaggio a favore dell'alloggio posto a piano secondo non oggetto della presente esecuzione immobiliare.*

**Inoltre anche il vano al rustico a piano primo, posto ad ovest della sopradescritta scala sarà gravato da servitù di passaggio a favore dell'alloggio posto a piano secondo non oggetto della presente esecuzione.**

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

#### 4.4.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta a Novara il [REDACTED]

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Novara il [REDACTED]

Ipoteca giudiziale iscritta a Novara il [REDACTED]

#### 4.4.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Novara [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.5. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito del sopralluogo si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

Fg. 11 mappale 470 sub 3: Nessuna difformità

Fg. 11 mappale 470 sub 4: Nessuna difformità

Fg. 11 mappale 470 sub 6: Nessuna difformità

Fg. 11 mappale 470 sub 8: nei due vani al rustico ad est della scala sono state rimosse le pareti divisorie interne.

Fg. 11 mappale 470 sub 9 nessuna difformità, risulta però unito all'immobile di cui al Fg. 11 mappale 18 sub. 4

Fg. 11 mappale 18 sub 4: è stata eliminata la scala interna di collegamento con il piano terra ed è stata modificata la distribuzione interna dell'alloggio rimuovendo alcune tramezze e costruendone altre.

Il tutto come rappresentato nella planimetria da rilievo effettuato durante i sopralluoghi allegata.

Per regolarizzare quanto sopradescritto, occorre presentare una S.C.I.A. in sanatoria  
Il costo per tale pratica è quantificabile in Euro 3.000,00 circa

4.3.6. *Conformità catastale:*

Le planimetrie catastali non riportano la situazione riscontrata durante il sopralluogo

Occorre pertanto, una volta presentata la pratica per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, come sopra descritte, aggiornare le planimetrie catastali con le modifiche apportate.

Il costo per tale pratica è quantificabile in Euro 1.500,00 circa

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese condominiali straordinarie e ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano alla data odierna di proprietà dell'esecutata dal [REDACTED]

I beni erano di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/4 proprietari da data antecedente il ventennio;

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Immobile edificato anteriormente al 1967**
- **Licenza Edilizia rilasciata in data 18.08.1976**
- **D.I.A. prot. 2513 del 19.07.2007**



**Descrizione Fabbricato di cui al punto A**  
**Fg. 11, Mappale 470, sub. 3 – Fg. 11 Mappale 470, sub. 4 –**  
**Fg. 11 Mappale 470, sub. 6 – Fg. 11 Mappale 18, sub. 4 – Fg.**  
**11 Mappale 470, sub. 8 – Fg. 11 Mappale 470, sub. 9**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato a destinazione residenziale disposto a piano terra e primo in comune di Recetto (NO) Via Cascinale n° 6.

La porzione di fabbricato è così composta:

**Fg. 11 mappale 18 sub. 4 + Fg. 11 mappale 470 sub 9**

Appartamento a piano primo composto da cucina, soggiorno/pranzo, 2 camere, disimpegno, bagno, terrazzo, balconi, locale caldaia e sovrastante sottotetto pertinenziale;

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 148,12 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 132,98 circa

Altezza variabile da stanza a stanza da m. 2,70 a m 2,90 circa

Attualmente i due subalterni formano un unico alloggio

La porzione di sottotetto che sovrasta esclusivamente l'immobile di cui al fg. 11 mappale 18 sub 4 è considerabile come sottotetto pertinenziale.

**Fg. 11 mappale 470 sub. 3**

Due casseri al piano terra e legnaia al piano primo in precarie condizioni strutturali

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 144,35 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 158,78 circa

Altezza piano terra mt. 3,00 circa, altezza piano primo minima mt. 4,00 e massima mt. 5,00 circa

**Fg. 11 mappale 470 sub. 4**

Autorimessa al piano terra

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 14,75 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 19,30 circa

Altezza piano terra mt. 2,80 circa

**Fg. 11 mappale 470 sub. 6**

Locali a piano terreno ad uso ripostigli e scala di collegamento al piano primo

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 65,30 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 73,26 circa

Altezza piano terra mt. 2,80 circa

Si precisa che la scala di collegamento al piano primo sarà gravata da servitù di passaggio a favore dell'alloggio posto a piano secondo non oggetto della presente esecuzione immobiliare come meglio specificato in seguito.

**Fg. 11 mappale 470 sub. 8**

Vani al rustico al piano primo, scala di collegamento al piano secondo e al piano terra, cassero. Catastalmente classificato come appartamento di 5,5 vani ma è da considerarsi non abitabile dato il cattivo stato di conservazione e necessita di radicali e consistenti interventi di ristrutturazione edilizia.

