

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare

promossa da :

contro :

Proc. esecutivo n° **41/2022**

Data ud.: **25.5.2023**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Simona Delle Site

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Beltarre
iscritto all'Ordine degli Architetti PPC. delle
province di Novara e VCO al n° 549
Iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici
del Tribunale di Novara
C.F. BLT PLA 60T11 F952G
con studio in Novara, via D. Bello, 3
e-mail: arch.beltarre@libero.it
pec: paolo.beltarre@archiworldpec.it



Beni in CAVAGLIO D'AGOGNA (NO), Via Don Minzoni n. 22

Lotto unico

N. 2 ALLOGGI con AUTORIMESSA

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:

Nel Comune di Cavaglio d'Agogna (NO), piena proprietà di un fabbricato composto da n. 2 unità immobiliari residenziali, poste al piano terreno, primo e sottotetto con accesso pedonale e carraio al civ. 22 di Via Don Minzoni.

Fanno parte del lotto un'autorimessa al piano terreno e due porticati, oltre all'area di corte di pertinenza. Gli immobili insistono su un'area di 708 mq. (sup. catastale).

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati al F. 3 :

M. 398 sub. 2 Via Don Giovanni Minzoni n. 12 PT cat. C/6 cl. 2 mq. 18
Rendita € 51,13

M. 398 sub. 3 Via Don Giovanni Minzoni n. 12 PT cat. A/3 cl. 2 5 vani (85 mq) Rendita € 258,23

M. 398 sub. 4 Via Don Giovanni Minzoni n. 12 PT-1 cat. A/3 cl. 2 6,5 vani (171 mq) Rendita € 335,70

Gli immobili risultano intestati a: --- , proprietaria per 1/1.

Coerenze lotto in contorno, a corpo: Via Don Minzoni, M.li 397, 1485, 1676 e 1675.

Nel NCT l'area è censita al F. 3 :

M. 398 Ente Urbano sup. 708 mq.

Verifica della documentazione presente nel fascicolo

1.1 E' allegata la certificazione notarile per gli immobili in oggetto.

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

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

L'immobile ha però una consistenza diversa da quella indicata catastalmente: non è stato censito il piano sottotetto, non abitabile.

L'elaborato planimetrico non è aggiornato; l'area di pertinenza degli immobili appare più ampia di quella reale. Quella pertinenziale è con tutta probabilità ora inferiore a quella risultante al M. 398 nel Catasto Terreni.

Nell'estratto di mappa Terreni sono indicati correttamente il lotto ed il corpo di fabbrica residenziale ma non è inserita l'autorimessa.

Il n. civico indicato nelle visure catastali (n. 12) è da correggere; il n. corretto è 22.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili oggetto di stima sono pignorati per intero, pertanto si procede alla stima per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Fabbricato composto da due unità residenziali (una al piano terreno ed una al piano terreno, primo e sottotetto) con ripostigli, due porticati ed un'autorimessa al piano terreno, oltre ad un'area di pertinenza scoperta. Il piano secondo, sottotetto, è stato reso solo parzialmente accessibile (non abitabile).

Anno di costruzione: il corpo di fabbrica originario è stato costruito anteriormente al 1967 e successivamente ampliato, negli anni 1972, 1978 e 1985.

Caratteristiche della zona: residenziale, tipologia prevalente a villa o bassi fabbricati, al limite dell'area urbana di Cavaglio d'Agogna (NO).

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio al piano terreno (sub. 3) è libero, arredato, L'alloggio al piano terreno e primo (sub., 4) è utilizzato dall'esecutata quale residenza primaria.

L'autorimessa è utilizzata dall'esecutata.

Ho effettuato un primo sopralluogo il giorno 9.3.2023 ed un secondo in data 14.3.2023 (come da verbale allegato).

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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: nessuno.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni.

I beni risultano gravati da:

ipoteca volontaria (attiva) a garanzia di mutuo a favore di --- contro --- , proprietaria, --- , --- , quale debitore non datore di ipoteca.

con atto iscritto a Novara il --- (N° part. 6, N° gen. 93) per € --- (capitale € ---).

4.2.2 Pignoramenti:

verbale di pignoramento immobili del --- Rep. 567 emesso da Uff. giud. Tribunale di Novara a fa favore di di --- contro --- sui beni oggetto di stima , con atto trascritto a Novara il --- (N° part. 3174, N° gen. 4386).

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:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Cavaglio d'Agogna il fabbricato risulta edificato a più riprese, con successivi ampliamenti, dal 1972.



