

FASOLA RICCARDO

Viale Vittorio Veneto, 5
28021 - BORGOMANERO (NO)
Partita IVA: 01334940036
Codice fiscale: FSLRCR61P27B019G
Telefono: 032282333
e-mail: riccardo.fasola.amministratore@gmail.com



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Novara

procedura n. 83/2022



Borgomanero, 10 novembre 2023



Geometa RICCARDO FASOLA

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
LOTTO 1	2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	3
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	3
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	3
3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	4
3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	4
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	6
3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	6
3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO	7
LOTTO 2	8
3.11 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	8
3.12 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	9
3.13 STATO DI POSSESSO DEL BENE	9
3.14 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	9
3.15 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	10
3.16 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	10
3.17 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
3.18 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	12
3.19 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	13
3.20 VALUTAZIONE DEL LOTTO	13
LOTTO 3	14
3.21 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	14
3.22 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	15
3.23 STATO DI POSSESSO DEL BENE	15
3.24 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	15
3.25 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	16
3.26 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	17
3.27 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
3.28 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	18
3.29 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	19
3.30 VALUTAZIONE DEL LOTTO	19
LOTTO 4	20
3.31 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	20
3.32 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	22
3.33 STATO DI POSSESSO DEL BENE	22
3.34 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	23
3.35 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	24
3.36 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	24
3.37 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
3.38 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	26
3.39 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	26
3.40 VALUTAZIONE DEL LOTTO	27
LOTTO 5	28
3.41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	28
3.42 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	29
3.43 STATO DI POSSESSO DEL BENE	29
3.44 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	29
3.45 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	30
3.46 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	30
3.47 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	32
3.48 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	32
3.49 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	32
3.50 VALUTAZIONE DEL LOTTO	33
LOTTO 6	34
3.51 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	34

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 24 gennaio 2023, il sottoscritto **Geometra RICCARDO FASOLA**, con studio in Borgomanero (NO), Viale Vittorio Veneto n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2092, assicurato con la compagnia AIG EUROPE S.A., polizza n. IFL0004942.062123, con scadenza in data 31/03/2024, a seguito di nomina accettata in data 7 febbraio 2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Oleggio (NO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

UFFICIO sito in Comune di Oleggio (NO), via Santa Maria n. 38, piano T, censito al foglio 38, particella 349 sub. 4, cat. A/10, rendita € 795,34.

Quote di proprietà: 1/1.

Descrizione dell'immobile e confini: A poca distanza dal Campanile di Piazza Martiri della Libertà a Oleggio (NO), percorrendo lo stretto rettilineo di via Santa Maria su cui si allineano ordinatamente gli edifici con corte interna che caratterizzano il tessuto urbano storico del nucleo cittadino, si giunge allo stabile oggetto della presente relazione peritale: un edificio residenziale, di remota costruzione, con ampia e ariosa corte interna, contraddistinto da una lunga e alta fronte uniforme prospettante sulla strada pubblica.

Il fabbricato, disposto su tre piani fuori terra, occupa un lotto inserito nella cortina di edifici disposti lungo via Santa Maria e si sviluppa con una sagoma planimetrica articolata, a forma di lettera C, attorno alla trapezoidale corte interna.

L'intero stabile è attualmente censito a Catasto Terreni al foglio 38 particella 349 ente urbano di are 8,15.

L'edificio ha struttura verticale portante in muratura di mattoni pieni mista a pietra, solai prevalentemente in latero-cemento, tetto di copertura a falde con orditura in legname, manto di copertura (quest'ultimo in buone condizioni essendo stato integralmente sostituito) in tegole di laterizio del tipo portoghese, canali di gronda, pluviali e lattoneria in rame.

L'unitaria facciata principale dell'ala occidentale dell'edificio, semplicemente intonacata al rustico in malta cementizia bastarda, con zoccolo in lastre rettangolari di granito rosa bocciardato, gronda aggettante del tetto in legno a vista, è scandita da tre ordini simmetrici di finestre rettangolari che si aprono ai vari livelli. Al piano terra le finestre, munite di inferriate, si alternano alle porte d'ingresso delle unità immobiliari aventi autonomo accesso dalla strada pubblica.

