

Beni in CASALEGGIO NOVARA (NO) Via Primo Maggio n.3

Lotto 1

Proprietà di casa bifamiliare con area edificabile e agricola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **casa bifamiliare** con un alloggio al piano terreno ed uno al piano primo, con circa 410 mq di corte comune, area censita in NCT al foglio n.1 particella n.95 come ente urbano, in **CASALEGGIO NOVARA, Via Primo maggio n.3** intestata a Proprietario 500/1000 e nuda proprietà per 500/1000, usufruttuaria per 500/1000, censita in **NCEU al foglio n.1 particella 95 ai subalterno n.3 e 4.**

Al fabbricato si accede dal passo carraio in Via Primo maggio n.3, in parte posto sulla particella n.96 del foglio n.1 di mq. 550,00 (**All.7**) (area edificabile, al punto "A1"), ed in parte sulla particella n.254 del foglio n.1 di mq. 1590 (**All.8 e All. 3i**) (area in parte agricola in parte edificabile, al punto "A2"). Sulla corte comune (particella n.95) e sulla particella n.96 insiste una piscina in pessime condizioni.

L'alloggio al piano terreno è così composto :

- da ampio porticato dal quale si accede all'ingresso dell'alloggio, che disimpegna bagno cucina con vano cottura, soggiorno, un ripostiglio ed una camera matrimoniale.

Sviluppa una **superficie lorda abitabile di mq. 108,56**, una **superficie netta abitabile di mq. 87,77**, con annesso **49,28 mq di portico** al piano terreno, oltre un **lastricato solare** di pertinenza all'alloggio di circa **mq.18,00**.

- censito in NCEU al **foglio n° 1 particella 95 subalterno 4 di categoria A/3 consistenza vani 5,0 superficie catastale 121 mq, con rendita di € 227,24** .

Coerenze:

- alloggio piano terra: a levante in parte fabbricato in aderenza (vano scala alloggio piano primo) in parte area di proprietà al foglio n.1 particella 254, a mezzodi prospetto su corte comune, a ponente in parte fabbricato in aderenza in parte area di altra proprietà al foglio n.1 particella n. 97, a nord prospetto su area di proprietà al foglio n.1 particella 254.

L'alloggio al piano primo è così composto :

- da vano scala esterno coperto, insistente su **particella n. 254 del foglio n.1**, dal quale si accede all'ampio soggiorno con camino, cucina abitabile, bagno e camera matrimoniale i seguenti vani si affacciano su ampio terrazzo e balcone, l'alloggio si completa con un vano adibito a ripostiglio al quale si accede da corridoio che disimpegna anche un bagno in fase di realizzazione.

- Sviluppa una **superficie lorda abitabile di mq. 137,67**, una **superficie netta abitabile di mq. 113,61**, con annessi **27,25 mq di terrazza e balcone** .

- Censito al NCEU al **foglio 1 particella 95 subalterno 3, categoria A/3 consistenza 5,5 vani**, superficie catastale 140 mq, **rendita € 249,97**

- Coerenze: a levante prospetto su area di proprietà al foglio n. 1 particella n. 254, a mezzodi prospetto su area comune, a ponente in parte fabbricato in aderenza in parte area di altra proprietà censita al foglio n.1 particella n. 97, a nord prospetto su area di proprietà al foglio n.1 particella 254.

A.1 Area edificabile Piena proprietà per la quota di 1000/1000 intestata a
Proprietario 500/1000 e nuda proprietà per 500/1000 e
usufruttuaria per 500/1000.

Area edificabile come da certificato urbanistico (**All.18**), attualmente di pertinenza della casa bifamigliare sopra descritta al punto "A", in quanto entro la recinzione che delimita la casa bifamigliare.

Su parte della stessa è stata realizzata una piscina totalmente inutilizzabile. Sviluppa una superficie di 550 mq.

Censito in NCT al foglio n. 1 particella n. 96 (All.7), reddito dominicale €3,83, reddito agrario € 3,27 seminativo arbor di classe 3 .

Coerenze: a levante Via Primo Maggio, a mezzodi particella n.273 del foglio n.1, a ponente in parte particella n.199 del foglio n.1 in parte particella n.97 del foglio n.1, a nord in parte particella n.95 del foglio n.1 ed in parte particella n. 254 del foglio n.1.

