

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Intervenuti

Data Udienza 04 maggio 2023

Procedimento esecutivo n° 115/21

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

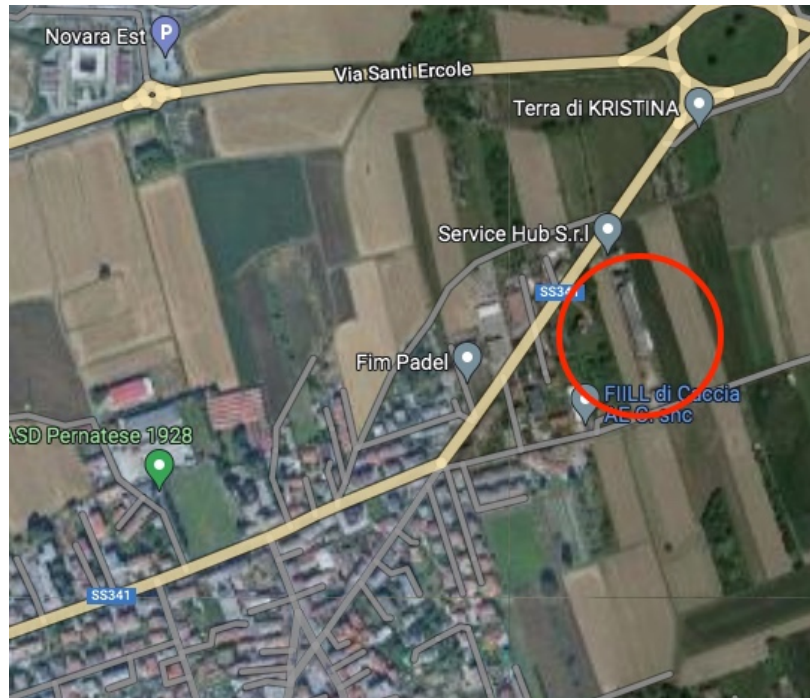
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geometra Paolo Brustia
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1881
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n° 360
codice fiscale BRSPLA57P05F952Q – partita IVA 02201800030
studio 3B associati
sede legale Via Pontida n° 14 – 28100 Novara
sede operativa Via Generale G. Fara n° 65 – 28100 Novara
cellulare: 3397289019
e-mail: brustia@3b-associati.it
pec: paolo.brustia@geopec.it

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



**Beni in Novara – Frazione Pernate (NO) Via Turbigo n° 80
UNITA' IMMOBILIARI AD USO CAPANNONE INDUSTRIALE**



Estratti mappa di zona



Punto 1 del quesito

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo, si verifica e si dichiara la completezza della documentazione allegata al fascicolo composta da Certificato Notarile e nota di trascrizione pignoramento immobiliare.

Punto 2 del quesito

2. AVVISI EX ART. 498 COMMA 2 e 600 c.p.c

Verifica se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo

Nel fascicolo, alla data di redazione della perizia, non risultano notifiche a creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo.

Punto 3 del quesito

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore
con sede in
codice fiscale , atto notarile pubblico Dott. Notaio in
rep. del trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia
delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data
Reg. gen. , Reg. part. ; contro con sede in
codice fiscale

Importo capitale euro 330.000,00

Importo ipoteca euro 660.000,00

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 102 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 511 sub. 2

Catasto Terreni foglio mappale 513

Ipoteca della riscossione: derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del
rep. emesso da
con sede in codice fiscale (domicilio
ipotecario Novara), trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. gen.



, Reg. part. ; contro con sede in codice fiscale

Importo capitale euro 255.505,49

Importo ipoteca euro 511.010,98

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 102 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 511 sub. 2

3.2 Pignoramenti

Pignoramento esattoriale del rep. emesso da
a favore di

codice fiscale , trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia
delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data

Reg. Gen. Reg Part. ; **Contro:** contro con sede
in Novara codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 102 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 511 sub. 2

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara a
favore di **con sede in** **codice fiscale**

emesso in data al n° , trascritto presso l'Ufficio
ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in

data Reg. Gen. Reg Part. ; **Contro:** contro
con sede in codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 102 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 511 sub. 2

Catasto Terreni foglio mappale 513

Punto 4 del quesito

4. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PER CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di identificare correttamente il beni oggetto di procedimento esecutivo sono state richieste presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi Catastali le planimetrie catastali delle unità immobiliari e l'estratto mappa.