Il corpo di fabbrica originario (ex fabbr. rurale) risultava nella mappa di primo impianto, negli anni '50. In ogni caso anteriormente al 1.9.1967; il Comune era privo di Piano di fabbricazione e l'intervento era in area esterna al centro abitato.

Con la concessione edilizia n. 8 del 6.4.1972 è stato eseguito un primo ampliamento, di due vani al piano terreno e primo, inglobando la scala di collegamento.

Con la conc. edil. n. 27 del 27.4.1978 sono state eseguite opere di: riparazione del tetto con chiusura della parte anter. del granaio, chiusura della parte anteriore e laterale della stalla.

Con la conc. edil. n. 18/85 del 18.11.1985 il fabbricato è stato ampliato di due vani ed un porticato, con un soprastante deposito. Per queste opere è stata rilasciata l'agibilità nell'anno 1987.

Infine, con la conc. edil. n. 65/89 (Prot. 2999 12.10.1989) sono stati sostituiti il manto di copertura del fabbricato e la piccola orditura.

Ho rilevato diffuse opere in difformità, come di seguito elencate.

E' stata inserita una scala in ferro per accedere al sottotetto ed è stata recuperata una parte di quest'ultimo.

Sono state modificate la disposizione delle tramezzature interne e la dimensione e posizione delle aperture sui prospetti. L'accesso al piano sottotetto e la parte di superficie recuperata sono stati realizzati senza autorizzazioni.

Il porticato più alto è stato chiuso interamente con un portone.

E' stato creato infine un piccolo aumento di volume al piano terreno, ricavato chiudendo con una porta in ferro un vano ma si tratta di una difformità eliminabile senza dover eseguire opere edilizie, così come per la chiusura del porticato.

Le difformità sono sanabili.

Nel Piano Regolatore di Cavaglio d'Agogna vigente il fabbricato ricade tra le aree individuate quali "Area Residenziale di completamento" di cui all'Art. 7 delle NTA (Norme tecniche di attuazione). E' in corso di approvazione una Variante generale al piano (Var. Generale 2019), in seguito alla quale l'area diventerà "Area residenziale consolidata", di cui all'Art. 10 delle NTA; le norme di riferimento sono queste ultime.

Le destinazioni d'uso non varieranno.

4.3.2 Conformità catastale:

Le planimetrie catastali sono incomplete e non corrispondenti interamente all'esistente. Vanno aggiornate adeguandole alla situazione reale, dopo aver eseguito le opere di ripristino al piano terreno e sanato gli abusi.

L'esecutata segnala che la recinzione posta sul lato est è arretrata di circa 2,00 m. rispetto al confine reale. Occorrerà presentare un Tipo Mappale per l'inserimento



dell'autorimessa nella Mappa Terreni oltre che per il corretto riconfinamento e la verifica della superficie reale dell'area.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese annue di gestione dell'immobile:	€	---
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:	€	---
Spese sopra previste per riportare l'unità nella sua consistenza:	€	---

Cause in corso: nessuna.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

6.1 Attuali proprietari:

--- , proprietaria per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

--- . Con atto di donazione Rep.13155 23.5.1985 Not. --- in Novara Tras. 19.6.1985 n. 5547/422 per la nuda proprietà e con riunione di usufrutto da --- del 17.6.1987. Voltura n. 9664.1/2011 Pratica NO0277257 in atti dal 20.12.2011

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessioni edilizie n. 8 del 6.4.1972, n. 27 del 27.4.1978, n. 18/85 del 18.11.1985 e n. 65/89 del 12.10.1989

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI

F. 3, M.li 398 sub. 3, sub. 4 e sub. 2

Proprietà per la quota di 1000/1000 di due unità immobiliari residenziali di un fabbricato su tre livelli, oltre ad un'autorimessa, siti in Cavaglio d'Agogna (NO) in Via Don Minzoni n° 22.

Fabbricato residenziale composto da:

-unità immobiliare al piano terreno (al M. 398/3), composta da ingresso, cucina/soggiorno, una camera, corridoio ed un bagno, per una SLP (sup. lorda di pavimento) residenziale di circa mq. 87,50 (mq. 67,20 SNP) oltre ad un ripostiglio, sempre al piano terreno, per una SLP (sup. lorda di pavimento) di circa mq. 29,00 (mq. 22,55 SNP),

-unità immobiliare al piano terreno, primo e sottotetto (al M. 398/4), composta da soggiorno/zona cucina, due camere, camera/ripostiglio, corridoio, un bagno, ed ampio ripostiglio al piano primo, per una SLP (sup. lorda di pavimento) residenziale di circa mq. 146,00 (mq. 113,55 SNP) oltre ad un balcone coperto per circa mq. 12,90. Il sottotetto misura circa mq. 173,00 di SLP; di questo, la parte resa accessibile (non abitabile) misura circa mq. 40,70 di SLP (mq. 33,50 SNP) con altezza min. di m. 1,74 e max di 2,46 m.