A.2 Area in parte edificabile ed in parte agricola Piena proprietà per la quota di 1000/1000 intestata a
Proprietario 500/1000 e nuda proprietà per 500/1000
e usufruttuaria per 500/1000.

Area in parte edificabile ed in parte agricola, come da certificato urbanistico (**All.1i**), di pertinenza della casa bifamigliare sopra descritta al punto A, in quanto sulla stessa insiste la rampa di scale di accesso all'alloggio al piano primo.

Su un limitata porzione (circa 35 mq) dell'area agricola, è stato realizzato un deposito abusivo e totalmente inutilizzabile, si veda rilievo fotografico (**All.8i**).

Censita in NCT al foglio n. 1 particella 254, quale " Ente Urbano" con una superficie di 1590 mq.

Coerenze: a levante in parte ferrovia e in parte particella n.134 del fg.1, a mezzodi in parte particella n.134 del fg.1, in parte Via Primo Maggio e in parte particella 96 e 95 del foglio n.1, a ponente in parte particella n.95 e 97 del foglio n.1, particella n.333, 338, 339,340,341,342 del foglio n.1, a notte ferrovia .

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Dall'esame della documentazione si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla **procedura n. 93/2021** ed alla **procedura 174/2022 (integrazione luglio 2023)**, tendente al recupero di crediti vantati da

La documentazione è completa di **certificato notarile**.

La restante documentazione allegata alla perizia è stata acquisita e prodotta dalla sottoscritta presso gli uffici competenti.

Per l'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- verifica dell'anagrafica degli esecutati, dalla quale è risultato che il fabbricato è occupato dagli esecutati (**All.1**),
In seguito alla nuova procedura la 174-2022 si è proceduto nuovamente alla verifica dell'anagrafica, dalla quale è emerso che la Sig. **risulta emigrata a Bellinzago Novarese in data 14/02/2023(All. 2i)**;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. In data **16/02/2022 ; per l'integrazione in data 27/07/2023 e in data 22/08/2023**;
- sopralluogo dei beni pignorati alla presenza del Sig., **in data 16/03/2022 (All.10)**, con contestuale rilievo fotografico (**All.21**) ; ed in **data 05/09/2023 (All. 7i)** con rilievo fotografico (**All.8i**)
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento,
- verifica e individuazione catastale degli immobili e acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali(**All. 2-3 4-5-6-7-8**); acquisizione visura catastale storica (**All.3i**)

- accertamento delle regolarità urbanistico - edilizie delle unità immobiliari, con acquisizione delle pratiche edilizie depositate (**All.11-12-13-14-15-16-**), del certificato di destinazione urbanistica (**All.18**) e delle mappe di PRGC e catastale (**All.20-9**) presso gli uffici comunali e verifica della rispondenza tra prescrizioni urbanistico- edilizie e lo stato dei luoghi; acquisizione delle cartografie di riferimento, raffronto tra esistente ed autorizzato (**All.17**).
- verifica allo stato al **22-04-2022** (**All.22 -23**) delle note presso l'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara, e verifica allo stato del **03-11-2023** (**All.9i -10i**) e **nota trascrizione pignoramento particella 254 del foglio n.1 del 09/11/2022. (All.11i).**
- ricerche di mercato (fonti agenzie immobiliari, internet , pubblicazioni specialistiche , dati ISTAT, informazioni acquisite in loco), consultazione valori agricoli Provincia di Novara.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona	Beni siti in CASALEGGIO NOVARA (NO) comune di 900 abitanti, zona residenziale, traffico locale con modesta dotazione di urbanizzazioni secondarie; la zona è un'area di case bifamigliari e unifamigliari semi - periferica, rispetto al nucleo antico del paese
Caratteristiche zone limitrofe	Residenziali
Collegamenti pubblici	Autobus che collega a Biandrate Novara Vercelli a 500 metri, autostrada A/26 a 15 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **16 marzo 2022**, come da verbale (**All.10**), era presente uno degli esecutati il Sig., le due unità immobiliari sono la residenza degli esecutati e (**All.1**).