Nella richiesta delle planimetrie catastali si è riscontrata la mancanza in banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio Servizi Catastali di Novara della scheda riferita all'unità immobiliare censita al mappale 511 sub. 2 (autorimessa); su disponibilità del precedente ad accollarsi la spesa e su incarico del GE si è provveduto al deposito della planimetria mediante procedura Docfa.

Punto 5 del quesito

5.1 VERIFICA QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI

Sui beni oggetto di perizia non risultano quote indivise.

5.2 VERIFICA DEI PROPRIETARI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Al 05 agosto 2021, data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari oggetto di perizia risultavano catastalmente di proprietà: contro _____ con sede in _____ codice fiscale _____, quota di proprietà 1/1.

5.2.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuale proprietario dal 19 marzo 2007

_____ con sede in _____ codice fiscale _____ per quota 1/1
Atto di provenienza: da _____ con sede in _____ codice fiscale _____
_____ con atto pubblico Notaio Dott. _____ in _____ del _____
rep. n° _____ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____, Reg.
part. _____.

Proprietario dal dal 20 dicembre 2000 al 18 marzo 2007

_____ con sede in _____ codice fiscale _____ per quota 1/1
Atto di provenienza: da atto pubblico Notaio Dott. _____ in _____ del _____
rep. n° _____ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____,
Reg. part. _____.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona L'immobile si trova in zona semiperiferica di Novara Frazione Pernate al confine del Comune di Galliate; la zona risulta ben fornita da negozi, scuole e supermercati nelle vicinanze.

Zone limitrofe Comuni confinanti: San Pietro Mosezzo, Garbagna novarese, Galliate, Cameri, Nibbiola, Romentino, Caltignaga, Trecate, Granozzo con Monticello, Casalino.



Paesi limitrofi: Borgomanero (a km. 36), Arona (a km. 49), Omegna (a km 60), Galliate (a km. 2), Trecate (a km. 14), Magenta (a km. 24)
Città più vicine: Vercelli (a Km. 21); Verbania (a km. 56), Milano (a Km. 44); Torino (a Km 84); Orta-Lago d'Orta (a Km. 45); Arona-Lago Maggiore (a Km. 49);

Collegamenti Aeroporto Malpensa (a Km. 20); Autostrada A4 (casello Novara Est Km. 3);

**Beni in Novara – Frazione Pernate (NO) Via Turbigio n° 80
UNITA' IMMOBILIARI AD USO CAPANNONE INDUSTRIALE**

6.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

6.1.1



Foglio mappale 513

Unità immobiliari ad uso industriale

Vista esterna

OSSERVAZIONI DI CUI E' OPPORTUNO DARE ATTO

La planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate rappresentante il capannone (mappale 102 sub. 3) alla data del pignoramento risulta essere quella presentata in data 01 agosto 2000, **tale planimetria risulta difforme alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo** per diversa distribuzione degli spazi interni e per la mancanza dell'ampliamento eseguito a parziale chiusura del portico per la realizzazione di locali uffici ed "alloggio custode" e di ampliamenti eseguiti lungo la parete est del capannone.

Nell'unità immobiliare sono state riscontrate difformità edilizie; dopo la regolarizzazione edilizia sarà necessario l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Trattasi di complesso industriale sito in Novara Frazione Pernate Via Turbigio n° 80 composto da capannone industriale con adiacente palazzina uffici /abitazione custode e di edificio staccato ad uso autorimessa, nel loro insieme, con piazzale in parte pavimentato con blocchetti autobloccanti in cls ed in parte in terra battuta e zona a verde, sono edificati su terreno identificato in Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio mappale 513 di superficie mq. 2.620 e classificato come "Area di Enti Urbani e promiscui".



Identificato al catasto fabbricati: intestatario: con sede in partita IVA
proprietà 1000/1000

Capannone industriale: foglio mappale 102 sub 3, zona censuaria 3, categoria D/1, rendita euro 2.375,70;

Autorimessa: foglio mappale 511 sub 2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq., rendita euro 14,25;

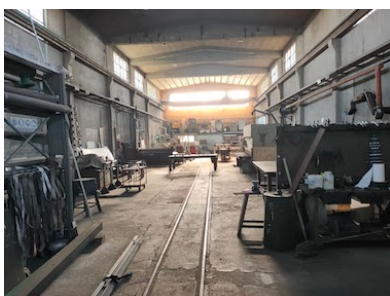
Coerenze lotto catasto terreni: in senso orario: Nord: mappale 101; Est: mappale 103; Sud: mappale 727; Ovest: mappale 100.

