



TRIBUNALE DI NOVARA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.R.G. 72/2021

contro

ELABORATO PERITALE

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DOPO L'ADEGUAMENTO CATASTALE

CORREZIONE DELLA RENDITA CATASTALE E CATEGORIA DELLA PARTICELLA 2151 SUB. 46 FOGLIO 62 CATASTO URBANO



PERITO ESTIMATORE

Arch. Antonio Marzella - Via Madonnina n.5 - 28065 Cerano (NO)

e.mail: amarzella@libero.it - pec: antonio.marzella@archiworldpec.it - tel.3312326812

Ordine Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori delle Province di Novara e del Verbano-Cusio-Ossola N.167

ESECUTATO

L'esecutato, in questa procedura esecutiva immobiliare è la [REDACTED] rappresentata da [REDACTED], nato a [REDACTED] (NU) il 12.01.1955, residente a [REDACTED] (NO) in Via [REDACTED] n. [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED], che ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

La [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e pec [REDACTED].it, è iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Monte Rosa Laghi Alto Piemonte al n. [REDACTED] dal 24/03/2005 e REA NO-[REDACTED] per la somministrazione di alimenti e bevande. Successivamente è stata revocata l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande. La revoca dell'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande n.77, rilasciata in data 21.01.1991 è intervenuta con provvedimento del Comune di [REDACTED] (NO) protocollo n. 24678 del 23.08.2005 pervenuto in data 05.09.2005.

Gli amministratori sono: [REDACTED] rappresentante dell'impresa, [REDACTED] consigliere, [REDACTED] consigliere e numero totale dei soci 159.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Trecae (NO) in Via Gramsci n.82 e sono composti da n. 3 corpi di fabbrica: il 1° sono due piani interrato, piano terreno adibito a locale pubblico-circolo e un primo piano, il 2° è il piano primo con locali residenziali il 3° è il piano secondo con locali residenziali.

1. FORMAZIONE DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il 1° LOTTO comprende i piani interrati, il piano terreno e il piano primo.

Il 2° LOTTO comprende il primo piano.

Il 3° LOTTO comprende il secondo piano.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

La [REDACTED] risulta avere, a seguito dell'aggiornamento catastale, sugli immobili pignorati in Via [REDACTED] n. [REDACTED], posti nel Comune di [REDACTED] (NO) i seguenti diritti:

CATASTO FABBRICATI

- **Foglio [REDACTED] Particella 2151 sub. 45**, categoria C/1, classe 2, consistenza 238 m², rendita euro 3011,46, Via Gramsci n. 82, piano S1-T-1, dati di superficie 412 m², proprietà 1000/1000.
- **Foglio [REDACTED] Particella 2151 sub. 46**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 153 m², totale escluse aree scoperte 147 m², rendita euro 298,25, Via Gramsci n. 80, piano 1, proprietà 1000/1000.
- **Foglio [REDACTED] Particella 2151 sub. 47**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 122 m², totale escluse aree scoperte 113 m², rendita euro 169,40, Via Gramsci n. 80, piano 2, proprietà 1000/1000.

CATASTO TERRENI

2.1 Foglio [REDACTED] Particella 2151, classe Ente Urbano, superficie 1859 m², Tipo Mappale del 06/12/2022, protocollo 2022/NO0069461.

2.2 Gli accessi pedonali si praticano, in parte, direttamente dalla Via [REDACTED] e i restanti accessi pedonale e carraio attraverso l'androne carraio posto sulla Via [REDACTED].

2.3 La superficie lorda della somma dei piani degli immobili pignorati è di **MQ.1080,77**

2.4 La superficie utile netta della somma dei piani degli immobili pignorati è di **MQ. 812,66**

2.5 Le altezze interne dei locali degli immobili pignorati sono:

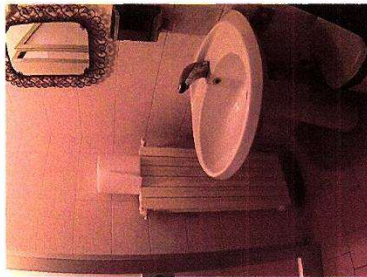
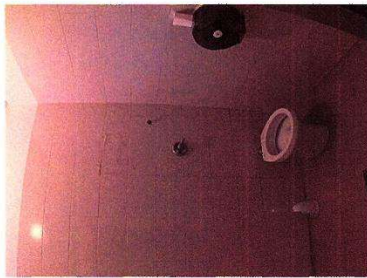
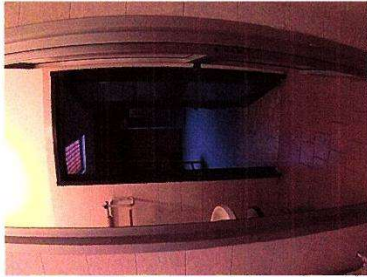
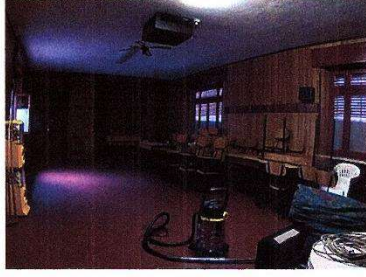
PIANO TERRENO	Altezze interne H = 3.09, 3.01, 3.06, 3.05
PIANO TERRENO	Altezze interne H = 2.30, 3.00
PIANO INTERRATO	Altezze interne H = 2.53
PIANO INTERRATO	Altezze interne H = 2,63
PIANO PRIMO	Altezze interne H = 3.14, 3.07, 3.05, 3.11, 3.12, 2.60, 4.23
PIANO SECONDO	Altezze interne H = 3.10, 2.77, 1.98, 1.90, 3.27, 3.30, 2.91, 2.92, 2.92

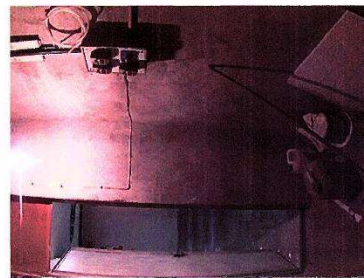
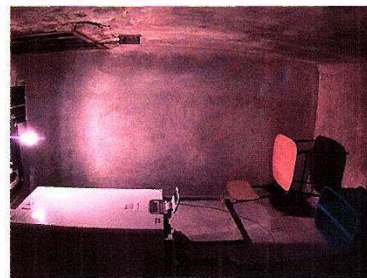
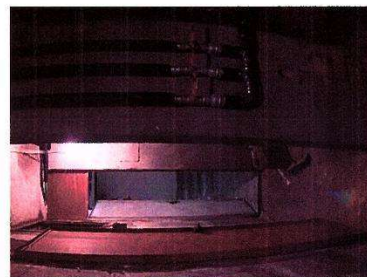
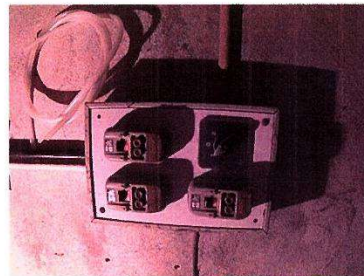
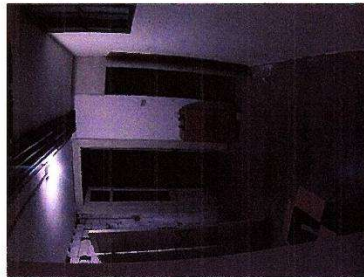
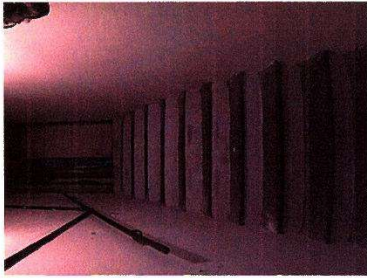
RAPPORTO FOTOGRAFICO ESTERNO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

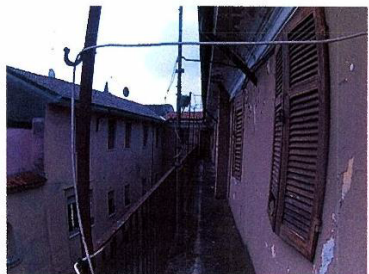
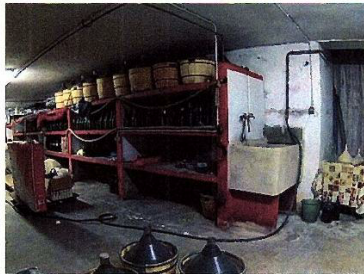


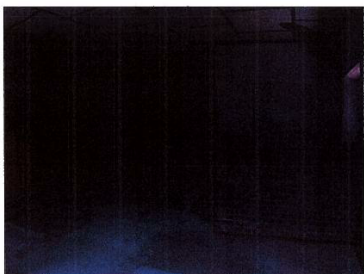
RAPPORTO FOTOGRAFICO ESTERNO E INTERNO DEI FABBRICATI

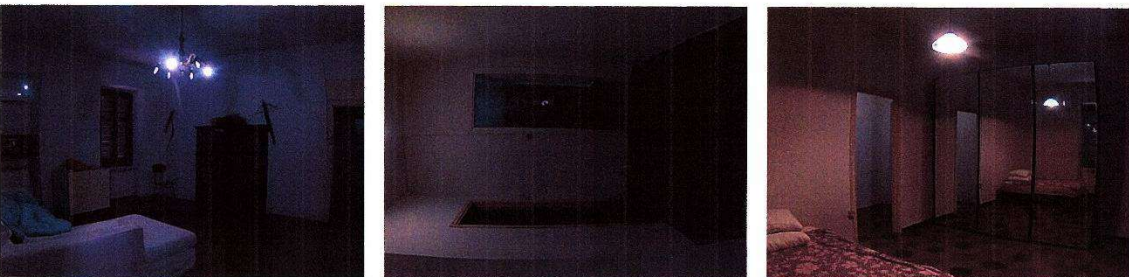


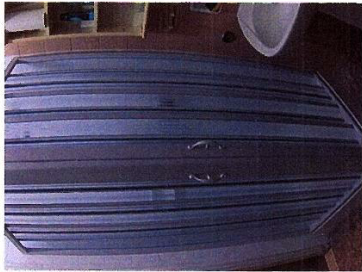
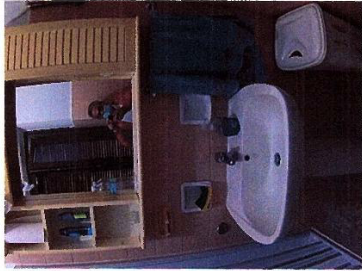


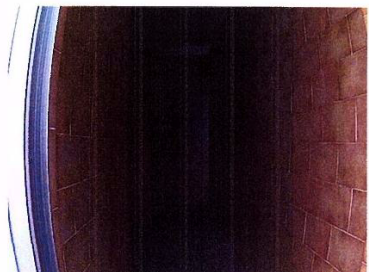
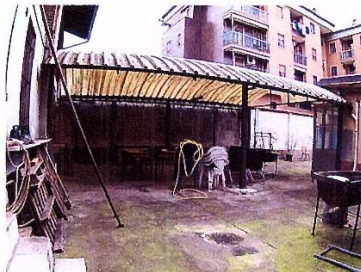