Al civico n. 34 di via Santa Maria si apre una gentilizia porta carraia, ad arco a sesto ribassato strombato, spalle in granito rosa bocciardato a mano, archivolto e cornice in rilievo lisci, imbotte decorata con un motivo a losanghe.

L'androne carraio è delimitato su strada da un portone carraio in doghe di legno massello, a due battenti con porta pedonale, e verso la corte da un cancello in ferro battuto.

Sui lati interni dell'androne carraio si fronteggiano le porte d'ingresso di due piccoli uffici.

Oltrepassato l'androne carraio, si accede all'ampia e ariosa corte interna inghiaia su cui prospettano le facciate secondarie dell'edificio, anch'esse semplicemente intonacate al rustico in malta cementizia bastarda.

Nell'angolo nord-est della corte una scala interna sinistrorsa in muratura, a due rampe parallele contrapposte, con gradini in lastre di beola bocciardata a mano, disimpegna i tre livelli fuori terra, servendo sia una signorile abitazione di tipo civile, sia una più modesta abitazione di tipo popolare e i rispettivi vani accessori.

Il ballatoio del piano primo, in lastre di pietra sostenute da mensole in pietra bocciardata a mano, e il ballatoio del piano secondo, in latero-cemento, entrambe con ringhiere lineari in ferro battuto, disimpegnano i locali che si affacciano sulla corte.

Le porte e le finestre, rettangolari, sono chiuse da serramenti in legno a due battenti, con persiane ad ante in legno. I serramenti in genere necessitano di un'intervento di manutenzione e, in particolare, alcune persiane hanno stecche da sostituire.

Coerenze dell'intero fabbricato con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a nord mapp.8940, a est mapp.li 8936, 350, a sud mapp.355, a ovest via pubblica.

LOTTO 1

Al civico n. 38 di via Santa Maria si apre la porta, incorniciata da stipiti e architrave in granito rosa bocciardato, d'ingresso dell'UFFICIO censito a Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 349 sub.4 (ex mapp. 8937 sub.9) via Santa Maria n. 38 piano T categoria A/10 classe 2 consistenza vani 4,0 Superficie catastale mq. 101, Rendita € 795,34.

Posta a una quota leggermente rialzata rispetto al piano viario, l'unità immobiliare è costituita da tre vani, due servizi igienici e un locale caldaia (cfr. allegato n.9).

Con concessione edilizia n.315 del 08/09/1980 (pratica n.489) è stato autorizzato l'intervento per il "risanamento igienico sanitario nonché di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato", oggetto di Variante in corso d'opera protocollo n. 6306 del 25/07/1984.

Vista la domanda del 03/05/1984, con pratica n. 48/84 il 02/08/1984 l'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile.

Con pratica edilizia protocollo n. 6403 del 02/07/1986 sono state realizzate alcune opere interne e ammodernati gli impianti tecnologici.

Stato di conservazione e manutenzione: L'ufficio, in buone condizioni di manutenzione, è attualmente adibito a studio professionale dell'esecutato.

Impianti tecnologici: impianto elettrico di tipologia sottotraccia, tensione 220V, impianto videocitofonico, impianto idrico di tipologia sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e distribuzione in tubi di polipropilene, impianto termico autonomo alimentato a gas metano e radiatori

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 101,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.200,00

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di proprietario

L'ufficio è attualmente adibito a studio professionale dell'esecutato.

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 30 marzo 1992, repertorio 93270 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 aprile 1992 al n. 4309/656 a favore di _____, contro *****

*****, derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 375.000.000,00.

Importo capitale: € 150.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Si rileva annotamento di erogazione a saldo n.990 del 05/09/1992.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 31 luglio 1992, repertorio 98797 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 4 agosto 1992 al n. 9678/1561 a favore di _____ contro *****

*****, derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 625.000.000,00.

Importo capitale: € 250.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Verbania in data 12 gennaio 2005, repertorio 21 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 7 settembre 2006 al n. 19838/4319 a favore di _____, contro ***** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 52.099,92.

Importo capitale: € 39.199,92.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Pescara in data 27 ottobre 2005, repertorio 1682 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 aprile 2009 al n. 6706/1119 a favore di , contro ***** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 21.434,20.