6.2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Nel suo insieme trattasi di fabbricato industriale **attualmente utilizzato come officina di carpenteria meccanica**, composto da capannone industriale con annessa palazzina uffici e alloggio del custode ed autorimessa.

Il lotto di terreno risulta essere perimetrato da recinzione.

6.2.1 Capannone industriale con annessa porzione di palazzina ad uso uffici e abitazione custode



Foglio mappale 102 sub. 3

Vista interna zona ingresso

L'unità immobiliare ad un piano fuori terra ad uso industriale al suo interno presenta ampia zona destinata alla produzione con zone libera da pilastri con dimensioni ml. 12,45x20,06 e ml. 12,32x50,40, locali depositi, spogliatoio e servizi igienici, locali tecnici.

Il corpo principale è realizzato con struttura prefabbricata avente altezza interna sotto trave di ml. 7,50 ed altezza sotto colmo di ml. 8,70; in aderenza a tale fabbricato nel prospetto est sono stati realizzati, parte con struttura metallica e parte in blocchetti in cls, dei locali ad uso ad uso dell'attività (magazzino, locale mensa operai) ed un locale ad uso dell'abitazione (lavanderia e locale caldaia).

Sempre in aderenza al corpo principale, e a parziale chiusura del portico presente nel lato nord, è stato realizzato edificio ad un piano fuori terra utilizzato in parte ad ufficio con accesso



diretto dall'interno del capannone, ed in parte ad uso abitazione con accesso sia dall'interno del capannone che dall'esterno..

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale totale di mq. 1.189,00 così ripartiti:

capannone mq. 895,00 circa;

mq. 60,00 di tettoia nord

mq. 34,00 ad uso ufficio; superficie calpestabile: ufficio mq. 20,80; servizio igienico mq. 4,00; corridoio mq. 1,90 per un totale di superficie calpestabile interna di mq. 26,70; Altezze interne ufficio: ml. 2,80.

Locali lato est commerciale: locale magazzino in muratura mq. 122,00; locale in fase di realizzazione mq. 32,00; locale da uso magazzino in pannelli prefabbricati mq. 13,00; locale mensa mq, 20,00; locale lavanderia/caldaia mq. 13,00.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:

Capannone

Struttura portante del corpo principale realizzato con pilastri in cemento armato prefabbricato; tamponamento perimetrale parte in pannelli metallici coibentati e parte in blocchi in cls intonacati internamente ed esternamente; i locale ad uso deposito lato nord realizzato con struttura portante in profilato di ferro con tamponatura perimetrale realizzata con pannello metallico grecato, tramezzature interne parte realizzate in muratura e in parte in pannelli prefabbricati.

Condizioni nell'insieme discrete

Palazzina uffici

struttura portante in muratura; condizioni buone.

Solai:

Palazzina ufficio

tipologia: misto in cemento armato con travetti e laterizio;
condizioni: buone

Copertura:

Capannone

struttura a due falde con travi e tegoli in cemento armato, manto di copertura in lastre
condizioni non rilevabile

Area esterna

l'area di pertinenza risulta in parte pavimentata in autobloccanti in cls ed in parte in terra battuta o destinata a verde;
condizioni nell'insieme buone.



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Capannone

nel prospetto del capannone sono presenti portoni d'accesso con ante metalliche a in buono stato di conservazione; nella parte superiore delle pareti perimetrali sono presenti serramenti apribili in ferro e vetro in buono stato di conservazione.

Palazzina uffici

Porta d'accesso diretto dal capannone in alluminio e vetro; le aperture di ventilazione dei locali sono in alluminio con vetrocamera e oscuranti esterni ad ante scorrevoli in alluminio; nell'insieme condizioni buone.

Infissi interni:

Palazzina uffici

Porte interne in legno tamburato cieche con pannello in legno; nell'insieme sono in buone condizioni

Pavimentazione interna:

Capannone

In prevalenza pavimentazione in battuto di cemento; nei servizi igienici, locale spogliatoio pavimentazione in piastrelle di gress. Condizioni nell'insieme discrete.