Superficie calpestabile dei locali sopradescritti mq. 156,94 circa

Superficie commerciale dei locali sopradescritti mq. 110,83 circa

Altezza dei vani al rustico mt. 2,85 circa

Altezza del cassero minima mt. 4,00 massima mt. 5,00

Si precisa che la scala di collegamento al piano terra ed al piano secondo sarà gravata da servitù di passaggio a favore dell'alloggio posto a piano secondo non oggetto della presente esecuzione immobiliare come meglio specificato in seguito.

Inoltre anche il vano al rustico posto ad ovest della sopradescritta scala sarà gravato da servitù di passaggio a favore dell'alloggio posto a piano secondo non oggetto della presente esecuzione.

**Si precisa che a piano secondo è presente un appartamento occupato dal figlio dell'esecutata che non è oggetto della presente esecuzione.**

**L'appartamento è stato ricavato nel sottotetto (probabilmente un tempo pertinenza dell'intero fabbricato, ma al momento del sopralluogo risultava unità indipendente) che occupa la porzione sovrastante i sub 8 e 9 del mappale 470 fg 11.**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1, foglio 11, mappale 470, subalterno 3, categoria C/7, classe U, Consistenza mq. 183,00, Superficie catastale mq. 220,00 Via Cascinale n° 8, piano T - 1, Rendita Euro 189,02.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1, foglio 11 mappale 470, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 21,00, Superficie catastale mq. 25,00, Via Cascinale n° 8, piano T, Rendita Euro 54,23.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1, foglio 11 mappale 470, subalterno 6, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 79,00, Superficie catastale mq. 110,00, Via Cascinale n° 8, piano T, Rendita Euro 77,52.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1, foglio 11 mappale 18, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 129,00, Via Cascinale n° 8, piano 1, Rendita Euro 216,14.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1, foglio 11 mappale 470, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, Superficie catastale mq. 157,00, Via Cascinale n° 8, piano 1, Rendita Euro 264,17.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1, foglio 11 mappale 470, subalterno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2, Superficie catastale mq. 41,00, Via Cascinale n° 8, piano 1, Rendita Euro 96,06.

Confini in contorno Piano Terra: immobile di cui al fg. 11 mappale 470 sub 7, mappale 18, mappale 19 – mappale 25, mappale 11, mappale 581 – mappale 582, mappale 15

Confini in contorno Piano Primo in riferimento alla mappa terreni del foglio 11: Via Cascinale, mappale 21, mappale 19, mappale 25, mappale mappale 11, mappale 581 – mappale 582, mappale 15, mappale 16

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato come Stato di Fatto B1 di cui all'art 12 N.T.A. e Fascia Cimiteriale Art. 28 N.T.A.

**Caratteristiche descrittive**  
**Fig. 11 Mappale 470 sub. 3**

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra				
Cassero	36,65	39,21	Sud	Da ristrutturare
Cassero	33,70	37,07	Sud	Da Ristrutturare
Piano Primo				
Legnaia	75,00	82,50	Sud	Da ristrutturare
<b>TOTALE</b>	<b>144,35</b>	<b>158,78</b>		

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: Muratura, condizioni: da ristrutturare.  
*Solai:* tipologia: solaio in legno, condizioni: da ristrutturare.  
*Copertura:* tipologia: a falde in legno e tegole, condizioni: da ristrutturare.

**Fig. 11 Mappale 470 sub. 4**

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra				
Autorimessa	14,75	19,30	Sud	Sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>14,75</b>	<b>19,30</b>		

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: Muratura, condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: discrete

**Fig. 11 Mappale 470 sub. 6**

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra				
Ripostiglio	15,35	17,65	Sud	Al Rustico
Ripostiglio	7,70	11,55	Interno	Al Rustico
Ripostiglio	5,65	6,80	Sud	Al Rustico
Ripostiglio	30,70	35,30	Sud	Al Rustico
Scala	5,90	1,96	Nord - Sud	Sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>64,30</b>	<b>73,26</b>		

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: Muratura, condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: discrete  
*Scalari:* tipologia: a rampa in linea, materiale C.A., rivestimento ceramica, condizioni sufficienti

Fig. 11 Mappale 18 sub. 4 + Fig. 11 Mappale 470 sub. 9

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo				
Cucina	13,30	17,29	Sud - est	Discrete
Sogg./Pranzo	22,40	29,12	Sud	Discrete
Disimpegno	4,60	5,98	Nord	Discrete
Bagno	7,40	9,62	Est	Discrete
Camera	18,90	24,57	Sud	Discrete
Camera	19,90	25,87	Nord - Sud	Discrete
Balcone	2,20	0,73	Est	Discrete
Locale Caldaia	1,00	0,33	Sud	Discrete
Terrazzo	47,35	15,78	Sud	Discrete
Ballatoio	11,07	3,69	Sud	Discrete
<b>TOTALE</b>	<b>148,12</b>	<b>132,98</b>		

## Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: Muratura, condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde in legno e tegole, condizioni: discrete.

## Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: materiale: alcuni in PVC, con doppi vetri condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in marmo, condizioni: buone.  
*Plafoni:* materiale: intonaco, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

## Impianti:

*Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità non verificabile.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: comune a tutto l'immobile condizioni: discrete, : conformità: non verificabile, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.  
*Termico:* tipologia: autonomo con caldaia a metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: discrete, conformità: non verificabile.

Fig. 11 Mappale 470 sub. 8

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo				
Vano al rustico	6,70	7,70	Nord	Al rustico
Vano al rustico	16,12	18,54	Sud	Al rustico
Vano al rustico	24,04	27,64	Nord - Sud	Al rustico
Vano al rustico	24,82	28,54	Nord - Sud	Al rustico
Scala	5,90	1,96	Nord - Sud	Sufficienti
Cassero	61,00	20,33	Sud	Al rustico
Ballatoio	18,36	6,12	Sud	Discrete
<b>TOTALE</b>	<b>156,94</b>	<b>110,83</b>		

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: Muratura, condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: discrete  
*Scale:* tipologia: a rampa in linea, materiale C.A., rivestimento ceramica, condizioni sufficienti

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Recetto ed il Borsino Immobiliare 2018; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Recetto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

### 8.5. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Fg. 11 Mappale 470 sub 3</b>	158,78	€. 16.000,00	€. 16.000,00
	<b>Fg. 11 Mappale 470 sub 4</b>	19,30	€. 8.000,00	€. 8.000,00
	<b>Fg. 11 Mappale 470 sub 6</b>	73,26	€. 18.500,00	€. 18.500,00
	<b>Fg. 11 Mappale 18 sub 4 + Fg. 11 Mappale 470 sub 9</b>	132,98	€. 80.000,00	€. 80.000,00
	<b>Fg. 11 Mappale 470 sub 8</b>	110,83	€. 25.000,00	€. 25.000,00
	<b>Valore Complessivo Lotto 2</b>		<b>€. 147.500,00</b>	<b>€. 147.500,00</b>

### 8.6. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: **€. 29.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€. 4.500,00**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 113.500,00**

Borgomanero 21.02.2019

Il Perito

Arch. Luca Bertona



Giudice [redacted]  
Perito: Arch. Luca Bertona

- ALLEGATO 1: Verbali di sopraluogo
- ALLEGATO 2: Atto di provenienza a rogito [REDACTED]
- ALLEGATO 3: Estratto di Mappa Fg. 11 Mappali 18 – 19 - 470
- ALLEGATO 4: Visure Catastali Storiche
- ALLEGATO 5: Planimetria Catastale Fg. 11, Mappale 18, Sub 3
- ALLEGATO 6: Planimetria Catastale Fg. 11, Mappale 18, Sub 4
- ALLEGATO 7: Planimetria Catastale Fg. 11, Mappale 19, Sub 3
- ALLEGATO 8: Planimetria Catastale Fg. 11, Mappale 470, Sub 3
- ALLEGATO 9: Planimetria Catastale Fg. 11, Mappale 470, Sub 4
- ALLEGATO 10: Planimetria Catastale Fg. 11, Mappale 470, Sub 6
- ALLEGATO 11: Planimetria Catastale Fg. 11, Mappale 470, Sub 7
- ALLEGATO 12: Planimetria Catastale Fg. 11, Mappale 470, Sub 8
- ALLEGATO 13: Planimetria Catastale Fg. 11, Mappale 470, Sub 9
- ALLEGATO 14: Relazione Notarile
- ALLEGATO 15: Estratti delle Pratiche Edilizie
- ALLEGATO 16: Estratto P.R.G.C.
- ALLEGATO 17: Planimetria lotto 1 con modifiche rilevate in fase di sopraluogo
- ALLEGATO 18: Planimetria lotto 2 con modifiche rilevate in fase di sopraluogo
- ALLEGATO 19: Certificato di residenza Sig. [REDACTED]
- ALLEGATO 20: Documentazione Fotografica