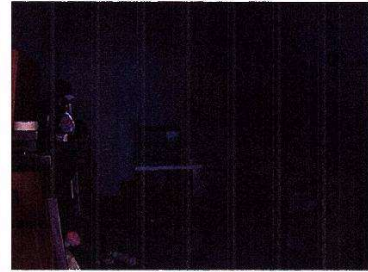
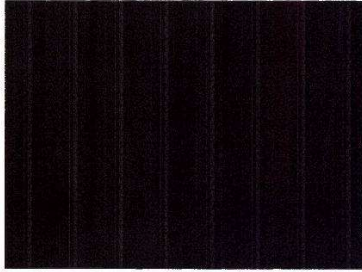
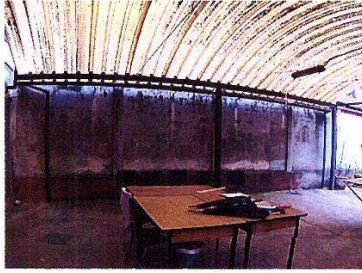












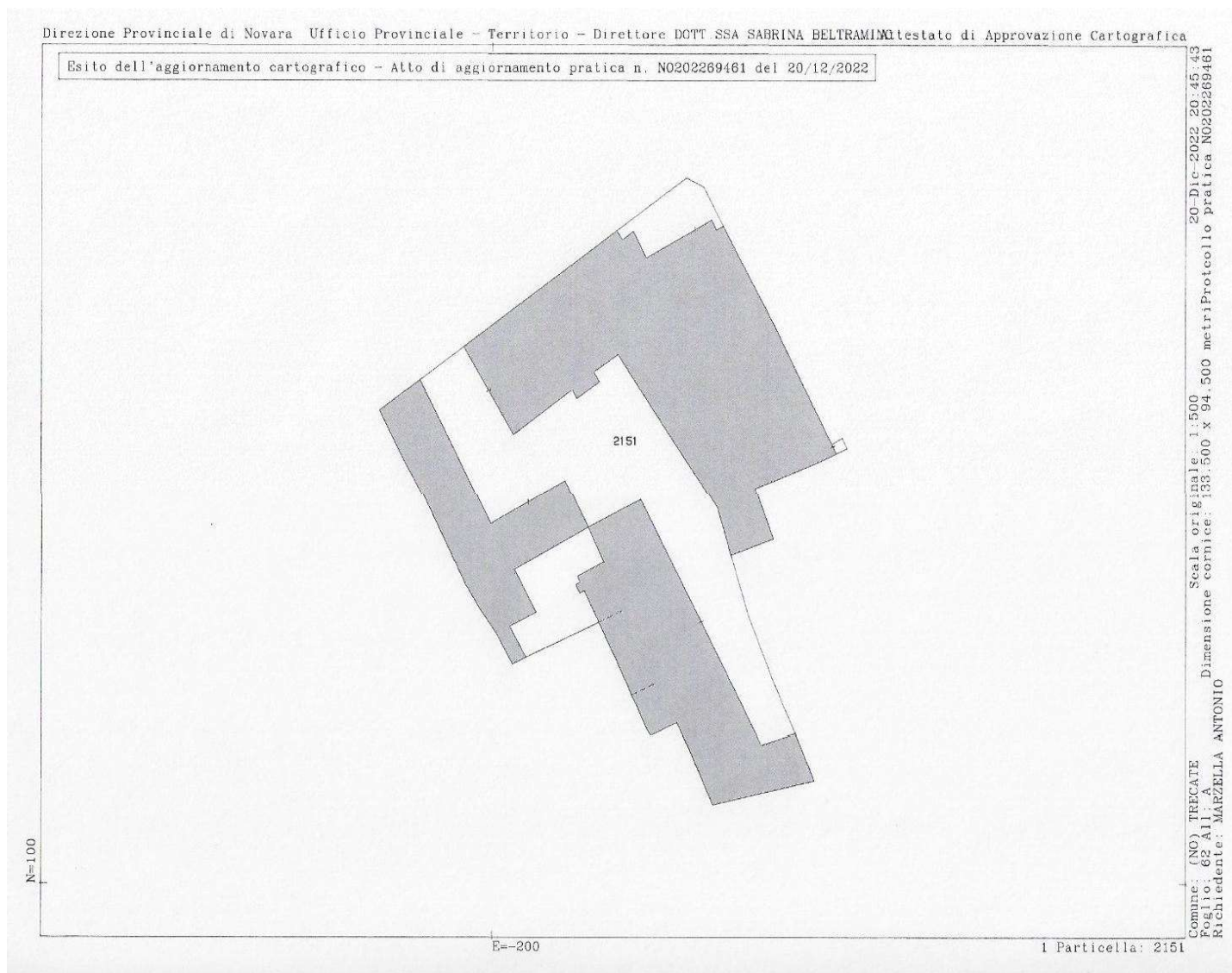
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

All' Ufficio Provinciale del Territorio, Direzione Provinciale di Novara gli immobili pignorati risultano così censiti:

Beni pignorati a [REDACTED] - Via [REDACTED] n. [REDACTED] a [REDACTED] (NO)

- Foglio [REDACTED] Particella 2151 sub. 45, categoria C/1, classe 2, consistenza 238 m², rendita euro 3011,46, Via Gramsci n. 82, piano S1-T-1, dati di superficie 412 m², proprietà 1000/1000.
- Foglio [REDACTED] Particella 2151 sub. 46, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 153 m², totale escluse aree scoperte 147 m², rendita euro 298,25, Via Gramsci n. 80, piano 1, proprietà 1000/1000.
- Foglio [REDACTED] Particella 2151 sub. 47, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 122 m², totale escluse aree scoperte 113 m², rendita euro 169,40, Via Gramsci n. 80, piano 2, proprietà 1000/1000.

Stralcio della mappa catastale aggiornata degli immobili in via [REDACTED] n. [REDACTED]





4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

4.1 Superfici utili lordi dei fabbricati (SUL) riferite alle destinazioni delle tavole di rilievo

Superfici principali	Parametro SUL (Sup. utile lorda)	Valore reale/ potenziale MQ.	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO INTERRATO * Disimpegni, deposito vino, cantina, vano scala, botola di scarico, centrale termica. Totale MQ. 149,87	SUL	MQ. 149,87	0,7	MQ. 104,90 *
PIANO INTERRATO Cantina Totale MQ. 31,81	SUL	MQ. 31,81	½	MQ. 15,90 **
PIANO TERRENO * Androne carraio Zona bar, ingresso comune, vano scala e sottoscala, zona gioco, zona gioco, cucina, anti wc e wc, zona riunione, ingresso bussola, deposito, caldaia. Tettoia a volta Totale MQ. 361,50	SUL SUL SUL	MQ. 18,27 MQ. 294,01 MQ. 49,22	½ 1 ½	MQ. 9,13 * MQ. 294,01 * MQ. 24,61 *
PIANO RIALZATO Tettoia, tettoia. Camera, cucina, anti wc e wc. Totale MQ. 65,35	SUL SUL	MQ. 9,73 MQ. 55,62	½ 1	MQ. 4,86 ** MQ. 55,62 ** Totale MQ. 509,03 +
PIANO PRIMO Locale deposito, locale riunione, stanza, vano scala comune, soggiorno, camera da letto, disimpegno, bagno. Balcone Ballatoio Sottotetto aperto Totale MQ. 261,70	SUL SUL SUL SUL	MQ. 180,90 MQ. 2,25 MQ. 18,57 MQ. 59,96	1 1/3 1/3 1/3	MQ. 180,90 ** MQ. 0,75 ** MQ. 6,19 ** MQ. 19,98 ** Totale MQ. 207,82 +

PIANO SECONDO Stanza con tetto a vista, stanza con tetto a vista, vano scala comune, stanza, stanza Ballatoio	SUL	MQ. 175,82	1	MQ. 175,82 **
Totale MQ. 210,54	SUL	MQ. 34,72	1/3	MQ. 11,57 **
TOTALE COMPLESSIVO		MQ. 1080,77	Totale	MQ. 187,39 + MQ. 904,24 =

* Superficie commerciale

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI UTILI LORDE E SUPERFICI UTILI EQUIVALENTI

Piano	Parametro SUL/MQ.	Valore reale MQ	Valore equivalente MQ	Note.
PIANO INTERRATO	SUL/MQ.	MQ. 149,87	MQ. 104,90	LOTTO 1
PIANO SEMINTERRATO	SUL/MQ.	MQ. 31,81	MQ. 15,90	
PIANO TERRENO	SUL/MQ.	MQ. 361,50	MQ. 327,75	
PIANO RIALZATO	SUL/MQ.	MQ. 65,35	MQ. 60,48	
Totale			MQ. 509,03	
PIANO PRIMO	SUL/MQ.	MQ. 261,70	MQ. 207,82	LOTTO 2
Totale			MQ. 207,82	
PIANO SECONDO	SUL/MQ.	MQ. 210,54	MQ. 187,39	LOTTO 3
Totale			MQ. 187,39	
Totale complessivo		MQ. 1080,77	MQ. 904,24	

4.2 Superfici utili nette (SUN)

Piano/Locale/Altezze	Parametro SUN (Superficie utile netta)	Superficie
PIANO TERRENO Altezze interne H = 3.09, 3.01, 3.06, 3.05		
Zona bar	SUN	MQ. 60,08
Ingresso comune	SUN	MQ. 3,19
Sottoscala	SUN	MQ. 7,52
Zona gioco	SUN	MQ. 56,02
Zona gioco	SUN	MQ. 22,72
Anti Wc	SUN	MQ. 2,10
Wc	SUN	MQ. 2,60
Anti Wc	SUN	MQ. 2,05
Wc	SUN	MQ. 2,54
Zona riunione	SUN	MQ. 51,18
Deposito	SUN	MQ. 13,45
Ingresso bussola	SUN	MQ. 2,21
Caldaia	SUN	MQ. 0,40
Tettoia curva	SUN	MQ. 49,22
TOTALE	SUN	MQ. 275,28
PIANO RIALZATO Altezze interne H = 2.30, 3.00		
Tettoia	SUN	MQ. 4,42
Camera	SUN	MQ. 23,23
Cucina	SUN	MQ. 14,63
Anti Wc	SUN	MQ. 5,51
Wc	SUN	MQ. 1,09
Wc	SUN	MQ. 1,02
TOTALE	SUN	MQ. 49,90
PIANO INTERRATO Altezze intere H = 2.53		

