Ist. n. 8 dep. 28/06/2024

# TRIBUNALE DI NOVARA
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

# Esecuzione Immobiliare

[redacted]

Contro

[redacted]

Esecuzioni riunite

N. Gen. Rep. 8/2023
160/2023

**Giudice Dr.ssa Veronica Zanin**

**ELABORATO PERITALE**
**ad integrazione e sostituzione del precedente datato 08.02.2024**

*Tecnico incaricato: Geom. Claudio Rho*
*iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1893*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 168*
*C.F. RHOCLD61B06D872W- P.Iva 01155230038*

*con studio in Novara (Novara) via pier lombardo 3*
*telefono: 0321611232*
*cellulare: 3283108199*
*fax: 0321398697*
*email: claudio.rho@studiotecnicoalfa.it*



Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

**TRIBUNALE DI NOVARA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RIUNITE**

**N° 8/2023 – 160/2023**

[redacted]

Il sottoscritto Geom. Claudio Rho nato a Galliate (NO) il 06/02/1961 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1893, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 168

PREMESSO

- che, in data 24.11.2023.2023 ha prestato giuramento, in via telematica, quale esperto estimatore nel procedimento esecutivo di cui in epigrafe, ed ha preso atto dei documenti presenti nel P.C.T.;
- che, in data 19.12.2023, ha eseguito sopralluogo in Trecate, Cascina Bettoline, alla presenza dell'incaricato IVG (nominata custode giudiziario);
- che, successivamente, sono state svolte tutte le necessarie ricerche ed indagini.
- che, in data 12.04.2024 la procedura esecutiva n. 160/2023 è stata riunita con la procedura 8/2023;


Geom. Claudio Rho – claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

- che, in data 20.06.2024 è stata depositata breve relazione integrativa con l'aggiornamento delle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile oggetto di esecuzione;

- che, in pari data, durante l'udienza, vista la relazione depositata, l'Ill.mo Sig. Giudice D.ssa Veronica Zanin, disponeva che il sottoscritto redigesse un elaborato con l'indicazione delle integrazioni già depositate in modo che vi sia un unico documento consultabile dai potenziali offerenti;

- che, pertanto, il sottoscritto ha provveduto a redigere il presente documento, che va ad integrare e sostituire il precedente datato 8 febbraio 2023. Il tutto così come di seguito.

**********

**Verificata**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., tenendo conto di tutto quanto indicato in premessa, il sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue:

## DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Quota intera di piena proprietà:**

-

- In Comune di **Trecate, con accesso dalla Cascina Bettoline**, porzioni di fabbricato rurale, così meglio descritto ed identificato:


Geom. Claudio Rho – claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

- Al piano terreno, locali ad uso magazzino, locale mungitura (delimitati e di esclusiva proprietà), tettoia, spazio aperto tra la tettoia e la stalla, stalla, e locali di deposito (di esclusiva proprietà, ma non delimitati con tramezzature o quant'altro, e, pertanto, formanti corpo unico con i fabbricati finitimi al mappale 94 (di proprietà di terzi), il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 2.330,00.

A ciò si aggiunge il terreno di pertinenza (identificato dal mappale [redacted] e da parte del mappale [redacted]), anch'esso non delimitato con le aree confinanti.

-Al piano primo, piccolo locale, collegato da scala interna, della superficie di circa mq. 20,00.

La porzione di fabbricato risulta abbandonata, senza più collegamento alcuno per l'utilizzo degli impianti ed in pessimo stato conservativo (così come testimoniato dalle fotografie allegate).

L' unità, risulta così censita al Catasto Fabbricati:

in Comune di **Trecate – Cascina Bettoline**

- [redacted]

Al Catasto Terreni l'area con il soprastante fabbricato è distinta al:

[redacted]

Il tutto meglio identificabile nelle planimetrie e nell' estratto di mappa di seguito allegati.


Geom. Claudio Rho – claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

## ISCRIZIONI E /O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di aggiornamento del 05.02.2024, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

- ISCRIZIONE del [redacted], ipoteca volontaria con atto notaio Salerno del [redacted];
- TRASCRIZIONE del [redacted] ai nr. [redacted], verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Novara, [redacted];
- TRASCRIZIONE del [redacted], verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Novara del [redacted].

Oltre a ciò, per l'immobile di cui sopra è stato stipulato atto, autenticato nelle firme dal notaio [redacted], si sono obbligati con il Comune di Trecate a mantenere la destinazione degli immobili al servizio dell'attività agricola.

## GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche eseguite presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Trecate hanno evidenziato che per parte della porzione di fabbricato, non vi sono richieste e/o autorizzazioni rilasciate.


Geom. Claudio Rho – claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

Vista la vetusta di parte degli immobili si suppone che tali porzioni siano state edificate anteriormente all'anno 1951 (anno in cui è entrato in vigore il primo piano urbanistico del Comune di Trecate).

I rimanenti ampliamenti sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 263/1995 per costruzione fossa per contenimento letame bovino, tettoia a protezione corsia di alimentazione e apertura porta carraia.
- Concessione edilizia n. 72/1997 per ampliamento vasche di contenimento letame, ampliamento tettoie, rinnovo e/o adattamento impianti.
- DIA N. 359 prot. 15817 del 02.10 1998, per opere di adeguamento sala mungitura.
- Comunicazione di inizio attività nn. 96/2013 prot. 31799 del 14.10.2013.

Il riscontro tra gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni e la situazione riscontrata in loco ha fatto emerger delle diversità rispetto alla tettoia, di maggiori dimensioni verso sud e senza copertura nella zona centrale (meglio evidenziato nel fotogrammetrico allegato).

L'aggiudicatario dovrà, quindi, procedere alla sanatoria nei 120 gg successivi al decreto di trasferimento.

Anche la scheda catastale presenta difformità, in quanto l'area a tettoia, risulta completamente coperta. Anche in questo caso, dovrà essere presentata dall'aggiudicatario la scheda di aggiornamento.


Geom. Claudio Rho – claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

## STATO DI POSSESSO

Le porzioni di fabbricato, al momento del sopralluogo, risultavano non occupate ed in stato di abbandono.

## VINCOLI ED ONERI

**- VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Il vincolo, sopracitato, stipulato con atto, autenticato nelle firme dal notaio [redacted], impone anche ai futuri acquirenti, relativamente agli immobili oggetto della presente perizia, di mantenere la destinazione degli immobili stessi al servizio dell'attività agricola.

Inoltre, sarà necessario provvedere alla redazione della sanatoria e dell'aggiornamento catastale.

**- VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

- ISCRIZIONE del [redacted], ipoteca volontaria con atto notaio Salerno del [redacted];
- TRASCRIZIONE del [redacted], verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Novara, del [redacted];
- TRASCRIZIONE del [redacted], verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Novara del [redacted].
-


Geom. Claudio Rho – claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

## ALTRI VINCOLI ED ACCERTAMENTI:

Alla data del sopralluogo non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e/o usi civici.

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data di aggiornamento del 05.02.2024, le unità oggetto di perizia, risultano essere così intestate**:**

[redacted]

*Il tutto come meglio si evince nella relazione notarile a firma del notaio* [redacted] *allegata agli atti di causa.*

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Nessuna.*

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato destinato all'attività agricola e/o di allevamento (con vincolo di destinazione stipulato con il Comune di Trecate).

Le condizioni in cui versa sono di totale abbandono e, inoltre, risulta facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni (senza divisioni), la cui rimanente parte è di proprietà di terzi.

Le analisi di mercato svolte mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio; degli atti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare; degli osservatori del mercato, riferiti, appunto, a fabbricati già venduti ed in vendita, aventi caratteristiche similari al


Geom. Claudio Rho – claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

bene oggetto di stima, tenendo conto delle situazioni sopra riportate (che portano ad un deprezzamento vista la non facile commerciabilità), hanno permesso di effettuare la stima di seguito riportata.

| | |
|---|---|
| Fabbricato agricolo, con sviluppo al piano terreno e piccolo vano al P.T, della superficie complessiva di<br>Mq. 2.350,00 x €/mq. 100,00 = | € 235.000,00 |
| Riduzione del valore di circa il 20 % per assenza di garanzia, per eventuali vizi e/o spese non riscontrabili, comprensivo degli oneri per la sanatoria e l'aggiornamento catastale | € 47.000,00 |
| **Valore finale quota intera** | **€ 188.000,00** |

*CONCLUSIONE*

**Si ritiene pertanto che il valore da indicare per la vendita all'asta, della quota intera delle unità immobiliari, sia pari ad € 188.000,00 (centottantottomila/00 Euro).**

*********

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara lì, 25 giugno 2024

L'esperto

geom. Claudio Rho



Geom. Claudio Rho – claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c