Si precisa che tale ipoteca sopraindicata non colpisce l'immobile identificato al foglio 38 mappale 9594 sub.1 (ora mappale 349 sub.10)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Franzo Roberto di Trecate in data 30 novembre 2016, repertorio 675 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 dicembre 2016 al n. 16097/2422 a favore di ***** , contro ***** , derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di debito.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 177.814,93.



Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 7 giugno 2010, repertorio 540, raccolta 210 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 29 luglio 2010 al n. 12409/7887 a favore di contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 18 giugno 2011, repertorio 2289, raccolta 2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 agosto 2011 al n. 13583/8647 a favore di contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 13 aprile 2022, repertorio 1253 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 maggio 2022 al n. 8716/6424 a favore di ***** ***** , contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.



3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione di Costruzione n. 315 del 8 settembre 1980. risanamento igienico - sanitario nonchè di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato
- Concessione di Costruzione n. 6306 del 25 luglio 1984. variante in corso d'opera alla Concessione di Costruzione n. 315 del 08/09/1980.
- Certificato di abitabilità n. 48/84 del 2 agosto 1984
- Pratica Edilizia n. 6403 del 2 luglio 1986. opere interne e ammodernamento impianti tecnologici.



SITUAZIONE URBANISTICA

art.26 CS - Zona CS - Zona centro storico

ZONA A CENTRO STORICO



- 1 Ambiti territoriali individuati nel PRGI ai sensi dell'art. 13 comma 5 e art. 24 della LR 56/1977.
- 2 Vengono confermati i volumi (qui intesi come involucri globali) esistenti: in sede di progetto deve essere prodotta idonea documentazione dello stato di fatto.
- 3 L'utilizzo di "casseri" per funzioni residenziali e/o consentite è soggetto a concessione singola.
- 4 Nelle ristrutturazioni e in ogni opera di interventi sull'esistente, ai fini della salvaguardia ambientale, possono essere mantenuti i rapporti aeroilluminanti, le altezze interpiano esistenti e le distanze consolidate.
- 5 Trattamento delle facciate: intonaci e rivestimenti ruvidi (come intonaci graffiati, intonaci a civile o a rustico tinteggiati, intonaci strollati, intonaci raso/pietra ecc. con esclusione di materiali da rivestimento non tradizionali);
tinte delle fronti: da definire nel contesto ambientale e da scegliersi in una gamma terrosa depositata presso l'U.T.; devono essere riprese le tinte tradizionali e di corretta tonalità;
devono essere conservate e valorizzate decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti;
serramenti esterni e persiane in legno;
per negozi sono ammessi serramenti in ferro verniciato scuro o in lega leggera scura;
portoncini esterni in analogo materiale o in legno;
sono tollerate aperture esterne di dimensioni superiori alle esistenti nell'insieme delle cortine stradali o all'interno, solo se armonicamente distribuite;
gronde: da armonizzare con l'esistente sia come materiale sia come dimensioni; non è necessario l'allineamento o l'uniformità di gronde contigue di edifici diversi;
manti di copertura: in coppi o in cotto similare.
- 6 Autorimesse: incorporate negli edifici con accesso unicamente da spazi interni; possono essere esterne (interrate, seminterrate o in superficie) solo se regolamentate da S.U.E.
- 7 Di norma sono vietati nuovi balconi sporgenti su spazi pubblici. Possono essere realizzati zoccoli in pietra a spacco o ruvida fino all'altezza massima di m 1,00.
- 8 In ogni caso, oltre a una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, portali, rapporti tra pieni e vuoti ecc.) è richiesta una responsabile tutela dell'esistente tessuto sociale costituito da un vivo rapporto tra residenza e attività produttive artigianali, commerciali e agricole richiamandosi anche alla competenza e professionalità dei progettisti.
- 9 Per edifici vincolati ai sensi della L. 1.6.1939 n. 1089 e per Badia di Dulzago, ogni intervento è subordinato alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte secondo autonoma decisione della stessa; ove è vincolo ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497 sono ammesse opere del tipo a.b.c.d. art. 31 L. 457/78 previa autorizzazione della detta Soprintendenza.
- 10 Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica salvo casi motivati e disciplinati da PP o PR o PEC (Piano Esecutivo Convenzionato).
- 11 Ampliamenti di singoli edifici unifamiliari sono ammessi fino a raggiungere 120 mq di superficie utile alle condizioni di cui al seguente comma 12.
- 12 Le varianti delle sagome degli edifici, salvo lievi modifiche delle quote di gronda e di colmo contenute in 70 cm finalizzate al recupero funzionale del sottotetto, sono possibili unicamente con PIANO DI RECUPERO ex legge 457/78 con PEC.
- 13 I Piani di Recupero e i PPE vigenti e già in itinere alla data di adozione del presente PRGI, sono fatti salvi in ogni componente urbanistica e normativa.
Qualsiasi modifica degli stessi, se non già prevista dal P.R.G.I., costituisce variante ai P.R.G.I. stesso e come tale dovrà essere approvata nelle forme di legge ai sensi del combinato disposto dagli artt. 17 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 14 Per le ZONE A le categorie di intervento sono di norma quelle indicate nelle tavole da 5.1 a 5.5.
In base a documentate esigenze tecnico/ambientali, possono essere autorizzate categorie di intervento diverse da quelle indicate, purché disciplinate ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78 o da S.U.E.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-docfa: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Il bagno verso ovest ha una differente conformazione. All'ingresso è stata realizzata una bussola.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