Palazzina uffici

Locale ufficio e corridoio: piastrella 45x45 in ceramica
Locale bagno: piastrella 30x30 in ceramica
condizioni nell'insieme: buone

Pareti interne e soffitti

Capannone

pareti intonacate a rustico; condizioni nell'insieme discrete

Palazzina uffici

pareti interne intonacate e tinteggiate; condizioni nell'insieme buone;

Rivestimento:

Palazzina uffici

bagno: piastrelle in ceramica 45x24 altezza ml. 2,30; condizione nell'insieme buone.

Impianti:

Gas:

è presente impianto di distribuzione di gas per alimentazione caldaia per produzione riscaldamento e acqua sanitaria; non è stato reperito certificato di conformità;



Elektrici: capannone impianto realizzato con canaline esterne;
palazzina ufficio realizzato sotto traccia con tubazioni incassate
nella muratura; non è stato reperito certificato di conformità.

Termico: Capannone
riscaldamento dei locali con ventilconvettori
Palazzina ufficio
riscaldamento a pavimento collegato a caldaia

Idrico derivazione da rete comunale
Capannone
I servizi igienici e spogliatoio sono provvisti di lavabi e vaso con
cassetta esterna a parete; nell'insieme condizioni discrete.
Palazzina ufficio
Il bagno è provvisto di mobiletto con lavabo, vaso con cassetta a
parete incassata; condizioni buone.

Accessori In parte del capannone è presente carro ponte

6.2.1.2 Abitazione custode



Unità immobiliare ad uso abitazione sviluppa una superficie commerciale di mq. 95,00 ed una superficie calpestabile di mq. 75,31 così ripartiti:
superficie commerciale mq. 95,00; superficie calpestabile: soggiorno/ingresso mq. 25,39;
cucina mq. 6,70; corridoio zona notte mq. 9,25; camera mq. 13,17; bagno mq. 7,63; camera
mq. 13,17.



E' presente inoltre un sottotetto ad uso sgombero con altezza interna h. 2,03, con accesso da scala in ferro presente nel capannone avente una superficie di circa mq. 60,00

Altezze interne: alloggio: ml. 2,80.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: struttura portante in muratura; condizioni buone.

Solai: tipologia: misto in cemento armato con travetti e laterizio;
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Porte d'accesso alloggio: da capannone con porta in alluminio con pannello cieco; da cortile esterno tramite porta blindata con pannelli di finitura in legno;
Finestre: in alluminio con vetrocamera e oscuranti esterni ad ante scorrevoli in alluminio.
Condizioni nel complesso buone.

Infissi interni: porte in legno tamburato con specchiatura cieca.
Condizioni nel complesso buone.

Pavimentazione interna: Zona giorno e zona notte: piastrella in ceramica di diverse dimensioni 20x60; 15x60; 10x60;
Bagno: piastrella in ceramica 40x25
Condizioni nell'insieme buone

Pareti interne e soffitti pareti interne intonacate e tinteggiate; condizioni nell'insieme buone;

Rivestimento: bagno: piastrella in ceramica 40x25 altezza ml. 2,30

Impianti:

Gas: è presente impianto di distribuzione di gas uso domestico per locale cucina; non è stato presentato certificato di conformità;

Elettrici: tensione: 220V; impianto eseguito sottotraccia; non è stato reperito certificato di conformità;

Termico: riscaldamento a pavimento collegato a caldaia; nel locale bagno



è presente generatore d'aria calda a parete modello "Vinco" e termoarredo.

Idrico

derivazione da rete comunale

L'unità immobiliare risulta essere dotato di un servizio igienico attrezzato con i seguenti sanitari: vaso con cassetta a muro, bidet, vasca, lavabo con mobiletto; i sanitari sono muniti rubinetteria tipo "miscelatore monocomando"; condizioni buone.

6.2.2 Autorimessa



Foglio mappale 511 sub. 2

Vista esterna

Unità immobiliare ad uso autorimessa sviluppa una superficie commerciale di mq. 14,60 ed una superficie calpestabile di mq. 13,40

Altezza interna: ml. 2,50.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: edificio di tipo prefabbricato in pannelli di cls; condizioni nell'insieme discrete

Copertura: tipologia: pannello in cls impermeabilizzato con scossaline laterali in lamiera in discrete condizioni di manutenzione;

Area esterna In comune con il fabbricato industriale.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Accesso da cortile: porta in lamiera basculante; condizioni discrete

Pavimentazione interna: Battuto di cemento; condizioni nell'insieme mediocri

Impianti:

Gas: non presente all'interno;



Elettrici: non presente all'interno;

Termico: non presente all'interno;

Idrico non presente all'interno;

Punto 7 del quesito

7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si accerta la conformità tra la descrizione catastale attuale delle unità immobiliari descritte al punto 6 e quelle contenute nel pignoramento.