Alla data del secondo sopralluogo **il 05 settembre 2023**, come da verbale (**All.7i**), era presente uno degli esecutati il Sig., il fabbricato dal 14/02/2023 è residenza solo del Sig.

4. VINCOLI E 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso acquisite dalla consultazione degli atti e dalla documentazione **Nessuna** .

4. 2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da contratto di mutuo a **favore** di **contro** Proprietario 500/1000 e nuda proprietà per 500/1000, usufrutto per 500/1000,, Sede Casaleggio Novara (NO) codice fiscale, quale debitore non datore di ipoteca, a firma di Notaio in Novara

in data 12/06/2008 ai nn. 455921/31800, iscritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara 18/06/2008 repertorio nn. 11060/1982,

importo ipoteca € 150.000,00importo

capitale € 300.000,00

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da contratto di mutuo a **favore** di,
con sede in **contro** Proprietario
500/1000 e nuda proprietà per 500/1000, usufrutto per
500/1000,, Sede Casaleggio
Novara (NO) codice fiscale, quale debitore non datore di ipoteca, a firma
di Notaio in Novara **in data 22/09/2009** repertorio **nn. 458208/32916**,
iscritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara in data 29/09/2009 ai nn.
15117/2837

importo ipoteca € 133.400,00

importo capitale € 266.800,00

4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a **favore** con sede a
..... **contro** Proprietario 500/1000 e nuda
proprietà per 500/1000, usufrutto per 500/1000,
....., a firma Tribunale di Novara **in data**
13/05/2021 N.985, trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara in data
22/06/2021 ai nn. 10275/7596.

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a favore.....con
sede a**contro** Proprietario 500/1000 e nuda
proprietà per 500/1000,usufrutto per 500/1000, a firma del Tribunale
di Novara **in data 11/10/2022** numero di repertorio 3016, trascritto all'Ufficio della
Pubblicità Immobiliare di Novara in data 09/11/2022 ai nn. 17661/12993

4.2.3 Altre trascrizioni :

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso :

Nessuna

4.2.5 Intervento nella esecuzione immobiliare

Agenzia delle entrate – Riscossione contro

..... per un importo di € 36.234,05 di cui capitale € 28.612,63

..... per un importo di € 34.855,01 di cui capitale € 27.234,87

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico - edilizia

I contenuti delle concessioni edilizie rilasciate dal 1977 al 1986, coincidono con i volumi e le destinazioni d'uso esistenti, ma sono difformi le distribuzioni interne e le superfici coperte, in quanto le superfici del porticato e della scala di accesso all'alloggio al piano primo hanno dimensioni e caratteristiche diverse.

Va evidenziato che la scala di accesso al piano primo **insiste sulla particella la n. 254 del foglio n.1, parte integrante della proprietà** la stessa in parte ricade in fascia di rispetto ferroviaria.

Sulla particella n. 254 insiste un fabbricato abusivo adibito a deposito, in precarie condizioni, non sanabile.

NON sono state rintracciate le documentazioni relative alla fine lavori, alle certificazioni degli impianti ed al collaudo statico del fabbricato.

Le irregolarità possono essere sanate presentando **una SCIA in sanatoria**, allegando la documentazione tecnica necessaria per il rilascio della sanatoria e pagando le relative sanzioni.

4.3.2 Conformità catastale

- **La planimetria catastale dell' alloggio al piano primo della casa bifamigliare (All. 2) al subalterno 3 della particella 95 foglio 1** identificata con scheda presentata in data 30/06/1999 **IDENTIFICA** correttamente la distribuzione interna e le altezze dell'unità immobiliare, **ma non è conforme ai titoli edilizi presentati, si veda allegato n.15, la scala di accesso insiste sulla particella n. 254 del foglio n.1 e non è inserita in mappa**
- **La planimetria catastale dell' alloggio al piano terreno della casa bifamigliare (All. 3) al subalterno 4 della particella 95 foglio 1** identificata con scheda presentata in data 30/06/1999 **IDENTIFICA** correttamente la distribuzione interna e le altezze dell'unità immobiliare **salvo un tavolato** nella camera matrimoniale si veda allegato n. 17, **ma non è conforme ai titoli edilizi presentati, si veda allegato n.14, la scala di accesso al piano primo insiste sulla particella n. 254 del foglio n.1 e non è inserita in mappa.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

Il fabbricato non ha amministratore .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali Proprietari :

..... 500/1000 e nuda proprietà per
500/1000,..... usufrutto per 500/1000, a firma di Notaio
in Novara in data 21/06/2003 .