Vano scala	SUN	MQ. 6,33
Cantina	SUN	MQ. 14,54
Disimpegno	SUN	MQ. 7,84
Centrale termica	SUN	MQ. 1,99
Disimpegno	SUN	MQ. 1,95
Deposito vino	SUN	MQ. 86,02
Botola scarico	SUN	MQ. 3,40
TOTALE	SUN	MQ. 122,07
PIANO SEMINTERRATO		
Altezze interne H = 2,63		
Vano scala	SUN	MQ. 4,94
Cantina	SUN	MQ. 22,83
TOTALE	SUN	MQ. 27,77
PIANO PRIMO		
Altezze interne H = 3.14, 3.07, 3.05, 3.11, 3.12, 2.60, 4.23		
Locale deposito	SUN	MQ. 16,54
Locale riunione	SUN	MQ. 34,02
Stanza	SUN	MQ. 24,96
Vano scala comune	SUN	MQ. 13,83
Soggiorno	SUN	MQ. 27,43
Camera letto	SUN	MQ. 16,24
Disimpegno	SUN	MQ. 4,72
Bagno	SUN	MQ. 3,90
Sottotetto aperto	SUN	MQ. 49,85
TOTALE	SUN	MQ. 191,49
PIANO SECONDO		
Altezze interne H = 3.10, 2.77, 1.98, 1.90, 3.27, 3.30, 2.91, 2.92, 2.92		
Stanza con tetto a vista	SUN	MQ. 18,35
Stanza con tetto a vista	SUN	MQ. 33,90
Stanza	SUN	MQ. 22,82
Vano scala	SUN	MQ. 15,56
Stanza	SUN	MQ. 29,49
Stanza	SUN	MQ. 27,03
TOTALE	SUN	MQ. 146,15
TOTALE COMPLESSIVO	SUN	MQ. 812,66

4.3 Superfici utili lorde dei fabbricati (SUL) riferite alle destinazioni delle schede catastali

Superfici principali	Parametro SUL (Sup. utile lorda)	Valore reale/ potenziale MQ.	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO INTERRATO * Disimpegni, cantine, centrale termica. Totale MQ. 149,87	SUL	MQ. 149,87	0,7	MQ. 104,90 *
PIANO INTERRATO Cantina Totale MQ. 31,81	SUL	MQ. 31,81	½	MQ. 15,90 **
PIANO TERRENO * Androne carraio	SUL	MQ. 18,27	½	MQ. 9,13 *

Zona bar, ingresso e vano scala, cucina, zona gioco, zona gioco, anti wc e wc, zona riunione, deposito, tettoia, centrale termica. Tettoia a volta. Totale MQ. 361,50	SUL SUL	MQ. 294,01 MQ. 49,22	1 ½	MQ. 294,01 * MQ. 24,61 *
PIANO TERRENO Tettoia, tettoia. Deposito, deposito, anti wc e wc. Totale MQ. 65,35	SUL SU	MQ. 9,73 MQ. 55,62	½ 1	MQ. 4,86 ** MQ. 55,62 ** MQ. 509,03 +
PIANO PRIMO Ripostiglio sottotetto Totale MQ. 59,96	SUL	MQ. 59,96	1/3 Totale	MQ. 19,98 = MQ. 529,01
PIANO PRIMO Deposito, camera, camera, vano scala comune, soggiorno, camera, disimpegno, bagno. Balcone Ballatoio Totale MQ. 201,72	SUL SUL SUL	MQ. 180,90 MQ. 2,25 MQ. 18,57	1 1/3 1/3 Totale	MQ. 180,90 ** MQ. 0,75 ** MQ. 6,19 ** MQ. 187,84
PIANO SECONDO Ripostiglio, ripostiglio, camera, vano scala comune, soggiorno, cucina. Ballatoio Totale MQ. 210,54	SUL SUL	MQ. 175,82 MQ. 34,72	1 1/3 Totale	MQ. 175,82 ** MQ. 11,57 ** MQ. 187,39 +
TOTALE COMPLESSIVO MQ 1080,77	SUL	MQ. 1080,77		MQ. 904,24 =

* Superficie commerciale

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI UTILI LORDE E SUPERFICI UTILI EQUIVALENTI

Piano	Parametro SUL/MQ.	Valore reale MQ	Valore equivalente MQ	Note.
PIANO INTERRATO	SUL/MQ.	MQ. 149,87	MQ. 104,90	LOTTO 1
PIANO INTERRATO	SUL/MQ.	MQ. 31,81	MQ. 15,90	
PIANO TERRENO	SUL/MQ.	MQ. 361,50	MQ. 327,75	
PIANO TERRENO	SUL/MQ.	MQ. 65,35	MQ. 60,48 MQ. 509,03	
PIANO PRIMO	SUL/MQ.	MQ. 59,96 Totale	MQ. 19,98 MQ. 529,01	
PIANO PRIMO Totale	SUL/MQ.	MQ. 201,72	MQ. 187,84 MQ. 187,84	LOTTO 2
PIANO SECONDO Totale	SUL/MQ.	MQ. 210,54	MQ. 187,39 MQ. 187,39	LOTTO 3
Totale complessivo		MQ. 1080,77	MQ. 904,24	

5. FORMAZIONE DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Vista la conformazione degli immobili pignorati, la suddivisione per piani, le destinazioni d'uso e gli ingressi esistenti interni e esterni comuni, propongo di formare N.3 LOTTI come di seguito descritto.

LOTTO N.1		
Immobili pignorati con destinazione dei locali	Superfici equivalenti	Particelle catastali attuali
PIANO INTERRATO * Disimpegni, cantine, centrale termica. PIANO INTERRATO Cantina PIANO TERRENO * Androne carraio Zona bar, ingresso e vano scala, cucina, zona gioco, zona gioco, anti wc e wc, zona riunione, deposito, tettoia, centrale termica. Tettoia a volta.		Questo lotto è formato con la particella catastale Catasto Urbano Foglio 62 Particella 2151 sub. 45

PIANO TERRENO Tettoia, tettoia. Deposito, deposito, anti wc e wc. PIANO PRIMO Ripostiglio sottotetto Totale	MQ. 529,01	
LOTTO N.2		
PIANO PRIMO Deposito, camera, camera, vano scala comune, soggiorno, camera , disimpegno, bagno. Balcone Ballatoio Totale	MQ. 187,84	Questo lotto è formato con la particella catastale Catasto Urbano Foglio 62 Particella 2151 sub. 46
LOTTO N.3		
PIANO SECONDO Ripostiglio, ripostiglio, camera, vano scala comune, soggiorno, cucina. Ballatoio Totale	MQ. 187,39	Questo lotto è formato con la particella catastale Catasto Urbano Foglio 62 Particella 2151 sub. 47
TOTALI SUPERFICI EQUIVALENTI	MQ. 904,24	

6.DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati rilevati sono a Trecate (NO) in Via [REDACTED] n. [REDACTED] e sono composti da tre corpi di fabbrica.

Il primo è un fabbricato di due piani fuori terra e uno interrato con gli ingressi dalla Via Gramsci e dal cortile collegato da un androne carraio. Il piano interrato e terreno, collegati da una scala interna, sono adibiti: cantina, disimpegno e centrale termica, deposito di bevande e vini, bar, circolo ricreativo, locali di riunione, cucina e locale di deposito, disimpegni e servizi igienici, bussola di uscita nel cortile pertinenziale recintato con muro pieno e aderente a una parete un piccolo vano in cui vi è una caldaia murale.

Il primo piano, collegato da vano scala comune, ha locali adibiti a soggiorno, camera da letto, disimpegno e bagno, locali vuoti un tempo adibiti per riunioni, stanza e locale di deposito.

Il secondo piano, collegato da vano scala comune, ha stanze vuote un tempo usate come riunione dell'Associazione Nazionale Alpini, una stanza e altre due stanze vuote con il sottotetto a vista.

Il secondo è un fabbricato composto da un piano seminterrato, un piano rialzato e superiore sottotetto aperto, con scala esterna di collegamento al piano inferiore, coperta da tettoia di legno.

Il piano seminterrato ha un ampio locale adibito a cantina con vano scala di collegamento al piano terreno.

Il piano rialzato ha locali adibiti a camera da letto provvisoria per persona senza tetto, cucina e servizi igienici e disimpegno con accesso all'esterno nel cortile pertinenziale.

Il terzo è una tettoia posta nel cortile pertinenziale un tempo adibita al ricovero degli avventori del circolo-bar.

E' di un solo piano, unita al piano rialzato, con struttura verticale e copertura curva con profilati di acciaio.

5.1 Caratteristiche della zona: gli immobili si trovano in zona centrale del Comune di [REDACTED] (NO) in Via [REDACTED] n. [REDACTED]

5.2 In questa zona vi sono edifici commerciali, residenziali, uffici e negozi di vario genere, banche e bar.

6.3 Accessibilità ai servizi della zona: Asilo nido (buono 0,5 Km.), Scuola materna statale (buono 0,100 Km.) Scuola elementare/medie (buono 0,300 Km.), Istituto superiore (3 Km.), Centri commerciali (buono 0, 250 Km), Farmacie (buono 0,80 Km), Negozio al dettaglio (ottimo 0,10-020 Km), Municipio (buono 0,100 Km), Supermercato (buono 0,200 Km), Chiesa parrocchiale (ottimo 0,50 Km).

6.4 La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

6.5 La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: ADSL e fibra.

6.5 Collegamenti pubblici (20 metri), Municipio (100 metri.), Polizia Urbana (300 metri.), Aereoporto di Milano Malpensa (26 Km.), Autostrada Torino - Milano casello di Novara Est A4 (5 Km.), Ferrovia Stazione di [REDACTED] linea Torino-Milano (1Km.), Caserma stazione Carabinieri di [REDACTED] (0,100 Km.). Il Comune di Trecate è collegato con la Città di Novara con autobus di linea della Azienda Sun.

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

7.1 Nei locali della società esecutata, risulta dai certificati del Comune di Trecate (NO), essere residente il signor [REDACTED] che è anche Presidente del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] esecutata in questa procedura.

NOTA: Il signor [REDACTED], all'atto del primo sopralluogo, esercitava la professione di banconiere nei locali adibiti a bar e circolo ricreativo, senza alcuna autorizzazione. Il Comando di Polizia Locale ha chiuso immediatamente l'esercizio pubblico. Si allega il verbale di chiusura del Comando Polizia Locale di [REDACTED].