Sono annessi all'abitazione tre locali ripostiglio e due porticati al piano terreno per una SLP (sup. lorda di pavimento) di circa mq. 114,50 (mq. 97,50 SNP),
-autorimessa al piano terreno (al M. 398/2), di circa mq. 21,50 (mq. 17,65 SNP).

La scala di collegamento interna è in muratura, con pedate in pietra sino al piano primo; per accedere al piano sottotetto è stata installata una scala a chiocciola nel vano scala esistente.

L'area su cui insiste il fabbricato misura circa mq. 708, (sup. catastale) e comprende un'area di giardino e di corte. La misura reale potrebbe essere inferiore, da verificare insieme al posizionamento corretto della recinzione attraverso un rilievo strumentale.

I locali di abitazione al piano terreno hanno un'altezza interna di m. 2,85, mentre al primo piano hanno un'altezza interna di 2,80 m.

Nel piano sottotetto (loc. di sgombero), è stato ricavato un vano finito con pareti e soffitto rivestiti in legno e un pavimento in laminato di legno. La restante parte ha il tetto a vista ed un pavimento in battuto di cemento.

L'alloggio al piano terreno non è dotato di impianto di riscaldamento (è presente solo una stufa a legna nella cucina) ed il bagno non è adeguato: è da completare.

Vedi doc. fotografica.

Il fabbricato ha il tetto in legno con copertura prevalente in tegole di cemento ed una parte in lastre di amianto-cemento. L'intervento effettuato sul tetto nel 1989 non ha riguardato l'orditura in legno, che è in mediocre stato.

L'autorimessa è costruita in blocchi di cls intonacati, ha una porta di accesso in legno, elettrocomandata, è dotata di impianto elettrico ed è pavimentata in battuto di cemento.

Il tetto dell'autorimessa è ad una falda, in legno, con copertura in lamiera metallica grecata. La SLP è di mq. 21,50, (SNP mq. 17,65), con una larghezza interna netta di m. 3,38, mentre l'altezza interna media è di m. 2,55.

Il lotto ha un accesso, pedonale e veicolare, dal civ. 22, su Via Don Minzoni.

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati al F. 3 :

M. 398 sub. 2 Via Don Giovanni Minzoni n. 12 PT cat. C/6 cl. 2 mq. 18
Rendita € 51,13

M. 398 sub. 3 Via Don Giovanni Minzoni n. 12 PT cat. A/3 cl. 2 5 vani (85
mq) Rendita € 258,23

M. 398 sub. 4 Via Don Giovanni Minzoni n. 12 PT-1 cat. A/3 cl. 2 6,5 vani
(171 mq) Rendita € 335,70

e risultano intestati a: --- , proprietaria.

Coerenze lotto in contorno, a corpo: Via Don Minzoni, M.li 397, 1485, 1676 e 1675.

Nel NCT l'area è censita al F. 3 :

M. 398 Ente Urbano di sup. 708 mq



Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore di Cavaglio d'A. (Variante 2019) vigente il fabbricato ricade tra le aree individuate quali "Area normativa Residenza consolidata" di cui all'Art. 10 delle NTA (Norme tecniche di attuazione). L'area normativa comprende essenzialmente le aree edificate per la residenza. La destinazione d'uso è residenziale, con limitate possibilità di diverso utilizzo.

Vedi estratto del PRG negli allegati.