6.2 Precedenti proprietari :

..... Proprietario 500/1000 ,
proprietaria per 500/1000 Notaio in Novara in data 19/05/1992
repertorio n. 253545 atto di donazione accettata, trascritta all'Ufficio della Pubblicità
immobiliare di Novara in data 12/06/1992 ai n.ri 7283/5322.

7. PRATICHE EDILIZIE

LICENZA EDILIZIA 10/76/409/10/10 del 15/04/1976 formazione ripostiglio . (All.11) .

CONCESSIONE EDILIZIA N. 14 del 07/09/1977 relativa a sistemazione interna alloggio al
piano primo . **(All.12) .**

ABITABILITA' alloggio al piano primo in data 22/07/1978. (All. 13) .

CONCESSIONE EDILIZIA N. 23/1986 del 01/12/1986 relativa alla ristrutturazione degli
alloggi al piano terreno e primo con ampliamento. **(All.14)**. Elaborati grafici allegati alla
concessione edilizia **NON conformi all'esistente (all.15)**.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 476/07 del 4/03/2008 relativa alla "Realizzazione di un
laboratorio per la lavorazione del miele". Titolo edilizio **NON** realizzato **(all.16)**, con parere
di RFI (ferrovia per deroga costruzioni dalla ferrovia) **favorevole**.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 599/09 del 15/10/2009 relativa alla "Realizzazione di un
laboratorio per la lavorazione del miele". Titolo edilizio **NON** realizzato **(all.17)** con parere
di RFI (ferrovia per deroga costruzioni dalla ferrovia) **favorevole**.

Descrizione **Fabbricato** al punto "A"

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa bifamiliare sita in **CASALEGGIO NOVARA (NO)** in Via
primo maggio n.3.

La casa bifamiliare in località semi-periferica in zona caratterizzata da insediamenti residenziali unifamiliari
o bifamiliari, ha un'ampia area di pertinenza a verde con una vecchia piscina inutilizzata da tempo e in
pessime condizioni di manutenzione. L'area di proprietà è delimitata da recinzione in muratura a sud ed
ovest mentre con rete metallica a nord ed est.

Si accede al fabbricato articolato su due livelli, un alloggio al piano terreno ed uno al piano primo, **da
accesso carraio, in Via Primo Maggio n.3**, posto in parte sulla particella censita in NCT al **foglio n.1
particella 96**, descritta al **punto A1**. ed in parte sulla particella censita in NCT al **foglio n.1 particella 254** ,
descritta al **punto A2**.

Il fabbricato insiste su area censita in **NCT al foglio n. 95 di mq. 410** ed in parte (vano scala di accesso

all'alloggio al piano primo) sulla particella **n. 254 del foglio n. 1 di 1.590 mq** (descritta al punto A2), inoltre ha pertinenza l'area a verde identificata con la particella 96 del foglio n.1 di mq. 550 (descritta al punto A1), per una superficie complessiva di mq. 2550. La casa bifamigliare si articola su due livelli come segue:

L'alloggio al piano terreno è così composto :

- da ampio porticato pavimentato orientato a sud, dal quale si accede all'ingresso dell'alloggio, che disimpegna bagno, cucina con vano cottura, segue soggiorno un ripostiglio ed una camera matrimoniale.

L'alloggio si presenta con caratteristiche costruttive che risalgano agli anni settanta, le caratteristiche distributive sono solo parzialmente conformi ai titoli edilizi rilasciati, infatti è stato costruito un tavolato che divide parzialmente la camera matrimoniale esistente, si veda allegato **n. 17**. Si presenta con impianti superati dalle normative vigenti. La copertura del porticato, costituita dalla terrazza del piano primo, evidenzia delle rilevanti infiltrazioni di acqua. Si veda rilievo fotografico allegato (**All.21**). Sviluppa una **superficie lorda abitabile di mq. 108,56**, una **superficie netta abitabile di mq. 87,77**, con annesso **49,28 mq di portico** al piano terreno, oltre un **lastricato solare** di pertinenza all'alloggio di circa **mq.18,00**. L'altezza dei locali è di cm 300.