non sono state rinvenute le certificazioni relative agli impianti tecnologici.

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 , tramite atto di compravendita a rogito Notaio Chicco Giuseppe di Oleggio in data 6 luglio 1978, repertorio 49434, raccolta 12885 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 agosto 1978 al n. 6071/7280. I signori ***** nato a ***** il ***** , ***** in ***** , nata a ***** il ***** , ***** nata a ***** il ***** , ***** ***** in ***** nata a ***** il ***** , ***** vedova ***** nata a ***** il ***** , ***** nata a ***** il ***** , hanno venduto ed in piena proprietà trasferito ai signori ***** , nato a [*****] il ***** , ***** nata a ***** il ***** ***** , ***** nato a ***** il ***** "che hanno accettato ed acquistato i primi due per l'usufrutto generale vitalizio e il terzo la nuda proprietà dello stabile sito nel comune di Oleggio [l'intero stabile oggetto della presente procedimento esecutivo]. In morte di ***** nato il ***** a ***** ***** , deceduto il ***** a ***** (cfr. allegato n.43), lo scrivente esperto ha presentato modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. In morte di ***** nata il ***** a ***** , deceduta il ***** a ***** (cfr. allegato n.44), lo scrivente esperto presenterà modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. L'esecutato, ***** , nato a ***** (***) il ***** , codice fiscale n. ***** ***** , a seguito della morte di entrambe i propri genitori, già titolari dell'usufrutto generale vitalizio, è divenuto pieno proprietario dell'intero stabile.

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: OLEGGIO (NO)
Indirizzo: via Santa Maria n. 38
Dati catastali: Fg. 38, num. 349, sub. 4

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
ufficio	101,00	100%	101,00
Superficie commerciale totale, m²			101,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 50.106,42
Valore stimato: € 121.200,00 = € 1.200,00 x m² 101,00

VALORE STIMATO € 121.200,00
(euro centoventunomiladuecento/00)

3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali energia elettrica, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
- caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero-affittato-servitù;
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo agevolazioni, ecc.;
- l'andamento della domanda e dell'offerta per i beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Considerato il fabbricato e gli accessori dello stesso, vista la zona in cui ricade, in Oleggio, dotata di servizi, sono state considerate le quotazioni riportate dal Borsinoimmobiliare.it, per cui alle abitazioni in stabili di prima fascia viene assegnato un valore compreso tra €/mq 658,00 ed €/mq 1061,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 732,0 ed €/mq 1146,00

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 1°-2023, per la città di Oleggio per cui alle abitazioni di tipo civile viene assegnato un valore compreso tra €/mq 740,00 ed €/mq 1100,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 900,0 ed €/mq 1200,00;

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate da Bollettino Immobiliare Novarese edizione 2022, per la città di Oleggio per cui agli appartamenti recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 950,00 ed €/mq 1300,00; agli appartamenti non recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 550,00 ed €/mq 900,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 750,00 ed €/mq 1350;

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Oleggio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oleggio, Ufficio Tecnico di Oleggio, agenzie immobiliari.