Caratteristiche descrittive:

le caratteristiche degli alloggi sono simili

<i>strutture verticali:</i>	in muratura
<i>solai:</i>	in latero-cemento e voltini in laterizio e ferro
<i>tetto:</i>	in legno a falde con copertura in tegole di laterizio – lastre in amianto-cemento
<i>balconi-terrazzi:</i>	in c.a. con parapetto in ferro
<i>infissi esterni:</i>	ad una/due ante in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc o persiane in legno
<i>infissi interni:</i>	in legno, con specchiature in vetro
<i>pavimenti:</i>	prevalenti in marmette di graniglia al piano terreno ed in ceramica al piano primo
<i>rivestimenti:</i>	in ceramica nei bagni e cucine
<i>pareti:</i>	intonaco civ.
<i>impianti:</i>	sono presenti gli impianti di energia elettrica, idrico, gas di rete, citofono, TV. Il riscaldamento è autonomo, con caldaietta a gas e stufa a legna e distribuz. a radiatori nell'alloggio al sub. 4; nell'alloggio al sub. 3 è presente una stufa a legna in un solo locale Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti o energetica.
<i>scale:</i>	in muratura e pietra - in ferro
<i>finiture particolari:</i>	le finiture generali degli alloggi sono di scarsa qualità, con parti dei locali da completare. L'alloggio al piano terreno è privo di riscaldamento e di un servizio igienico a norma; nelle condizioni attuali non è abitabile.

Accessori: area scoperta di corte e giardino

Osservazioni: il fabbricato residenziale è nel complesso in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di diversi interventi di manutenzione generale e di completamento (servizi igienici, impianto riscaldamento, porte interne, adeguamenti impiantistici).



Nota: parte delle murature dell'alloggio al piano terreno presentano sfarinamenti degli intonaci causati da umidità di risalita.

La copertura dei porticati è con tutta probabilità in amianto-cemento.

L'autorimessa è anch'essa in mediocre stato e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria al tetto.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti né gli attestati di prestazione energetica delle residenze. Gli impianti sono di vecchio tipo, da adeguare, e la classe energetica a cui appartiene l'alloggio è almeno F/G (ad alto consumo).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

La stima è stata effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Borsino immobiliare della provincia di Novara relativi al Comune di Cavaglio d'Agogna per immobili simili a quelli in oggetto; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato.

Sono state tenute in considerazione le diverse opere edilizie di manutenzione generale, di riparazione per rendere agibili i locali al piano terreno e gli oneri per la regolarizzazione necessaria a riportare l'immobile alla conformità edilizia.

Il valore stimato è comprensivo dell'area scoperta di pertinenza.

8.2 Fonti di informazione

Professionisti ed operatori del mercato nella stessa zona, valori del Borsino immobiliare Novarese e dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Cavaglio d'Agogna.

8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Unità immobiliare al F.3, M.le 398 sub. 3 (all. PT):

Destinazione	Sup. lorda	Val. unitario	coeff.	Val. complessivo
PT (resid.)	mq. 87,50	€ 400	1,00	€ 35.000
Ripostiglio	mq 29,00	€ 400	0,25	€ 2.900

Unità immobiliare al F.3, M.le 398 sub. 4 (all. PT-1-2):

P1 (resid.)	mq. 146	€ 520	1,00	€ 75.920
Balcone	mq 12,90	€ 520	0,35	€ 2.347,80
P. sottotetto	mq 173,00	€ 520	0,20	€ 17.992
Rip./porticati	mq 114,50	€ 520	0,25	€ 14.885

Unità immobiliare al F.3, M.le 398 sub. 2:

autorimessa	mq 21,50	a corpo		€ 5.000
Valore complessivo immobili, arrotondato				€ 154.045

abbattimento valore (- 20%) per incidenza negativa della modalità di



vendita coattiva : - € 30.809

Valore immobile diritto e quota, arrotondato: € 123.236

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima :

Pratica sanatoria edilizia, oneri - € 7.500

spese per adeguamento planimetrie catastali + Tipo M. - € 4.500

spese per verifiche, completamento finiture (loc. bagno, impianto riscaldam. al PT, sanitari, porte interne) - € 20.000

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Non è opportuna la divisione dei beni.

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Il valore della quota dell'immobile, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, con spese a carico dell'acquirente, è pari ad **€ 91.236,00 (euro novantunomiladuecentotrentasei).**

Novara, 27 marzo 2023.

Il CTU

Arch. Paolo Beltarre

Allegati:

- 1) visure catastali, estratto di PRG Cavaglio d'A.
- 2) estratto di mappa e vista aerea dell'area
- 3) elaborato planim. e planimetrie catastali
- 4) aggiornam. visure Conservatoria Reg. Imm. di Novara
- 5) doc. fotografica
- 6) copia della perizia deprivata dei dati sensibili.
- 7) ricevute spese anticipate per visure e copie pratiche Uff. Edilizia, Conservatoria, Catasto
- 8) verbale di accesso
- 9) ricevuta invio della perizia via RR all'esecutata e via PEC ai procedenti
- 10) modulo controllo documentazione
- 11) istanza di liquidazione del compenso.