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Immobil in [REDACTED] (NO) Via [REDACTED] n. [REDACTED]

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvisoria assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

8.2.1. Trascrizioni

1. Verbale di pignoramento immobili

Nota di trascrizione del 12/12/2019 - Registro Particolare n. 13282 - Registro Generale n. 18252

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara del 27.11.2019 - Repertorio 480 - C.F.94006660032

A favore

[REDACTED], nata a [REDACTED] CF [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1

Contro

[REDACTED], con sede in [REDACTED], CF [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1

Immobili in [REDACTED] – Unità Negoziale 1

Immobile n.1

Catasto Fabbricati, Foglio [REDACTED], Particella 2151 sub. 35, sub.2, Categoria C/1, Consistenza –, Via [REDACTED]

Immobile n.2

Catasto Fabbricati, Foglio [REDACTED], Particella 2151 sub. 36, Categoria A/4, Consistenza 4,5 vani, Via [REDACTED], Piano 1

Immobile n.3

Catasto Fabbricati, Foglio [REDACTED], Particella 2151 sub. 37, Categoria A/4, Consistenza 1,5 vani, Via [REDACTED], Piano 1-2

Immobile n.4

Catasto Fabbricati, Foglio [REDACTED], Particella 2151 sub. 38, Categoria A/4, Consistenza 2,5 vani, Via [REDACTED], Piano 2

Immobile n.5

Catasto Fabbricati, Foglio [REDACTED], Particella 2151 sub. 39, Categoria A/4, Consistenza 1,5 vani, Via [REDACTED], Piano 2

2. Verbale di pignoramento immobili

Nota di trascrizione del 20/05/2021 - Registro Particolare n. 5940 - Registro Generale n. 8139

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara del 19.04.2021 - Repertorio 146 - C.F.94006660032

A favore

[REDACTED], nata a [REDACTED], CF [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1

Contro

[REDACTED], con sede in [REDACTED], CF 00216940031, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1

Immobili in [REDACTED] – Unità Negoziale 1

Immobile n.1

Catasto Fabbricati, Foglio [REDACTED], Particella 2151 sub. 35, sub.2, Categoria C/1, Consistenza --, Via [REDACTED]

Immobile n.2

Catasto Fabbricati, Foglio ■■■, Particella 2151 sub. 36, Categoria A/4, Consistenza 4,5 vani, Via ■■■■■, Piano 1

Immobile n.3

Catasto Fabbricati, Foglio ■■■, Particella 2151 sub. 37, Categoria A/4, Consistenza 1,5 vani, Via ■■■■■, Piano 1-2

Immobile n.4

Catasto Fabbricati, Foglio ■■■, Particella 2151 sub. 38, Categoria A/4, Consistenza 2,5 vani, Via ■■■■■, Piano 2

Immobile n.5

Catasto Fabbricati, Foglio 62, Particella 2151 sub. 39, Categoria A/4, Consistenza 1,5 vani, Via ■■■■■, Piano 2

9. CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA – CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

Immobili a ■■■■■ - Via ■■■■■ n.82

9.1 Conformità urbanistica

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ■■■■■ (NO) HO trovato le seguenti pratiche edilizie:

1. **Nulla Osta per la esecuzione di opere edilizie n.16/54 del 18/06/1954**
per "l'ampliamento di fabbricato ad uso circolo ricreativo in via ■■■■■" n. 16/54 del 18/06/1954.
2. **Relazione tecnico-sanitaria condizioni di abitabilità di case e locali di nuova costruzione n.16/54 del 06/11/1954**
n. 16/1954 del registro dell'Ufficio Tecnico e Licenza n. 424 del 06/11/1954 in cui "si esprime parere favorevole all'uso di esercizio pubblico di proprietà ■■■■■".
3. **Nulla Osta per l'esecuzione di opere edilizie n.506/1966 del 15/06/1961**
per "modifiche varie ed ampliamento finestre a piano terreno in via ■■■■■" n. 506/61 del 15/06/1961.
4. **Nulla Osta per l'esecuzione di opere edilizie n. 60a/1966 del 18/11/1966**
per "copertura in eternit di terrazzo esistente in via ■■■■■" n.60/a del 18/11/1966.
5. **Nulla Osta per l'esecuzione di opere edilizie n.37e/70 del 02/04/1970**
per "ampliamento cucina" in via ■■■■■" n. 37/e del 02/04/1970.
6. **Nulla Osta per l'esecuzione di opere edilizie n.113g del 16/11/1972**
per "scrostamento intonaco e rivestimento facciata, sostituzione vecchi serramenti in via ■■■■■" n. 113g del 16/11/1972.
7. **Autorizzazione n. 319 del 24/04/1982**
per "installazione di una tenda solare in via ■■■■■ n.82" n.319 del 24/04/1982.
8. **Diniego di autorizzazione edilizia prot.n. 10759 CG/gl del 05/08/1985**
per "diniego autorizzazione edilizia alla posa di tettoia provvisoria" prot.n. 10759/CG/gl del 05/08/1985.
9. **Autorizzazione n. 605 del 18/09/1985**
per "posa di tettoia temporanea in via ■■■■■" n.605 del 18/09/1985.
10. **Concessione Edilizia n. 179 del 29/06/1989**
per "modifiche interne di coperture in via ■■■■■" n. 179 del 29/06/1989.
11. **Concessione Edilizia n. 81 del 20/05/1993**
per "ristrutturazione e ampliamento edificio in via ■■■■■" n. 81 del 20/05/1993.
12. **Concessione Edilizia n. 233 del 23/09/1994**
per "variante C.E. n.81/93 in via ■■■■■" n. 233 del 23/09/1994.
13. **Comunicazione esecuzione di opere manutenzione ordinaria Prot.10707 del 02/07/1997**
per "riparazione e sostituzione di infissi, ringhiere, inferriate in via ■■■■■ n. 82" prot. 10707 del 17/06/1997.
14. **Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 0355833 del 13/11/2006**
per "sostituzione parti di balcone pericolanti in Via ■■■■■, prot.0355833 del 13/11/2006, pratica edilizia n.33792, n. D.I.A. 1323.
15. **Permesso di Costruire n. 123/2007 del 20/06/2007**
per "rifacimento tetto dei locali al P.T. che delimitano il cortile interno in via ■■■■■" n. 123//2007 del 20/06/2007.
16. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 102/2011, prot.n. 0038698 dell'11/11/2011**
per "rifacimento orditura secondaria e manto di copertura in via ■■■■■ n. 82", SCIA n. 102/2011, prot.n.0038698 dell'11/11/2011.
17. **Dichiarazione fine Lavori e Certificato di Collaudo finale prot.n. 0006451 del 24/02/2012**

per "dichiara che in data 23.02.2012 sono stati ultimati i lavori della SCIA n.102/2011 in via [REDACTED]" e "Certificato di Collaudo finale delle opere SCIA n.102/2011 in via [REDACTED], prot.n. 0006451 del 24/02/2012.

18. Comunicazione di inizio dei lavori prot.n. 0004091 del 05/02/2013

per "manutenzione straordinaria, consistente nei seguenti lavori: rifacimento impianti elettrico, riscaldamento e idrosanitario, sostituzione pavimenti e infissi interni ed esterni in via [REDACTED]" prot. n. 0004091 del 05/02/2013.

19. Attività di Edilizia Libera pratica SUE 381/2020 AEL del 16/11/2020

per "interventi di manutenzione ordinaria in via Gramsci" pratica SUE 381/2020 del 16/11/2020.

Ho rilevato difformità edilizie ed urbanistiche tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con i titoli edilizi sopra elencati che ho trovato dal 1954 al 2020 e precisamente: modifiche della distribuzione interna dei locali del piano interrato con tamponamenti di aperture, modifiche esterne al piano seminterrato, modifiche della distribuzione interna dei locali al piano terreno con tamponamenti delle aperture esterne, costruzione di bussola esterna al piano terreno, modifica di una muratura esterna della tettoia del piano rialzato, modifica della sagoma della tettoia esterna, modifica della distribuzione interna dei locali al primo piano, con tamponamenti delle aperture esterne, modifiche dei tamponamenti esterni del secondo piano.

Si giudica la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, non conforme.

NOTA: L'aggiudicatario dovrà provvedere a presentare una pratica edilizia in sanatoria presso lo Sportello Unico per le Attività produttive SUAPE/SUE del Comune di [REDACTED] (NO) per quanto riguarda la superficie adibita ad attività commerciale e un'altra allo Sportello Unico per l'Edilizia SUE del Comune di [REDACTED] (NO) per quanto riguarda la superficie residenziale.

9.2. Conformità catastale

In fase di sopralluogo **non ho** rilevato difformità tra le schede catastali, depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Novara, e lo stato dei luoghi..

Si giudica la situazione catastale degli immobili pignorati, conforme.

9.3 Conformità degli impianti

Gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario e tv del piano interrato e piano terreno **risultano conformi** alle normative vigenti anche se mancano i relativi certificati di idoneità alla regola d'arte.

Gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario e tv del piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e secondo **non risultano conformi** alle normative vigenti.

9.4 Pratiche edilizie

- Nulla Osta per la esecuzione di opere edilizie n.16/54 del 18/06/1954
- Relazione tecnico-sanitaria condizioni di abitabilità di case e locali di nuova costruzione n.16/54 del 06/11/1954
- Nulla Osta per l'esecuzione di opere edilizie n.506/1966 del 15/06/1961
- Nulla Osta per l'esecuzione di opere edilizie n. 60a/1966 del 18/11/1966
- Nulla Osta per l'esecuzione di opere edilizie n.37e/70 del 02/04/1970
- Nulla Osta per l'esecuzione di opere edilizie n.113g del 16/11/1972
- Autorizzazione n. 319 del 24/04/1982
- Diniego di autorizzazione edilizia prot.n. 10759 CG/gl del 05/08/1985
- Autorizzazione n. 605 del 18/09/1985
- Concessione Edilizia n. 179 del 29/06/1989
- Concessione Edilizia n. 81 del 20/05/1993
- Concessione Edilizia n. 233 del 23/09/1994
- Comunicazione esecuzione di opere manutenzione ordinaria Prot.10707 del 02/07/1997
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 0355833 del 13/11/2006
- Permesso di Costruire n. 123/2007 del 20/06/2007
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 102/2011, prot.n. 0038698 dell'11/11/2011
- Dichiarazione fine Lavori e Certificato di Collaudo finale prot.n. 0006451 del 24/02/2012
- Comunicazione di inizio dei lavori prot.n. 0004091 del 05/02/2013
- Attività di Edilizia Libera pratica SUE 381/2020 AEL del 16/11/2020

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Atto di compravendita del 26.03.1949, Repertorio 6873/4798

Registrato a Novara l'11.04.1949 al n. 2740 Vol.267 Atti Pubblici

Pubblico ufficiale Notaio Innocenzo De Giuli

Trascritto a Novara il 23.05.1949 al nn. 2804/2453

Immobili Comune di [REDACTED]

Catasto Terreni: Foglio 62 Particella 24 Sub.b - Foglio 62 Particella 24 Sub.C/2

Catasto Urbano: Pagina 2137 del registro vendite fabbricati, Foglio 62 Particelle 774-777-775-1679 (Vecchia mappa)

Catasto Urbano Foglio 62 Particella 24 Sub.b e Foglio 62 Particella 24 Sub.C/2

A favore

[REDACTED], rappresentata da [REDACTED] [REDACTED], nato e residente a [REDACTED]

Contro

[REDACTED], rappresentato da [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] e residente a [REDACTED].

Atto di Compravendita

Atto di compravendita del 21.11.1955, Repertorio n. 8265 Raccolta 468

Registrato a Novara il 26.11.1955 al n. 2078, Vol. 293 Atti Pubblici

Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED]

Immobili Comune [REDACTED]

Partita fabbricati 2825

Catasto Foglio 62 Mappale 246 Sub.c

A favore

[REDACTED], rappresentata da [REDACTED] [REDACTED], nato e residente a [REDACTED]

Contro

[REDACTED], rappresentato da [REDACTED] [REDACTED] nato e residente a [REDACTED]

12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

12.1 Gli immobili pignorati sono a [REDACTED] (NO) in Via [REDACTED] n.82 e sono composti da tre corpi di fabbrica.

Il primo fabbricato è di due piani fuori terra e uno interrato con gli ingressi dalla Via Gramsci e dal cortile collegato da un androne carraio.