Punto 8 del quesito

8. VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

La planimetria catastale rappresentante il capannone (mappale 102 sub. 3) presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, alla data del pignoramento, risulta essere quella presentata in data 01 agosto 2000, **tale planimetria risulta difforme alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo** per diversa distribuzione degli spazi interni e per la mancanza dell'ampliamento eseguito a parziale chiusura del portico per la realizzazione di locali uffici ed "alloggio custode" e di ampliamenti eseguiti lungo la parete est del capannone.

Nell'unità immobiliare sono state riscontrate difformità edilizie; dopo la regolarizzazione edilizia sarà necessario l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Oneri professionali per la redazione di n° 1 Tipo mappale per aggiornamento mappa e n° 2 planimetrie per l'aggiornamento catastale, compreso rilievo delle unità, stesura della procedura Docfa, diritti di presentazione, contributi previdenziali e Iva in essere alla data della presente perizia: euro 3.700,00.

Punto 9 del quesito

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano Regolatore "Novara PRG 2003" vigente gli immobili risultano inseriti all'interno di "Tessuto Produttivo interno esistente" regolamentati dai seguenti Art. 10.6; Art. 11.12.a; Art. 16.1.b; Art. 16.2.c/h; Art. 16.6.

Punto 10 del quesito

10. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

10.1 Conformità urbanistico edilizia



In seguito alla verifica nel portale del Comune di Novara ed in base alla documentazione messa a disposizione, si è ritrovata la domanda di richiesta agibilità presentata in data 23 novembre 2000, agibilità rilasciata in data 28 novembre 2000; in tale documento sono state elencate le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia prot. 47577 del 31 agosto 1968;
- Concessione edilizia prot. 57362 del 20 gennaio 1969;
- Concessione edilizia prot. 43717 del 17 dicembre 1969;
- Concessione edilizia prot. 26185 del 04 agosto 1970;
- Concessione edilizia prot. 46637 del 02 febbraio 1971;
- Concessione edilizia prot. 15780 del 17 ottobre 1974;
- Concessione edilizia prot. 38438 del 26 maggio 1975;
- Concessione edilizia prot. 12190 del 31 maggio 1978;
- Concessione edilizia prot. 41334 del 09 gennaio 1980;
- Concessione edilizia prot. 1332 del 09 luglio 1993;
- Denuncia Inizio Attività DIA del 17 settembre 1997;

Di tali concessioni si è potuto visionare:

- Concessione edilizia prot. 1332 del 09 luglio 1993 per costruzione di murature interne al capannone e le recinzioni esterne;

si sono inoltre ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia prot. 41555 del 06 febbraio 1981 per realizzazione box prefabbricato;
- Denuncia Inizio Attività DIA CSN 462 del 13 marzo 2001 per trasformazione di locale esistente ad uso ripostiglio in servizio igienico e spogliatoio;
- Denuncia Inizio Attività prot. 27006 del 18 aprile 2007 per realizzazione di pareti perimetrali per chiusura capannone.
- Permesso di costruire prot. 86960 del 03 dicembre 2007 per ampliamento del capannone realizzando un edificio ad un piano fuori terra composto da 5 locali ad uso abitazione e servizi igienici, disimpegno e portico da destinare ad alloggio custode

Dal controllo dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e degli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Novara **si sono riscontrano le seguenti difformità edilizie:**

Palazzina alloggio custode ed uffici:

Dal confronto con lo stato di fatto e secondo quanto riportato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie si riscontrano le seguenti modifiche:

- diversa sagoma della costruzione;
- diversa distribuzione degli spazi interni con chiusura di una porta interna e posizione del servizio igienico nell'attuale zona utilizzata come ufficio dell'attività;



- diversa distribuzione interna dell'attuale alloggio con eliminazione del locale ripostiglio ed apertura di porta di collegamento del corridoio notte con il capannone,
- realizzazione di scala in ferro per accesso al sottotetto utilizzato come locale sgombero.