Il sottoscritto esperto, sulla base delle quotazioni assunte come riferimento e soprariportate, sulla base dello stato di conservazione, ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 1200,00 per l'ufficio mapp.349 sub.4; €/mq 1100,00 per l'ufficio mapp.349 sub.6; €/mq 1000,00 per l'ufficio mapp.349 sub.7; €/mq 900,00 per l'abitazione mapp.349 sub.5, sub.8, sub.9; €/mq 570,00 per l'abitazione mapp.349 sub.3; €/mq 50,00 per l'unità collabente mapp.349 sub.10.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 1.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 120.200,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 24.040,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 96.160,00

LOTTO 2

3.11 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

UFFICIO sito in Comune di Oleggio (NO), via Santa Maria n. 34, piano T, censito al foglio 38, particella 349 sub. 6, cat. A/10, rendita € 298,25.

Quote di proprietà: 1/1.

Descrizione dell'immobile e confini: A poca distanza dal Campanile di Piazza Martiri della Libertà a Oleggio (NO), percorrendo lo stretto rettilineo di via Santa Maria su cui si allineano ordinatamente gli edifici con corte interna che caratterizzano il tessuto urbano storico del nucleo cittadino, si giunge allo stabile oggetto della presente relazione peritale: un edificio residenziale, di remota costruzione, con ampia e ariosa corte interna, contraddistinto da una lunga e alta fronte uniforme prospettante sulla strada pubblica.

Il fabbricato, disposto su tre piani fuori terra, occupa un lotto inserito nella cortina di edifici disposti lungo via Santa Maria e si sviluppa con una sagoma planimetrica articolata, a forma di lettera C, attorno alla trapezoidale corte interna.

L'intero stabile è attualmente censito a Catasto Terreni al foglio 38 particella 349 ente urbano di are 8,15.

L'edificio ha struttura verticale portante in muratura di mattoni pieni mista a pietra, solai prevalentemente in latero-cemento, tetto di copertura a falde con orditura in legname, manto di copertura (quest'ultimo in buone condizioni essendo stato integralmente sostituito) in tegole di laterizio del tipo portoghese, canali di gronda, pluviali e lattoneria in rame.

L'unitaria facciata principale dell'ala occidentale dell'edificio, semplicemente intonacata al rustico in malta cementizia bastarda, con zoccolo in lastre rettangolari di granito rosa bocciardato, gronda aggettante del tetto in legno a vista, è scandita da tre ordini simmetrici di finestre rettangolari che si aprono ai vari livelli. Al piano terra le finestre, munite di inferriate, si alternano alle porte d'ingresso delle unità immobiliari aventi autonomo accesso dalla strada pubblica.

Al civico n. 34 di via Santa Maria si apre una gentilizia porta carraia, ad arco a sesto ribassato strombato, spalle in granito rosa bocciardato a mano, archivolto e cornice in rilievo lisci, imbotte decorata con un motivo a losanghe.

L'androne carraio è delimitato su strada da un portone carraio in doghe di legno massello, a due battenti con porta pedonale, e verso la corte da un cancello in ferro battuto.

Sui lati interni dell'androne carraio si fronteggiano le porte d'ingresso di due piccoli uffici.

Oltrepassato l'androne carraio, si accede all'ampia e ariosa corte interna inghiaia su cui prospettano le facciate secondarie dell'edificio, anch'esse semplicemente intonacate al rustico in malta cementizia bastarda. Nell'angolo nord-est della corte una scala interna sinistrorsa in muratura, a due rampe parallele contrapposte, con gradini in lastre di beola bocciardata a mano, disimpegna i tre livelli fuori terra, servendo sia una signorile

abitazione di tipo civile, sia una più modesta abitazione di tipo popolare e i rispettivi vani accessori. Il ballatoio del piano primo, in lastre di pietra sostenute da mensole in pietra bocciardata a mano, e il ballatoio del piano secondo, in latero-cemento, entrambe con ringhiere lineari in ferro battuto, disimpegnano i locali che si affacciano sulla corte.