Il piano interrato è collegato da una scala interna a una rampa e vi sono i locali di: cantina, disimpegno, disimpegno del locale caldaia, deposito vino e altre bevande, scaffali di muratura per le damigiane di vino, botola di scarico delle bevande dall'esterno, finestre con bocche di lupo.

Il piano terreno è collegato da una scala interna a una rampa e vi sono i locali di: ingresso pedonale con bussola di metallo e vetro, zona bar, ingresso comune dal cortile attraverso l'androne carraio, sottoscala, cucina, due zone gioco, disimpegni wc e wc, zona riunione, deposito, ingresso con bussola di metallo e vetro dal cortile pertinenziale, caldaia murale esterna in aderenza la parete del deposito.

Il primo piano, è collegato da vano scala comune e vi sono i locali di: deposito, riunione, stanza libera, soggiorno, disimpegno, bagno e ballatoio

Il secondo piano, è collegato da vano scala comune e vi sono i locali di: stanza con tetto a vista, stanza con tetto a vista, stanza con controsoffitto e due stanze vuote un tempo usate come riunione dell'Associazione Nazionale Alpini, ballatoio che si sviluppa su tre lati del piano.

Il secondo fabbricato è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato e superiore sottotetto

Il piano seminterrato è collegato con il cortile pertinenziale con una scala aperta a una rampa e vi sono i locali di: cantina.

Il piano rialzato è collegato in parte con una piccola rampa di scala esterna e vi sono i locali di: camera da letto provvisoria per una persona senza tetto, cucina, un wc con ingresso dal cortile pertinenziale, un altro wc con anti wc e ingresso dal cortile pertinenziale, a lato della camera si trova una tettoia aperta con piccola rampa di scala.

Il primo piano è un sottotetto, con orditura a vista, aperto su due lati senza accesso fisso.

Il terzo è una tettoia posta nel cortile pertinenziale

La tettoia è posta al piano terreno, è in aderenza con un lato al secondo fabbricato, con un altro con il tetto a padiglione del piano terreno e vicino alla recinzione di muratura che risvolta con gli ingressi carraio e pedonale. E' di un solo piano, unita al piano rialzato, con struttura verticale e copertura curva con profilati di acciaio. La tettoia era usata come dheors estivo in cui vi erano posizionati tavoli per gli avventori.

12.2 Condizioni generali

Il piano interrato e terreno sono in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione.

Il piano rialzato è in scarse condizioni di uso, manutenzione e conservazione.

Il primo piano è in scarse condizioni di uso manutenzione e conservazione a eccezione dei locali adibiti a soggiorno, camera da letto, disimpegno e bagno che risultano sufficienti.

Il secondo piano è in scarse condizioni di uso, manutenzione e conservazione.

La superficie esterna pertinenziale, la recinzione di muratura e gli ingressi carraio e pedonale sono in scarse condizioni di uso, manutenzione e conservazione.

12.3 Coerenze

Gli immobili pignorati confinano a sud con la via [REDACTED], a ovest in parte con le particelle 19-22 e 23, a nord con la particella 2151 e a ovest con la particella 28 del Foglio 11/A del Catasto Terreni.

12.4 Caratteristiche strutturali, edilizie e costruttive

Primo fabbricato

Strutture verticali

Piano interrato: materiale - muratura di calcestruzzo, condizioni: buone

Piano terreno, primo e secondo - materiale: muratura di mattoni pieni di spessore variabile rivestita con intonaco al civile e rivestimento con piastrelle di ceramica verso la via Gramsci, condizioni: buone.

Piano primo - materiale: muratura di mattoni pieni di spessore variabile rivestita con intonaco al civile e rivestimento con piastrelle di ceramica verso la via Gramsci, condizioni: buone.

Piano secondo - materiale: muratura di mattoni pieni di spessore variabile rivestita con intonaco al civile e rivestimento con piastrelle di ceramica verso la via Gramsci, condizioni: buone.

Secondo fabbricato

Strutture verticali

Piano interrato, rialzato e sottotetto aperto - materiale: muratura di mattoni pieni in parte rivestita con intonaco al civile e la restante con paramento a vista, condizioni: buone.

Terzo fabbricato

Strutture verticali e orizzontali

Piano terreno - materiale: tettoia aperta i profilati di acciaio per la struttura verticale, in arcarecci curvi di acciaio per la copertura portante lastre di ondolux, condizioni: sufficienti

Solai

Per tutti i piani del primo e secondo fabbricato - materiali: 1) in latero-cemento con massetto di calcestruzzo in parte e altri in latero-cemento con profilati metallici, condizioni: buone.

Scale interne:

Per il primo e secondo fabbricato - materiale: pedate e alzate di cemento: condizioni: scarse.

Tetti

Per il primo fabbricato di tre piani:- materiali: orditura principale e secondaria con travi di legno, condizioni:buone; manto di copertura con tegole portoghesi, condizioni: buone.

Per il primo fabbricato di un piano: materiali: orditura principale e secondaria con travi di legno, condizioni buone; manto di copertura con tegole marsigliesi, condizioni: buone.

Per il secondo fabbricato - materiali: orditura principale e secondaria con travi di legno, condizioni: buone; manto di copertura con coppi, condizioni scarse.

Tavolati interni

Per il piano interrato - materiale: mattoni forati spessore 8 cm a nido d'ape senza intonaco, condizioni: sufficienti; in mattoni forati spessore 12 cm rivestito con intonaco a civile, condizioni sufficienti.

Per il piano terreno - materiale: mattoni forati dello spessore di cm 8 e cm. 12 a mezza altezza rivestiti all'interno con piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Per il piano primo - materiale: mattoni forati spessore 8 cm in parte rivestiti con intonaco al civile e in parte con piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Per il piano rialzato - materiale: mattoni forati spessore 8 cm rivestiti in parte con piastrelle di ceramica rivestiti all'interno con piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Pavimentazioni interne

Per il piano interrato - materiale: cappa di cemento liscio, condizioni: scarse.

Per il piano terreno - materiale: in parte con strato di graniglia, in parte con piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Per il primo piano - materiale: strato di graniglia, condizioni: scarse; materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Per il secondo piano - materiale: cappa di cemento rustico, condizioni: scarse; materiale: pavimento in piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Per il piano seminterrato - materiale: battuto di cemento al rustico, condizioni: scarse.

Per il piano rialzato - materiale: pavimento in piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Per il secondo piano tettoia aperta - massetto di calcestruzzo a vista, condizioni: scarse.

Pavimentazione esterna terrazzo al primo piano - materiale: in piastrelle di ceramica per esterni, condizioni: buone.

Pavimentazione esterna dei ballatoi - materiale: cappa di cemento liscio, condizioni: scarse.

Rivestimenti

Per la cucina e deposito del piano terreno e rialzato - materiale: in piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Rivestimento dei bagni

Per i bagni del piano terreno, rialzato e primo - materiale: in piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Intonaci interni verticali ed orizzontali

Per il primo e secondo fabbricato - materiale: intonaco al civile, condizioni: sufficienti.

Soglie e davanzali

Per il primo e secondo fabbricato - materiale: in lastre di pietra naturale, condizioni buone; materiale: in massetti di calcestruzzo, condizioni: sufficienti.

Porte di ingresso al piano terreno

Per l'ingresso dalla via Gramsci - materiale legno con inserti di vetro, tipologia: a due ante, condizioni: buone;

Per l'ingresso dall'androne carraio - materiale: alluminio anodizzato con soffietto di ferro, tipologia a due ante, condizioni: buone.

Per l'ingresso dal cortile pertinenziale - materiale: alluminio anodizzato, tipologia a un'anta, condizioni: buone

Infissi esterni

Per il piano interrato - materiale: ferro, apertura a wasistas, condizioni: scarse

Per il piano terreno - materiale: legno verniciato, tipologia a due ante, sicurezza: serrande verticali e inferriate di ferro, condizioni: sufficienti; materiale: alluminio anodizzato a ante scorrevoli, sicurezza inferriate di ferro, condizioni: sufficienti, bussola interna di ingresso materiale.

Per il piano seminterrato - materiale: legno, a un'ante e due ante, condizioni: scarse; materiale: alluminio anodizzato, tipologia a un'ante, condizioni: sufficienti.

Per il primo piano - materiale: legno verniciato: tipologia a un'anta e due ante, sicurezza gelosie di legno, condizioni scarse; materiale: profilati di ferro, condizioni: scarse; materiale alluminio anodizzato, tipologia a due ante, condizioni: scarse.

Per il secondo piano - materiale: legno verniciato: tipologia a un'anta e due ante, sicurezza gelosie di legno, condizioni scarse; materiale: profilati di ferro, condizioni: scarse; materiale: alluminio anodizzato, tipologia a due ante, condizioni; scarse.

Infissi interni

Per i piani interrato, terreno, rialzato, primo e secondo - materiale: legno, tipologia a un'anta, condizioni: sufficienti; materiale: in lamiera di ferro, tipologia a un'anta, condizioni: sufficienti.

Parapetti di balconi e ballatoi

Per il balcone del primo piano e i ballatoi del primo e secondo piano - materiale: profilati di ferro, tipologia ringhiere di ferro con aste, condizioni: sufficienti.

Cancello carraio

Ingresso al cortile pertinenziale - materiale: profilati di ferro, tipologia a due ante a battente, apertura manuale, condizioni: sufficienti.