- censito in NCEU **al foglio n° 1 particella 95 subalterno 4 di categoria A/3 consistenza vani 5,0 superficie catastale 121 mq, con rendita di € 227,24** .

Coerenze:

- alloggio piano terra: a levante in parte fabbricato in aderenza (vano scala alloggio piano primo) in parte area di proprietà al foglio n.1 particella 254, a mezzodì prospetto su corte comune, a ponente in parte fabbricato in aderenza in parte area foglio n.1 particella n. 97, a nord prospetto su area di proprietà al foglio n.1 particella 254.

L'alloggio al piano primo è così composto :

- da vano scala esterno coperto, insistente su **particella n. 254 del foglio n.1**, dal quale si accede all'ampio soggiorno con camino, cucina abitabile, bagno e camera matrimoniale, i seguenti vani si affacciano su ampio terrazzo e balcone, l'alloggio si completa con un vano adibito a ripostiglio al quale si accede da corridoio con accesso dal soggiorno che disimpegna anche un bagno in fase di realizzazione.

L'alloggio realizzato a metà degli anni ottanta si presenta con finiture discrete, migliori dell'alloggio al piano terreno, serramenti con vetrocamere, porte interne in massello, carente di manutenzione ordinaria e con uno dei due bagni incompleto di pavimento rivestimento e sanitari. Si veda rilievo fotografico(**All.21**). I vani hanno un'altezza di cm 280.

Sviluppa una **superficie lorda abitabile di mq. 137,67**, una **superficie netta abitabile di mq. 113,61**, con annessi **27,25 mq di terrazza e balcone** .

- Censito al NCEU al **foglio 1 particella 95 subalterno 3, categoria A/3 consistenza 5,5 vani, superficie catastale 140 mq, rendita € 249,97**
- Coerenze: a levante prospetto su area di proprietà al foglio n. 1 particella n. 254, a mezzodì prospetto su area comune, a ponente in parte fabbricato in aderenza, in parte area di altra proprietà censita al foglio n.1 particella n. 97, a nord prospetto su area di proprietà al foglio n.1 particella 254.

I due alloggi al piano terreno e primo presentano difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi presentati, ma gli stessi sono sanabili con una SCIA in sanatoria.

Le aree alle **particelle 96 e 254 del foglio n.1** , sono descritte in dettaglio ai punti A1 e A2, le stesse sono valutate quali accessori alla proprietà.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	<i>materiale. Muratura perimetrale portante condizioni buone</i>
<i>Solai</i>	<i>Tipologia : solaio in latero-cemento condizioni buone</i>
<i>Copertura</i>	<i>Tipologia : a falde ,orditura in legno e manto di copertura in tegole in cotto condizioni buone.</i>
<i>Scale esterna esclusiva del piano primo</i>	<i>Tipologia : struttura con rampante in calcestruzzo armato, rivestimento pedate e alzate in pietra tipo serizzo condizioni sufficienti.</i>