Capannone:

Dal confronto con lo stato di fatto e secondo quanto riportato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio Comunale si riscontrano le seguenti modifiche:

- realizzazione nell'angolo sud/est lungo la recinzione del confine est, di un basso fabbricato con pareti in blocchetti di cls;
- realizzazione lungo la parete di est di bassi fabbricati.

Alla data della stesura della perizia le opere riscontrate nelle unità immobiliari devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloqui con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili in sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DRP 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47:

Palazzina alloggio custode ed uffici:

Le opere considerate difformi al titolo abilitativo si ritengono regolarizzabili con Permesso di costruire in sanatoria dal futuro acquirente.

Oneri per sanatoria: a titolo di sanzione amministrativa **dovrà inoltre essere versato in quantità doppia Costo di Costruzione ed Oneri di Urbanizzazione**

Oneri per sanatoria: Somme di massima in essere alla data di perizia a titolo di: diritti di segreteria, sanzione amministrativa per opere difformi, contributi concessori e oneri: euro 1.900,00;

preventivo degli oneri professionali e spese per la stesura delle pratiche necessarie, comprensivo contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 2.600,00

Capannone:

Le opere considerate difformi al titolo abilitativo si ritengono regolarizzabili con Permesso di costruire in sanatoria dal futuro acquirente; si segnala che per poter sanare l'ampliamento eseguito nell'angolo sud/est lungo la recinzione del confine est, edificato con muratura appoggiante alla recinzione esistente ed a una distanza inferiore di ml. 5,00 dal confine, sarà necessario stipulare con il vicino convenzione, in caso di diniego l'edificio dovrà essere demolito..

Oneri per sanatoria: a titolo di sanzione amministrativa **dovrà inoltre essere versato in quantità doppia Costo di Costruzione ed Oneri di Urbanizzazione**

Oneri per sanatoria: Somme di massima in essere alla data di perizia a titolo di: diritti di segreteria, sanzione amministrativa per opere difformi, contributi concessori e oneri, spese per convenzione: euro 8.900,00 (il costo dell'eventuale demolizione si ritengono pari al costo di sanatoria della porzione edificata sulla recinzione);



preventivo degli oneri professionali e spese per la stesura delle pratiche necessarie, comprensivo contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 2.600,00

10.2 Abitabilità

Riferita al solo capannone agibilità rilasciata in data 28 novembre 2000 CSN 462 LED 1376 Uep 9252

Punto 11 del quesito

11. VERIFICA IMPIANTI

Gli impianti esistenti nell'unità immobiliare, come dichiarato nella descrizione dell'immobile, sono da verificare, in quanto privi di certificati di conformità.

Punto 12 del quesito

12. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo ed accesso alle unità immobiliari eseguito in data 06 dicembre 2022 e 01 febbraio 2023, le unità immobiliari **risultavano occupate nella parte produttiva dalla ditta esecutata e nella parte abitativa da tre persone, il titolare della ditta e dai suoi genitori**; si segnala che il padre è gravemente disabile.

Punto 13 del quesito

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa coniugale.

Punto 14 del quesito

14. VINCOLI

14.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

14.2 Vincoli artistici: Nessuno

14.3 Vincoli storici: Nessuno

14.4 Vincoli alberghieri: Nessuno

14.5 Vincoli di natura condominiale: nessuna.

Punto 15 del quesito

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

15.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

15.1.a Domande giudiziali: nessuna

15.1.b Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubature: nessuna



15.1.c Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna.

15.1.d Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna

15.1.e Difformità urbanistica-edilizia:

Dal controllo dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e degli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Novara **si sono riscontrano le seguenti difformità edilizie:**

Palazzina alloggio custode ed uffici:

Dal confronto con lo stato di fatto e secondo quanto riportato dagli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia si riscontra le seguenti modifiche:

- diversa sagoma della costruzione;
- diversa distribuzione degli spazi interni con chiusura di una porta interna e posizione del servizio igienico nell'attuale zona utilizzata come ufficio dell'attività;
- diversa distribuzione interna dell'attuale alloggio con eliminazione del locale ripostiglio ed apertura di porta di collegamento del corridoio notte con il capannone,
- realizzazione di scala in ferro per accesso al sottotetto utilizzato come locale sgombero.

Capannone:

Dal confronto con lo stato di fatto e secondo quanto riportato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio Comunale si riscontrano le seguenti modifiche:

- realizzazione nell'angolo sud/est lungo la recinzione del confine est, di un basso fabbricato con pareti in blocchetti di cls;
- realizzazione lungo la parete di est di bassi fabbricati.