Cancello pedonale

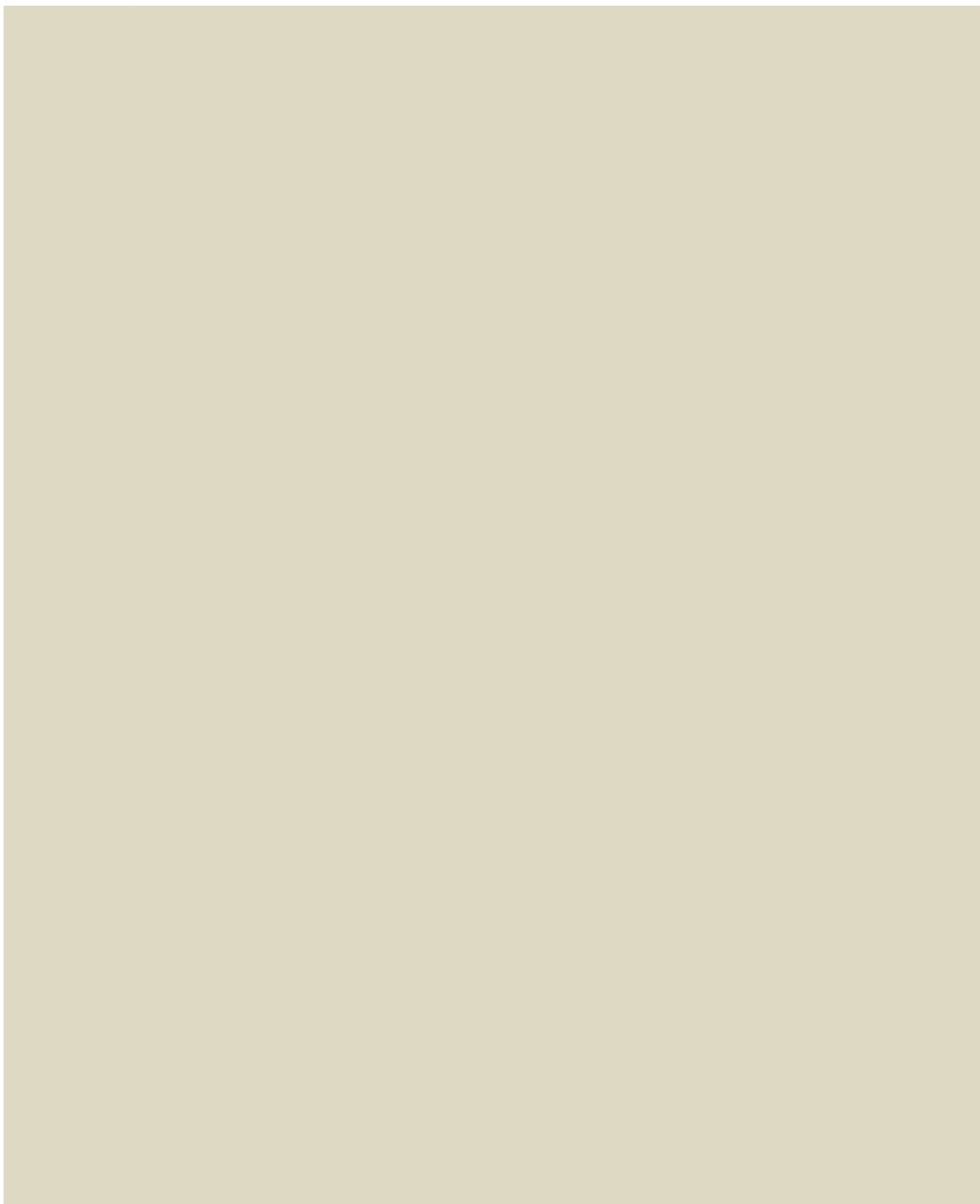
Ingresso al cortile pertinenziale - materiale: profilati di ferro, un'anta battente, apertura manuale, condizioni: sufficienti..

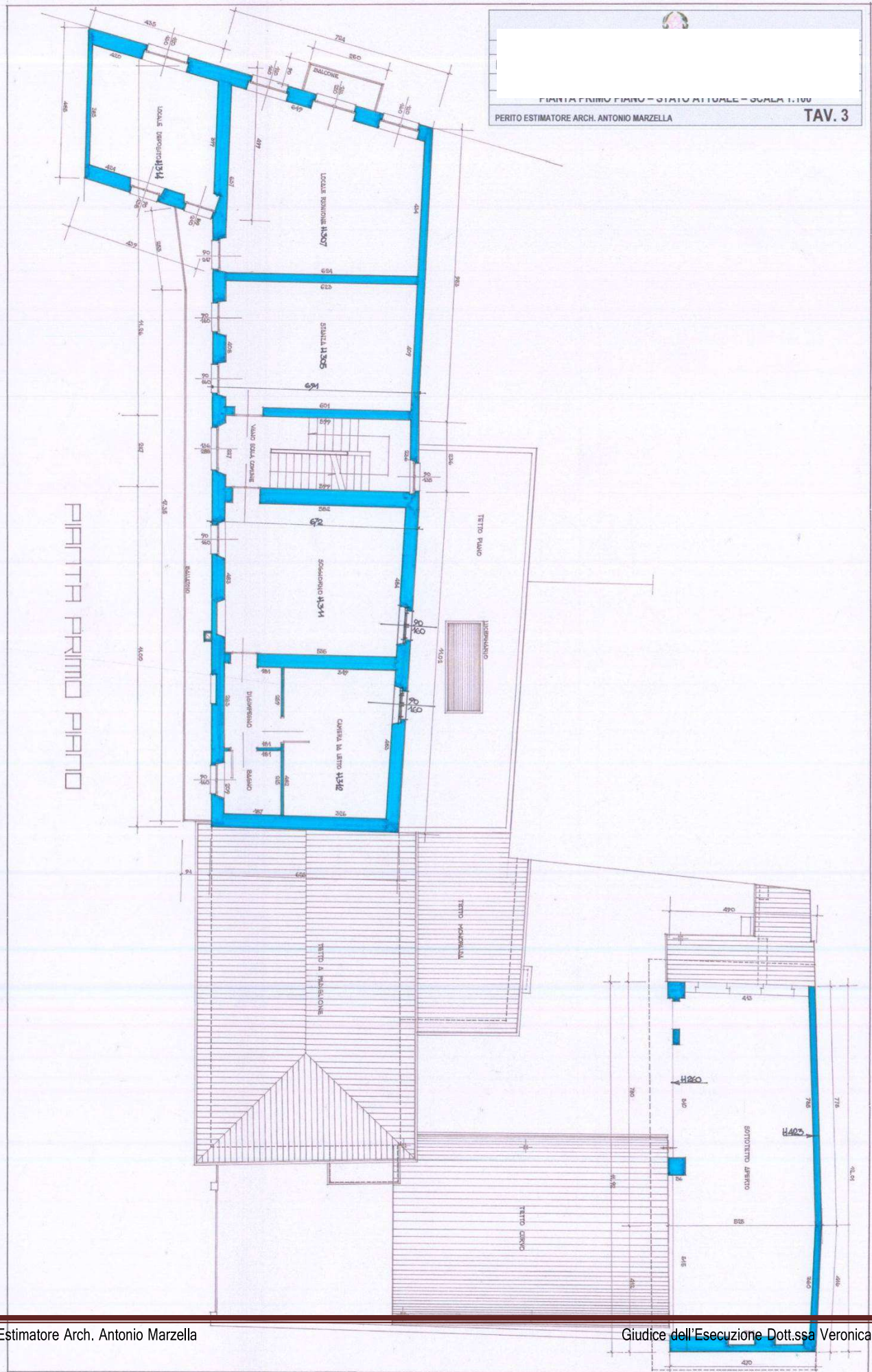
Impianti

Elettrico: sottotraccia con punti luce, interruttori, contatori e prese, conformità: non rispettoso delle normative vigenti..

Termico e ACS: autonomo, per il piano terreno, mediante caldaie a parete, a camera aperta poste nel piano interrato e terreno, alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: non verificabile, diffusori: in alluminio, condizioni:buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: Tipologia: sottotraccia con dotazione bagni di water, bidet, lavabo, doccia, water a pavimento , alimentazione diretta da rete comunale, condizioni: buone.





PIANTA SECONDO PIANO

PERITO ESTIMATORE ARCH. ANTONIO MARZELLA

TAV. 4

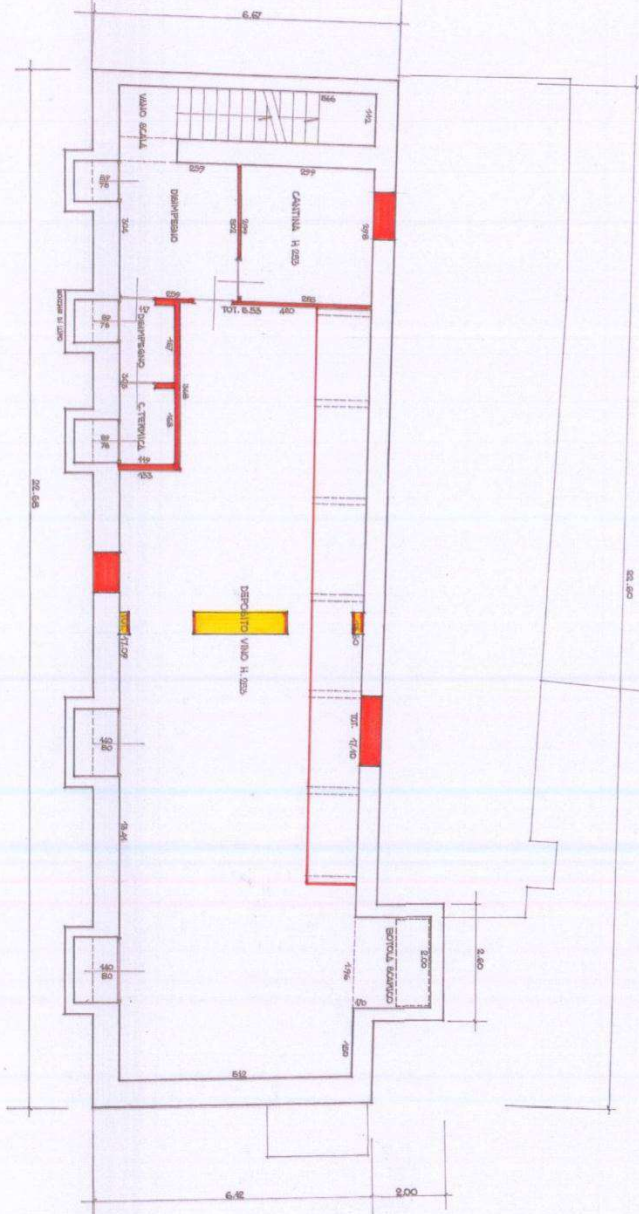
P
N

1

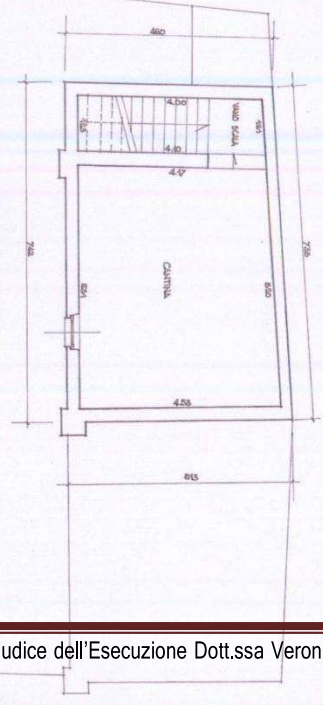
PERITO ESTIMATORE ARCH. ANTONIO MARZELLA