Componenti edilizie e costruttive

<i>Cancello carraio</i>	<i>In acciaio verniciato in modeste condizioni</i>
<i>Cancello pedonale</i>	<i>In acciaio verniciato in modeste condizioni</i>
<i>Recinzioni</i>	<i>In muratura sul perimetro in parte ad est, sud ed ovest in modeste condizioni, sul perimetro nord rete metallica ad est recinzione della ferrovia modeste condizioni</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>In legno con vetrocamera ed ante a persiana in legno in buone condizioni al piano primo, infissi al piano primo in modeste condizioni con avvolgibili sulla facciata nord con ante a persiane a sud</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>In legno massello al piano primo in buone condioni, tamburate con vetri al piano terreno in modeste condizioni</i>
<i>Manto di copertura</i>	<i>Materiale tegole in cotto tipo portoghesi condizioni buone .</i>
<i>Pareti esterne</i>	<i>Materiale muratura di laterizio intonacata e tinteggiata in condizioni modeste,</i>
<i>Pareti interne</i>	<i>Tavolati in laterizio intonacati in ottime condizioni, in condizioni mediocri al piano terreno.</i>
<i>Pavimenti interni</i>	<i>In monocottura in tutti i locali, in buone condizioni al piano terra, in ottime condizioni al piano primo.</i>
<i>Plafoni interni ed esterni</i>	<i>Intonacati con intonaci al civile e tinteggiati in buone condizioni, salvo quelli del porticato che sono in scadenti condizioni per evidenti infiltrazioni di acqua dal terrazzo sovrastante per probabile deterioramento dell' impermeabilizzazione.</i>
<i>Rivestimenti</i>	<i>In ceramica bicottura nel bagni , in cucina in monocottura in buone condizioni.</i>
Impianti	
<i>Gas</i>	<i>Tipologia sottotraccia alimentazione a metano</i>
<i>Elettrico</i>	<i>Tipologia sottotraccia tensione 220V</i>
<i>Citofonico</i>	<i>Tipologia citofono non funzionante</i>
<i>Idrico</i>	<i>Tipologia sottotraccia acqua calda e fredda</i>
<i>Telefonico</i>	<i>Tipologia sottotraccia, condizioni non allacciato</i>
<i>Antenna</i>	<i>Condizioni : funzionante</i>
<i>Termico</i>	<i>Tipologia autonomo alimentazione a metano diffusori: termosifoni in ghisa ed alluminio .Presenti anche una stufa a pellet per piano.</i>
<i>Condizionamento</i>	<i>Nessuno</i>

Non è stato possibile reperire le copie delle certificazione degli impianti.

Accessori descrizione Area edificabile al punto "A.1"

A.1 Area edificabile Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **di area edificabile**, entro la proprietà recintata degli esecutati, **avente una superficie di 550 mq. in CASALEGGIO NOVARA Via Primo maggio n.3** intestata a..... Proprietario 500/1000 e nuda proprietà per 500/1000, usufruttuaria per 500/1000.

Area edificabile entro la recinzione della casa bifamigliare sopradescritta al Punto "A" censita in **NCT al foglio n. 1 particella n. 96 (All.7)**, reddito dominicale €3,83, reddito agrario € 3,27 seminativo arborio di classe 3.

L'area in base alle norme di PRGC, Art. 2.1 è identificata come area di "Edilizia mista recente", risulta edificabile con una SUL massima di 100 mq per case di tipo unifamiliare, L'area può essere separata dalle altre aree di pertinenza della casa bifamiliare ed accessibile in modo autonomo dalla Via Primo Maggio. Sulla stessa insiste una piscina in pessime condizioni.

Coerenze: a levante Via Primo Maggio, a mezzodì particella n.273 del foglio n.1, a ponente in parte particella n.199 del foglio n.1 in parte particella n.97 del foglio n.1, a nord in parte particella n.95 del foglio n.1 ed in parte particella n. 254 del foglio n.1.

Accessori descrizione Area in parte agricola in parte edificabile al punto "A.2"

A.2 Area in parte edificabile e in parte agricola Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **di area in parte edificabile ed in parte agricola**, entro la proprietà recintata degli esecutati, **avente una superficie di 1590 mq, in CASALEGGIO NOVARA Via Primo maggio n.3** intestata a Proprietario 500/1000 e nuda proprietà per 500/1000, usufruttuaria per 500/1000.

Area in parte edificabile ed in parte agricola entro la recinzione della casa bifamigliare sopradescritta al Punto "A" è censita in **NCT al foglio n. 1 particella n. 254 (All.8) e (All.3i)**, quale "Ente Urbano" di 1.590 mq.

L'area in base alle norme di PRGC, Art. 2.1 è identificata in parte come area di "Edilizia mista recente", ed in parte quale area agricola con vincolo di fascia di rispetto ferroviario. L'edificabilità dell'area può essere realizzata solo in funzione del fabbricato esistente, in quanto la porzione dell'area edificabile ha caratteristiche tali da non poter avere una propria autonoma edificabilità rispetto al fabbricato esistente. Su questa particella insiste un fabbricato abusivo adibito a deposito in fatiscenti condizioni come si può vedere dal rilievo fotografico **(All.8i)**.