Alla data della stesura della perizia le opere riscontrate nelle unità immobiliari devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloqui con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili in sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DRP 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47:

Palazzina alloggio custode ed uffici:

Le opere considerate difformi al titolo abilitativo si ritengono regolarizzabili con Permesso di costruire in sanatoria dal futuro acquirente.

Oneri per sanatoria: a titolo di sanzione amministrativa **dovrà inoltre essere versato in quantità doppia Costo di Costruzione ed Oneri di Urbanizzazione**



Oneri per sanatoria: Somme di massima in essere alla data di perizia a titolo di: diritti di segreteria, sanzione amministrativa per opere difformi, contributi concessori e oneri: euro 1.900,00;

preventivo degli oneri professionali e spese per la stesura delle pratiche necessarie, comprensivo contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 2.600,00

Capannone:

Le opere considerate difformi al titolo abilitativo si ritengono regolarizzabili con Permesso di costruire in sanatoria dal futuro acquirente; si segnala che per poter sanare l'ampliamento eseguito nell'angolo sud/est lungo la recinzione del confine est, edificato con muratura appoggiante alla recinzione esistente ed a una distanza inferiore di ml. 5,00 dal confine, sarà necessario stipulare con il vicino convenzione, in caso di diniego l'edificio dovrà essere demolito..

Oneri per sanatoria: a titolo di sanzione amministrativa **dovrà inoltre essere versato in quantità doppia Costo di Costruzione ed Oneri di Urbanizzazione**

Oneri per sanatoria: Somme di massima in essere alla data di perizia a titolo di: diritti di segreteria, sanzione amministrativa per opere difformi, contributi concessori e oneri, spese per convenzione: euro 8.900,00 (il costo dell'eventuale demolizione si ritengono pari al costo di sanatoria della porzione edificata sulla recinzione);

preventivo degli oneri professionali e spese per la stesura delle pratiche necessarie, comprensivo contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 2.600,00

15.1.f Difformità catastale: La planimetria catastale rappresentante il capannone (mappale 102 sub. 3) presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, alla data del pignoramento, risulta essere quella presentata in data 01 agosto 2000, **tale planimetria risulta difforme alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo** per diversa distribuzione degli spazi interni e per la mancanza dell'ampliamento eseguito a parziale chiusura del portico per la realizzazione di locali uffici ed "alloggio custode" e di ampliamenti eseguiti lungo la parete est del capannone.

Nell'unità immobiliare sono state riscontrate difformità edilizie; dopo la regolarizzazione edilizia sarà necessario l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Oneri professionali per la redazione di n° 1 Tipo mappale per aggiornamento mappa e n° 2 planimetrie per l'aggiornamento catastale, compreso rilievo delle unità, stesura della procedura Docfa, diritti di presentazione, contributi previdenziali e Iva in essere alla data della presente perizia: euro 3.700,00.

15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:



15.2.1 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore
con sede in codice
fiscale , atto notarile pubblico Dott. Notaio in rep.
del trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg.
gen. , Reg. part. ; contro con sede in codice fiscale

Importo capitale euro 330.000,00

Importo ipoteca euro 660.000,00

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 102 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 511 sub. 2

Catasto Terreni foglio mappale 513

15.2.2 Ipoteca della riscossione: derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
del rep. emesso da
con sede in codice fiscale (domicilio ipotecario
Novara), trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. gen. , Reg. part.
; contro con sede in codice fiscale

Importo capitale euro 255.505,49

Importo ipoteca euro 511.010,98

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 102 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 511 sub. 2

15.2.3 Pignoramento esattoriale del rep. emesso da
a favore di
codice fiscale , trascritto presso l'Ufficio ora
Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data
Reg. Gen. Reg Part. ; **Contro:** contro con sede in
codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 102 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 511 sub. 2



15.2.4 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara a favore di _____ **con sede in** _____ **codice fiscale** _____
emesso in data _____ al n° _____, trascritto presso l'Ufficio ora
Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data
Reg. Gen. _____ Reg Part. _____ ; **Contro:** contro _____ con sede
in _____ codice fiscale _____

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio _____ mappale 102 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio _____ mappale 511 sub. 2