TAV. 5

PIANO INTERRATO



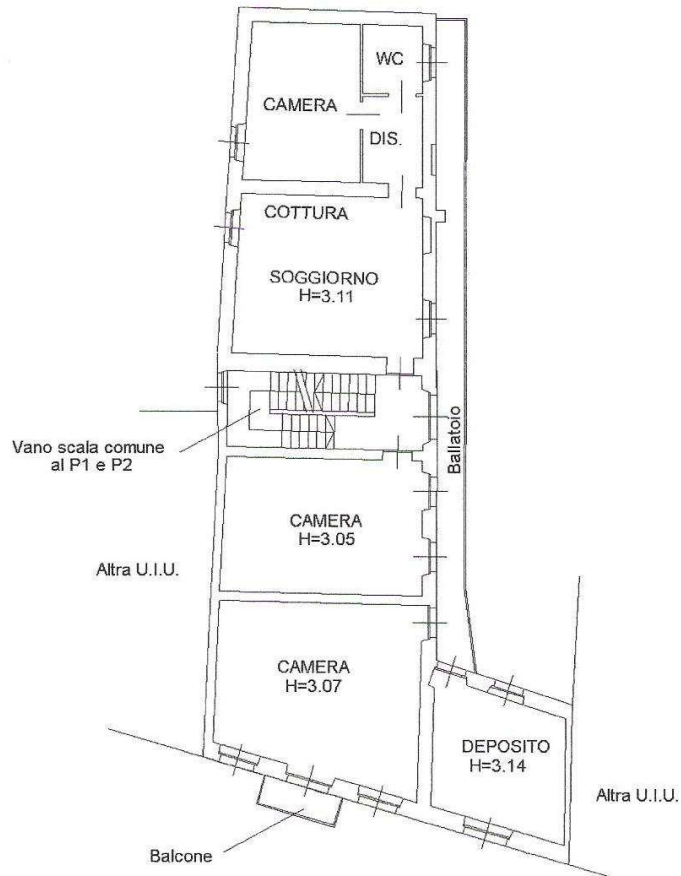
PIANO SEMINTERRATO



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara**

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Trecate	
Via Gramsci _____ civ. 80	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Marzella Antonio
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 62	Prov. Novara
Particella: 2151	N. 167
Subalterno: 46	



PIANO PRIMO

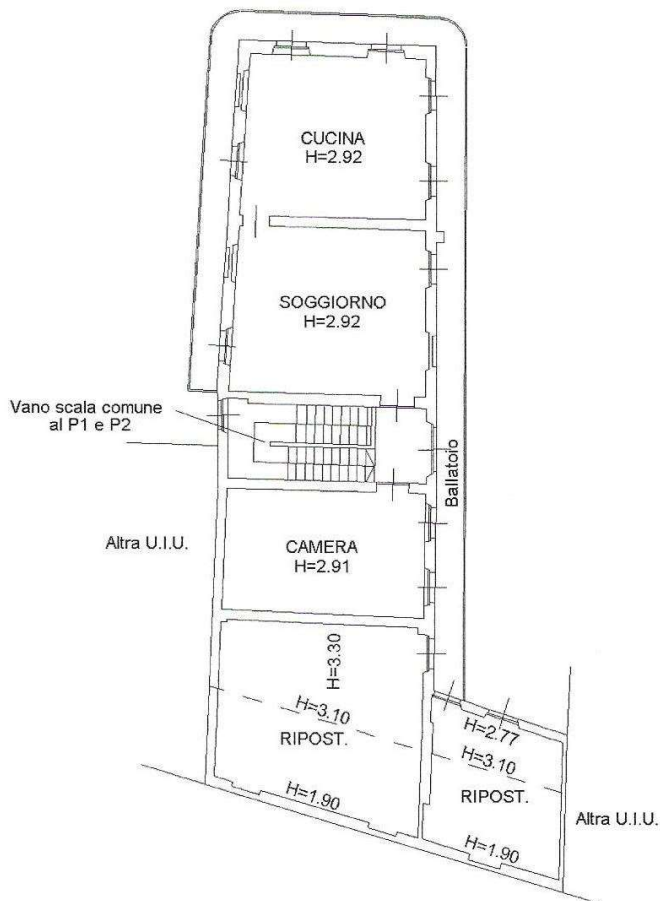


TRIBUNALE DI NOVARA - ESECUZIONE IMMOBILIARE NRG 72/2021 **LOTTO N.2**
CATASTO URBANO FOGLIO 62 PARTICELLA 2151 SUB. 46 – SCALA 1:200

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Novara

animetria
 eda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Trecate	
Via Gramsci _____	civ. 80
Identificativi Catastali:	Compilata da: Marzella Antonio
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 62	Prov. Novara
Particella: 2151	N. 167
Subalterno: 47	



PIANO SECONDO



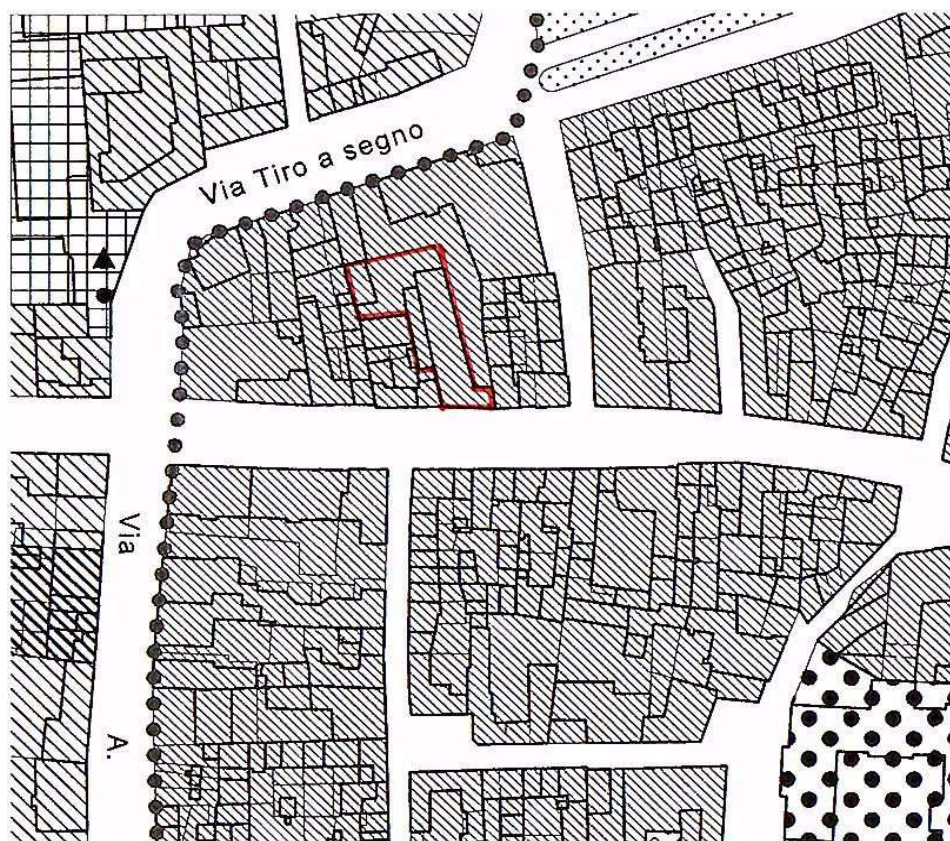
TRIBUNALE DI NOVARA - ESECUZIONE IMMOBILIARE NRG 72/2021 **LOTTO N.3**
CATASTO URBANO FOGLIO 62 PARTICELLA 2151 SUB. 47 – SCALA 1:200

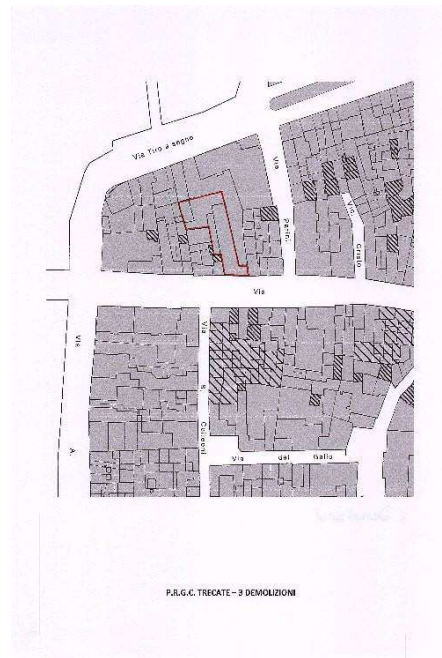
14. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di ██████ classifica l'area omogenea come: " Aree del Centro Storico, Centro Storico: Ambiti co edifici di epoca recente, Centro Storico: Ambiti di risanamento, Aree ricomprese nel Centro Storico " con le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC Art. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7.

Definizione: 1. Il piano classifica come „Centro storico" il complesso di aree ed edifici che per caratteristiche architettoniche, tipologiche ed ambientali costituiscono unità culturale della tradizione locale ed è individuato e delimitato ai sensi dell'articolo n. 24 della LR 56/77 s.m.i. Il centro storico è classifi-cato di categoria A ai sensi del D.M. 1444/68. 2. Esso è caratterizzato dalla permanenza del" impianto urbanistico originario all'interno del quale sono presenti sia edifici di carattere storico vincolati, sia edifici di epoca non recente di carattere storico - documentario ed ambientale, sia edifici di epoca non recente o di epoca recente di scarso valore architettonico ed ambientale. 3. Le planimetrie di piano contengono il perimetro del centro storico e, al suo interno, individuano le aree e gli edifici di elevato valore storico, compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/04, e quelli di valore storico - documentario della tradizione locale. 4. Nelle aree e sugli edifici del centro storico gli interventi sono finalizzati alla tutela e alla riqualificazione ambientale da perseguire attraverso la conoscenza della morfologia urbana, dei valori storici ed ambientali, delle tipologie e dei materiali costruttivi e con interventi prioritari di conservazione, di risanamento, di ricostruzione, di riuso, di recupero, per una migliore utilizzazione e qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. **Destinazioni d'uso proprie e ammesse:** 5. Destinazioni d'uso proprie: residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili (a1). 6. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio e limitatamente al piano interrato - terra - rialzato - primo pia-no, comprendenti: - artigianato di servizio (b3) - esercizi commerciali (cfr. tabella compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2) - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4) - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1) (senza limitazione di piano) - attività direzionali minute (e1) - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2) - servizi tecnologici (g3). 7. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, nocive e/o moleste (per insalubrità

Estratti cartografici del P.R.G.C. vigente -Via ██████ j n.82 a ██████





FORMAZIONE DETTAGLIATA DEI LOTTI

Visto lo stato attuale, la suddivisione dei piani, la loro destinazione d'uso, le nuove particelle catastali censite e gli ingressi propongo di formare tre lotti.

LOTTO 1	Comprende il piano interrato, il piano terreno e il primo piano Questo lotto è formato con le particelle catastali Foglio [redacted] Catasto Urbano - Particella 2151 sub. 45 Unità immobiliare con scheda al Catasto Urbano di [redacted]
LOTTO 2	Comprende il primo piano Questo lotto è formato con le particelle catastali Foglio [redacted] Catasto Urbano - Particella 2151 sub. 46 Unità immobiliare con scheda al Catasto Urbano di [redacted]
LOTTO 3	Comprende il secondo piano Questo lotto è formato con le particelle catastali Foglio [redacted] Catasto Urbano - Particella 2151 sub. 47 Unità immobiliare con scheda al Catasto Urbano di [redacted]

15. ACCESSO AGLI IMMOBILI PIGNORATI

Accessi agli immobili pignorati

Gli accessi agli immobili pignorati, per lo svolgimento delle operazioni peritali di rilievo per l'aggiornamento catastale, sono stati 1 compatibilmente con gli orari di presenza di [redacted], Rappresentante Legale della Società esecutata, e per l'estensione delle superfici da rilevare:

1° Accesso il 18.11.2022 - inizio ore 9,30 e termine 12,45 con il Custode Giudiziario - Positivo

Il signor [redacted] è stato presente all'inizio e alla fine delle operazioni peritali di rilievo degli immobili, aprendo e chiudendo gli accessi concordati con il Custode Giudiziario.

16. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

16.1 Criteri di stima degli immobili pignorati

Il criterio adottato:

- Al fine di determinare il più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di stima, è quello relativo al valore di mercato che consiste nell'individuazione del più probabile valore dell'immobile paragonandolo ad altri beni della stessa zona di simili caratteristiche tecniche e di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro della (SLC) superficie lorda commerciale.

- Gli elementi presi in considerazione sono stati: l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano territoriale (efficienza dei servizi quali luce, gas, acqua, salubrit , tipo di ceto di popolazione che abita la zona, vicinanza di negozi ed uffici pubblici, trasporti ecc...), caratteristiche posizionali di collocazione dell'immobile (esposizione, piano, accesso, orientamento), caratteristiche edilizie dell'immobile (finiture, stato di conservazione, distribuzione interna ed efficienza impiantistica, area di pertinenza, parcheggio), disponibilit  dell'immobile (libero, affittato, servit ).
- Sono stati analizzati i dati relativi alla zona residenziale del Comune di [REDACTED] (NO) dove sono posti gli immobili, precisamente quelli della Via [REDACTED] n.82, per edifici residenziali e commerciali paragonandoli ai prezzi di mercato attuati dagli operatori immobiliari e ai contratti di compravendita per casi simili della zona.
- Si deve considerare altres  l'attuale stato di contrazione del mercato immobiliare (Novembre 2014) e la grave crisi che ha colpito il settore unitamente alla difficolt  dell'accesso al credito bancario per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.
- Si considera che la superficie a destinazione commerciale, risulta in **BUONO** stato conservativo, quella a destinazione residenziale risulta uno stato conservativo **SCARSO** con difformit  di alcune parti dal punto di vista urbanistico e catastale, sostanzialmente parzialmente a norma per quanto riguarda gli impianti tecnologici.

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI UTILI EQUIVALENTI E COSTI AL MQ.

Piano	Costo al MQ.	Valore equivalente MQ	Totale	Note.
PIANO INTERRATO E TERRENO Superficie commerciale	€ 1100,00 *	MQ. 432,65	€ 475.915,00	LOTTO N.1
PIANO TERRENO E PRIMO Superficie residenziale	€ 600,00**	MQ. 96,36	€ 57.816,00	LOTTO N. 1
PIANO PRIMO Superficie residenziale				
Totale	€ 600,00 **	MQ 187,84	€ 112.704,00	LOTTO N. 2
PIANO SECONDO Superficie residenziale	€ 600,00 **	MQ. 187,39	€ 112.434,00	LOTTO N. 3
Totale		MQ. 904,24	€ 758.869,00	

La valutazione degli immobili pignorati   di € 758.869,00

IMMOBILI	COMPUTO PERIZIA
Gli immobili pignorati sono composti da n. 3 corpi di fabbrica: il 1° ha due piani interrati adibiti a cantina e deposito, un piano terreno adibito a locale pubblico e circolo ricreativo e due tettoie, un primo piano con ripostiglio e sottotetto; il 2° � il primo piano con locali residenziali; il 3° � il secondo piano con locali residenziali. TOTALE	€ 758.869,00
IMPORTO COMPLESSIVO DI PERIZIA 1.Decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa della modalit� di vendita coattiva, abusivit� parziale e difformit� catastali € 758.869,00 x 20%	€ 151.773,80 -
TOTALE	€ 607.095,20
3.Spese per la pratica edilizia di SCIA in sanatoria TOTALE	€ 7.000,00 € 7.000,00

RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI SANATORIA		
Spese per la pratica edilizia in sanatoria € 7.000,00	Superfici equivalenti	Computo per proporzione
Superficie commerciale	MQ. 432,65	(904,24 : 432,65 = 7000 : X) = € 3.349,27 +
Superficie residenziale	MQ. 96,36	(904,24 : 96,36 = 7000 : X) = € 591,28 =
TOTALE LOTTO N.1		€ 3.940,55
Superficie residenziale	MQ. 187,84	(904,24 : 187,84 = 7000 : X) = € 1.680,80
TOTALE LOTTO N.2		€ 1.680,80
Superficie residenziale	MQ. 187,39	(904,24 : 187,39 = 7000 : X) = € 1.450,65
TOTALE LOTTO N.3		€ 1.450,65
TOTALE	MQ. 904,24	€ 7.000,00

17. VALUTAZIONE DEI LOTTI

17.1 Criteri di stima dei lotti

Il criterio adottato:

- Al fine di determinare il più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di stima, è quello relativo al valore di mercato che consiste nell'individuazione del più probabile valore dell'immobile paragonandolo ad altri beni della stessa zona di simili caratteristiche tecniche e di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro della (SLC) superficie lorda commerciale.
- Gli elementi presi in considerazione sono stati: l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano territoriale (efficienza dei servizi quali luce, gas, acqua, salubrit , tipo di ceto di popolazione che abita la zona, vicinanza di negozi ed uffici pubblici, trasporti ecc...), caratteristiche posizionali di collocazione dell'immobile (esposizione, piano, accesso, orientamento), caratteristiche edilizie dell'immobile (finiture, stato di conservazione, distribuzione interna ed efficienza impiantistica, area di pertinenza, parcheggio), disponibilit  dell'immobile (libero, affittato, servit ).
- Sono stati analizzati i dati relativi alla zona residenziale del Comune di [REDACTED] (NO) dove sono posti gli immobili, precisamente quelli della Via [REDACTED] n.82, per edifici residenziali e commerciali paragonandoli ai prezzi di mercato attuati dagli operatori immobiliari e ai contratti di compravendita per casi simili della zona.
- Si deve considerare altres  l'attuale stato di contrazione del mercato immobiliare (Novembre 2014) e la grave crisi che ha colpito il settore unitamente alla difficolt  dell'accesso al credito bancario per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Si considera che la superficie a destinazione commerciale, risulta in **BUONO** stato conservativo, quella a destinazione residenziale risulta uno stato conservativo **SCARSO** con difformit  di alcune parti dal punto di vista urbanistico e catastale,

18 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate/Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari/Ufficio di Pubblicit  Immobiliare di [REDACTED], Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di [REDACTED], Osservatorio Immobiliare FIAP, Il Consulente Immobiliare periodico del Sole 24 Ore, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Trecate (O.M.I. Fascia/Zona:Centrale, codice zona B1, microzona catastale n.1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale e commerciale, Anno 2021 Semestre 1.

18.1 STIMA DEL LOTTO N.1

IMMOBILI – LOTTO N.1	COMPUTO PERIZIA
PIANO INTERRATO - TERRENO - PRIMO Superficie commerciale € 475915,00 + € 57816,00	€ 533.731,00
IMPORTO COMPLESSIVO DI PERIZIA LOTTO N.1 <u>Superficie commerciale</u> Decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa della modalit� di vendita coattiva, abusivit� parziale € 533.731,00 x 20%	€ 533.731,00
Totale	€ 106.746,20 -
Spese quota parte per la pratica edilizia di SCIA in sanatoria	€ 426.948,80 -
TOTALE LOTTO N.1	<u>€ 3.940,55</u>
Arrotondato a	€ 423.008,25
	€ 423.000,00

18.2 STIMA DEL LOTTO N.2

IMMOBILI – LOTTO N.2	COMPUTO PERIZIA
PIANO PRIMO Superficie residenziale	€ 112.704,00
IMPORTO COMPLESSIVO DI PERIZIA LOTTO N.2 <u>Superficie residenziale</u> Decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa della modalit� di vendita coattiva, abusivit� parziale € 112.704,00 x 20%	€ 112.704,00
Totale complessivo	€ 22.540,80 -
Spese quota parte per la pratica edilizia di SCIA in sanatoria	€ 90.163,20 -
TOTALE LOTTO N.2	<u>€ 1.608,80 =</u>
Arrotondato a	€ 88.554,50
	€ 89.000,00

18.3 STIMA DEL LOTTO N.3

IMMOBILI – LOTTO N3	COMPUTO PERIZIA
PIANO SECONDO Superficie residenziale	€ 112.434,00
IMPORTO COMPLESSIVO DI PERIZIA LOTTO N.3 Superficie residenziale	€ 112.434,00
Decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, abusività parziale € 112.434,00 x 20%	€ 22.486,80 -
Totale complessivo	€ 89.947,20 -
Spese quota parte per la pratica edilizia di SCIA in sanatoria	€ 1.450,65 =
TOTALE LOTTO N.3	€ 88.496,55
Arrotondato a	€ 88.000,00

TOTALE COMPLESSIVO DEI LOTTI N.1-2-3	Euro Seicentomila/00	€ 600.000,00
---	-----------------------------	---------------------

PREZZI DEI LOTTI PER LA BASE D'ASTA

LOTTO N.1
L'importo complessivo della perizia è di € 533.731 (Euro cinquecentotrentatremilasettecentotrentuno./00)
Il prezzo di base per l'asta è di € 423.000,00
(Euro quattrocentoventitremila /00)
LOTTO N.2
L'importo complessivo della perizia è di € 112.704,00 (Euro centododicimilasettecentoquattro/00)
Il prezzo di base per l'asta è di € 89.000,00
(Euro ottantanovemila/00)
LOTTO N.3
L'importo complessivo della perizia è di € 112.434,00 (Euro centododicimilaquattrocentotrentaquattro/00)
Il prezzo di base per l'asta è di € 88.000,00
(Euro ottantottomila/00)

Tanto dovevo in evasione del mandato peritale ricevuto sottoscrivo la presente relazione il 12.01.2023

IL PERITO ESTIMATORE
Arch. Antonio Marzella

AR (HM) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV (O) DI NOVARA E VERBANO - CURIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione
A/0 Marzella Antonio n° 167

ALLEGATI ELABORATO PERITALE

1. CERTIFICATI CATASTALI DI AGGIORNAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI
2. VERBALI DI SOPRALLUOGO
3. ELABORATO PERITALE SENZA I DATI SENSIBILI
4. MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE RELAZIONE PERITALE
5. ALLEGAZIONE ORDINANZA DI VENDITA
6. TIPO MAPPALE E RICEVUTE
7. DIVISIONE SUB. 37 E RICEVUTE
8. VARIAZIONE SUB. 35 E RICEVUTE
9. FUSIONE PIANO PRIMO E RICEVUTE
10. FUSIONE PIANO SECONDO E RICEVUTE

COMPENSO DELL'ESPERTO per l'aggiornamento catastale e revisione della perizia