Le superfici edificabili ed agricole non avendo elementi fisici che le delimitano sono state rilevate sulla mappa di Puiano regolatore, dopo aver effettuato dei rilievi sugli elementi esistenti. Si veda mappa allegata **(All.6i)**, dalla quale si rileva che la superficie con destinazione **edificabile è pari a circa mq.350** e la superficie con destinazione agricola è pari a circa **mq. 1240**.

Al valore dell'area vengono dedotti i costi di demolizione del fabbricato abusivo in fatiscenti condizioni, di circa 35 mq con un'altezza di circa 3 metri, oltre al materiale di depositato sull'area ed entro il fabbricato per complessivi 120 mc. I costi di demolizione e dello smaltimento dei materiali di risulta con conferimento alle pubbliche discariche, costi che in base al Prezziario della Regione Piemonte del corrente anno 2023, è pari a circa € 30 al mc, determina un costo di circa € 3.600,00.

La particella 254 è stata interessata dal Permesso a costruire rilasciato in data 04/03/2008 n. 476/07 e dal permesso a costruire n. 599/09 rilasciato in data 15/10/2009, i fabbricati autorizzati **NON sono stati realizzati**.

Coerenze: a levante in parte ferrovia e in parte particella n.134 del fg.1, a mezzodì in parte particella n.134 del fg.1, in parte Via Primo Maggio e in parte particella 96 e 95 del foglio n.1, a ponente in parte particella n.95 e 97 del foglio n.1, particella n.333, 338, 339,340,341,342 del foglio n.1, a notte ferrovia.

8 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Trattandosi di stima "ordinaria" di tipo giudiziario, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta si sono utilizzati i criteri semplificati comparativo- parametrico, con verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidati; pertanto la stima viene effettuata in base al confronto tra i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativi al **Comune di Casaleggio Novara (NO), codice catastale B883, codice di zona B1 zona unica residenziale**, microzona catastale 1 costituita da zona prevalente residenziale (relativa alle rilevazioni dei prezzi medi di compravendite recensiti in atti) disponibili alla data odierna 2° semestre 2021. Per la valutazione dell'area edificabile viste le limitate possibilità edificatorie si è utilizzato il parametro deliberato dal Comune di Casaleggio Novara ai fini dell'imposizione IMU e per la valutazione dell'area agricola si sono considerati i VAM (Valori agricoli medi) del 2021 della Zona Agricola n. 8, della Provincia di Novara, in cui è inserito il Comune di Casaleggio Novara, considerando la coltura più redditizia corrispondente alla risaria con un valore di € 3,10 al mq. (€ 31.000 all' ettaro).

8.2 Fonti di informazioni

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Casaleggio Novara, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Novara, Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare.

8.3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso Ponderale 1

Il criterio adottato per la valutazione è "il più probabile valore in regime di mercato libero" tramite il metodo per comparazione utilizzando i dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento dell'immobile oggetto di stima, acquisiti dalle fonti sopraindicate.

Valutazioni corpi / superfici

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso Ponderale 1

Valori di mercato di vendita abitazioni civili rilevati dall'osservatorio **OMI dell'Agenzia delle Entrate**, condizioni normali in Casaleggio Novara , zona unica residenziale (2° Semestre 2021)

- Abitazioni civili min. 650,00 €/mq. max. 900,00 €/mq.

- Area edificabile si determina il suo valore in base alla sua edificabilità, pari al 15% del valore dell'immobile edificabile, che in base alle NTA del PRG vigente, determinerebbe un prezzo di circa € 50 al mq.

Ma considerando che sull'area insiste un manufatto edilizio costituito da una vasca di una ex piscina che comporterà dei costi di demolizione **si ritiene congruo utilizzare** il prezzo definito dal Comune di Casaleggio Novara per le aree di "Edilizia mista recente" **pari ad € 25,00 al mq**, valore utilizzato ai fini della tassazione IMU (delibera del Comune in data 27/04/2016 n.4) per entrambe le particelle.

- Area agricola si determina considerando la coltura più redditizia del Comune di Casaleggio, corrispondente (alla risaria) con un valore di € 3,10 al mq. (€ 31.000 all' ettaro).