Le porte e le finestre, rettangolari, sono chiuse da serramenti in legno a due battenti, con persiane ad ante in legno. I serramenti in genere necessitano di un'intervento di manutenzione e, in particolare, alcune persiane hanno stecche da sostituire.

Coerenze dell'intero fabbricato con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a nord mapp.8940, a est mapp.li 8936, 350, a sud mapp.355, a ovest via pubblica.

LOTTO 2

Con accesso sul lato interno settentrionale dell'androne carraio, l'UFFICIO censito a Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 349 sub.6 (ex mapp.8937 sub.3) via Santa Maria n. 34 piano T categoria A/10 classe 2 consistenza vani 1,5 Superficie catastale mq. 43 Rendita € 298,25, posto a una quota leggermente rialzata rispetto al piano viario, è costituito da un vano principale, un disimpegno e un servizio igienico (cfr. allegato n.7).

Con concessione edilizia n.315 del 08/09/1980 (pratica n.489) è stato autorizzato l'intervento per il "risanamento igienico sanitario nonché di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato", oggetto di Variante in corso d'opera protocollo n. 6306 del 25/07/1984.

Vista la domanda del 03/05/1984, con pratica n. 48/84 il 02/08/1984 l'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile.

I locali sono attualmente utilizzati come deposito.

Stato di conservazione e manutenzione: L'ufficio, in buone condizioni di manutenzione, è attualmente adibito ad archivio dell'esecutato.

Impianti tecnologici: impianto elettrico di tipologia sottotraccia, tensione 220V, impianto videocitofonico, impianto idrico di tipologia sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e distribuzione in tubi di polipropilene, impianto termico autonomo alimentato a gas metano e radiatori

3.12 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 41,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 45.100,00

3.13 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di proprietario. L'ufficio è attualmente adibito ad archivio dell'esecutato.

3.14 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 30 marzo 1992, repertorio 93270 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 aprile 1992 al n. 4309/656 a favore di ***** contro *****
*****, derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 375.000.000,00.

Importo capitale: € 150.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Si rileva annotamento di erogazione a saldo n.990 del 05/09/1992.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 31 luglio 1992, repertorio 98797 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 4 agosto 1992 al n. 9678/1561 a favore di

*****, derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 625.000.000,00.

Importo capitale: € 250.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.



Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Verbania in data 12 gennaio 2005, repertorio 21 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 7 settembre 2006 al n. 19838/4319 a favore di contro *****
*****, derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 52.099,92.

Importo capitale: € 39.199,92.



Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Pescara in data 27 ottobre 2005, repertorio 1682 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 aprile 2009 al n. 6706/1119 a favore di *****
*****, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 21.434,20.

Si precisa che tale ipoteca sopraindicata non colpisce l'immobile identificato al foglio 38 mappale 9594 sub.1 (ora mappale 349 sub.10)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Franzo Roberto di Trecate in data 30 novembre 2016, repertorio 675 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 dicembre 2016 al n. 16097/2422 a favore di *****
*****, contro *****
*****, derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di debito.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 177.814,93.



Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 7 giugno 2010, repertorio 540, raccolta 210 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 29 luglio 2010 al n. 12409/7887 a favore di *****
*****, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 18 giugno 2011, repertorio 2289, raccolta 2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 agosto 2011 al n. 13583/8647 a favore di *****
*****, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 13 aprile 2022, repertorio 1253 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 maggio 2022 al n. 8716/6424 a favore di *****
*****, contro *****
*****, derivante da verbale di pignoramento immobili.



3.15 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.16 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA



- Concessione di Costruzione n. 315 del 8 settembre 1980. risanamento igienico - sanitario nonchè di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato
- Concessione di Costruzione n. 6306 del 25 luglio 1984. variante in corso d'opera alla Concessione di Costruzione n. 315 del 08/09/1980.
- Certificato di abitabilità n. 48/84 del 2 agosto 1984
- Pratica Edilizia n. 6403 del 2 luglio 1986. opere interne e ammodernamento impianti tecnologici.