Catasto Terreni foglio _____ mappale 513

15.3 Difformità urbanistico-edilizie: nessuna

15.4 d Difformità catastali: nessuna

15.3 Altre informazioni per l'acquirente:

15.3.a Spese fisse annue di gestione dell'immobile escluso

riscaldamento computato a consumo euro 0,00

15.3.b Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: euro 0,00

15.3.c Spese condominiali scadute ed insolute alla data del euro 0,00

15.3.d Eventuali cause in corso: nessuna

15.3.c Precedenti proprietari nel ventennio: vedere punto 5.2.1 pagina 5

Punto 16 del quesito

16.1. FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unità immobiliari non vendibili separatamente.

16.2. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Le unità immobiliari **sono pignorate per la quota intera di proprietà in capo a** _____ **con**
sede in _____ partita IVA _____ proprietà 1000/1000



16.3. VALUTAZIONE LOTTO

16.3.1 Determinazione superfici

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio custode	Sup. reale lorda	95,00	1,00	95,00
Capannone/ufficio	Sup. reale lorda	1,189,00	1,00	1.189,00
Autorimessa	Sup. reale lorda	14,60	1,00	14,60
Piazzale/verde	Sup. reale lorda	1.321,00	0,10	132,10
totale				1.430,70

16.4 CRITERIO DI STIMA

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora detti beni siano posti in un mercato di compravendita facendo riferimento allo stato manutentivo-conservativo dell'insieme, periodo di edificazione dell'edificio, ubicazione.

Visto lo stato attuale del bene pignorato, constatato un discreto stato di manutenzione delle unità immobiliari inserite in stabile che non necessita d'interventi manutentivi urgenti, vista la zona, considerate le seguenti quotazioni:

"Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2023": il valore medio rilevato nell'anno 2022 corrisposto per mq. commerciale di immobili produttivi per mq. un valore massimo di euro 700,00 ed un valore minimo di euro 400,00; abitazioni recenti per mq. un valore massimo di euro 1.200,00 ed un valore minimo di euro 900,00; autorimesse a corpo un valore massimo di euro 11.000,00 ed un valore minimo di euro 8.000,00

"Dati da Borsino Immobiliare": per immobili produttivi un valore massimo di euro 461,00 ed un valore minimo di euro 244,00; abitazioni in prima fascia per mq. un valore massimo di euro 1.190,00 ed un valore minimo di euro 848,00; autorimesse per mq. un valore massimo di euro 540,00 ed un valore minimo di euro 362,00.

Il sottoscritto perito, considerate le caratteristiche, stato di conservazione, constatato anche il contesto in cui è inserito l'immobile e l'andamento del mercato immobiliare ritiene congruo assegnare: il valore di euro 450,00/mq. per immobile produttivo; il valore di euro 800,00/mq. per abitazione custode; il valore di euro 380,00/mq per l'autorimessa.

16.5 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Novara, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.



16.6 Valutazione corpi

A. Immobili ad uso Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali lorde vendibili in proprietà esclusiva e calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Alloggio custode	95,00	800,00	76.000,00
Capannone/ufficio/piazzale	1.321,10	450,00	594.495,00
Autorimessa	14,60	400,00	5.840,00
			600.411,00

Valore corpo:	euro	600.411,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	600.411,00

16.7.1 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	euro	120.082,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	euro	19.700,00

16.8.1 Prezzo base d'asta quota intera proprietà

Valore degli immobili al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova	euro	460.625,00
--	-------------	-------------------

Novara 04 aprile 2023

Il perito
geometra Paolo Brustia

Si allega:

- planimetrie rilievo unità immobiliari oggetto di perizia;
- catasto Fabbricati: visura, schede catastali;



- Pratica Docfa per presentazione scheda mancante autorimessa;
- estratto mappa catastale;
- documentazione fotografica: n° 45 fotografie;
- verbale sopralluogo del 06 dicembre 2022 e del 01 febbraio 2023;
- Documentazione edilizia:
 - Concessione edilizia prot. gen. n° 41555 del 06 febbraio 1981;
 - Concessione edilizia prot. gen. n° 1332 del 09 luglio 1993;
 - Agibilità rilasciata in data 28 novembre 2000;
 - Denuncia inizio attività DIA CNS 432 del 13 marzo 2001;
 - Denuncia inizio attività DIA prot. gen. 27006 del 18 aprile 2007;
 - Permesso di costruire prot. 86960 del 03 dicembre 2007;
- Planimetria opere difformi;
- Estratto PRG;