8.3 Valutazioni corpi / superfici

Considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, le attuali condizioni di conservazione, la consistenza, l'età, le condizioni di manutenzione non sempre adeguate (**si vedano le infiltrazioni di acqua dal terrazzo del piano primo sul solaio del porticato, le differenti caratteristiche costruttive tra alloggio al piano primo ed alloggio al piano terreno**) tutte circostanze che influiscono sul giudizio di stima, si ritiene corretto adottare un valore cautelativo odierno **pari a quello minimo** indicato dall'Agenzia delle Entrate per l'abitazione al piano terreno, e **pari al massimo deprezzato del deprezzato del 10%** per l'alloggio al piano primo, vista l'assenza di certificazioni di impianti e le infiltrazioni della terrazza.

€/mq. 650,00 per l'alloggio al piano terra, €/mq. 810,00 per all'alloggio al piano primo

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio al piano terreno	mq. 122,70	€ 650,00	€ 79.755,00
Alloggio piano primo	mq.142,53	€ 810,00	€ 115.465,00
- Valore a corpo casa bifamiliare			€ 195.220,00
- Area edificabile (particella 96 foglio n.1)	mq. 550,00	€ 25,00	€ 13.750,00
- Area edificabile (particella 254 foglio n.1)	mq. 350,00	€ 25,00	€ 8.750,00
- Area agricola (particella 254 foglio n.1)	mq. 1.240,00	€ 3,10	€ 3.844,00
- Detrazione per demolizione fabbricato abusivo sulla particella 254 foglio n.1	mc 135,00	€ 30,00	€ - 3.600,00
- Valore complessivo diritto e quota LOTTO			€ 217.964,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per l'acquisizione delle certificazioni degli impianti, per le sanzioni relative alla pratica edilizia in sanatoria e la richiesta del certificato di collaudo statico e di abitabilità.

€ 43.593,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale

€ 3.000,00

Oneri di provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

SSpese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 171.370,00

Allegati alla perizia 93-2021 redatta in data 04-05-2022	
N. 1	Certificati residenza esegutati
N. 2	Planimetria catastale fg. 1 particella 95 sub. 3
N. 3	Planimetria catastale fg. 1 particella 95 sub. 4
N. 4	Visura catastale NCEU storica fg 1 particella 95 sub. 3
N. 5	Visura catastale NCEU storica fg 1 particella 95 sub. 4
N. 6	Visura catastale NCT attuale fg 1 particella 95
N. 7	Visura catastale NCT attuale fg 1 particella 96
N. 8	Visura catastale NCT attuale fg 1 particella 254
N. 9	Estratto di mappa catastale fg 1 particelle 95-96-254
N.10	Verbale sopralluogo del 16/03/2022
N.11	Licenza edilizia 1976
N.12	Concessione edilizia 1977
N.13	Abitabilità 1978
N.14	Concessione edilizia 1986
N.15	Elaborati grafici delle planimetrie alloggi allegati alla concessione del 1986
N.16	Permesso a costruire n 479 del 2008
N.17	Permesso a costruire n. 599 del 2009
N.18	Certificato di destinazione urbanistica
N.19	Irregolarità edilizie alloggio piano terreno
N.20	Estratto di mappa di PRGC indicazione vincoli
N.21	Rilievo fotografico del 16/03/2022
N.22	Certificato Iscrizioni e trascrizione al 22/04/2022 di
N.23	Certificato Iscrizioni e trascrizione al 22/04/2022 di

Allegati integrazione perizia nuova procedura n. 174/2022	
N. 1i	Certificato di destinazione urbanistica agosto 2023
N. 2i	Certificato di residenza
N. 3i	Visura catastale fg 1 map. 254
N. 4i	Estratto di mappa catastale
N. 5i	Estratto di mappa di PRG
N. 6i	Mappa per il calcolo della superficie edificabile ed agricola
N. 7i	Verbale sopralluogo deò 05/09/2023
N. 8i	Rilievo fotografico del 05/09/2023
N.9i	Certificato Iscrizioni e trascrizione al 02/11/2023 di
N.10i	Certificato Iscrizioni e trascrizione al 03/11/2023 di
N.11i	Nota di trascrizione pignoramento particella n.254 del foglio n.1

Galliate 16 novembre 2023

Dott. Arch.
Nadia Melli