SITUAZIONE URBANISTICA

art.26 CS - Zona CS - Zona centro storico

ZONA A CENTRO STORICO

- 1 Ambiti territoriali individuati nel PRGI ai sensi dell'art. 13 comma 5 e art. 24 della LR 56/1977.
- 2 Vengono confermati i volumi (qui intesi come involucri globali) esistenti: in sede di progetto deve essere prodotta idonea documentazione dello stato di fatto.
- 3 L'utilizzo di "casseri" per funzioni residenziali e/o consentite è soggetto a concessione singola.
- 4 Nelle ristrutturazioni e in ogni opera di interventi sull'esistente, ai fini della salvaguardia ambientale, possono essere mantenuti i rapporti aeroilluminanti, le altezze interpiano esistenti e le distanze consolidate.
- 5 Trattamento delle facciate: intonaci e rivestimenti ruvidi (come intonaci graffiati, intonaci a civile o a rustico tinteggiati, intonaci strollati, intonaci raso/pietra ecc. con esclusione di materiali da rivestimento non tradizionali);
tinte delle fronti: da definire nel contesto ambientale e da scegliersi in una gamma terrosa depositata presso l'U.T.; devono essere riprese le tinte tradizionali e di corretta tonalità;
devono essere conservate e valorizzate decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti;
serramenti esterni e persiane in legno;
per negozi sono ammessi serramenti in ferro verniciato scuro o in lega leggera scura;
portoncini esterni in analogo materiale o in legno;
sono tollerate aperture esterne di dimensioni superiori alle esistenti nell'insieme delle cortine stradali o all'interno, solo se armonicamente distribuite;
gronde: da armonizzare con l'esistente sia come materiale sia come dimensioni; non è necessario l'allineamento o l'uniformità di gronde contigue di edifici diversi;
manti di copertura: in coppi o in cotto simile.
- 6 Autorimesse: incorporate negli edifici con accesso unicamente da spazi interni; possono essere esterne (interrate, seminterrate o in superficie) solo se regolamentate da S.U.E.
- 7 Di norma sono vietati nuovi balconi sporgenti su spazi pubblici. Possono essere realizzati zoccoli in pietra a spacco o ruvida fino all'altezza massima di m 1,00.
- 8 In ogni caso, oltre a una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, portali, rapporti tra pieni e vuoti ecc.) è richiesta una responsabile tutela dell'esistente tessuto sociale costituito da un vivo rapporto tra residenza e attività produttive artigianali, commerciali e agricole richiamandosi anche alla competenza e professionalità dei progettisti.
- 9 Per edifici vincolati ai sensi della L. 1.6.1939 n. 1089 e per Badia di Dulzago, ogni intervento è subordinato alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte secondo autonoma decisione della stessa; ove è vincolo ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497 sono ammesse opere del tipo a.b.c.d. art. 31 L. 457/78 previa autorizzazione della detta Soprintendenza.
- 10 Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica salvo casi motivati e disciplinati da PP o PR o PEC (Piano Esecutivo Convenzionato).
- 11 Ampliamenti di singoli edifici unifamiliari sono ammessi fino a raggiungere 120 mq di superficie utile alle condizioni di cui al seguente comma 12.
- 12 Le varianti delle sagome degli edifici, salvo lievi modifiche delle quote di gronda e di colmo contenute in 70 cm finalizzate al recupero funzionale del sottotetto, sono possibili unicamente con PIANO DI RECUPERO ex legge 457/78 con PEC.

13 I Piani di Recupero e i PPE vigenti e già in itinere alla data di adozione del presente PRGI, sono fatti salvi in ogni componente urbanistica e normativa.

Qualsiasi modifica degli stessi, se non già prevista dal P.R.G.I., costituisce variante ai P.R.G.I. stesso e come tale dovrà essere approvata nelle forme di legge ai sensi del combinato disposto dagli artt.17 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

14 Per le ZONE A le categorie di intervento sono di norma quelle indicate nelle tavole da 5.1 a 5.5.

In base a documentate esigenze tecnico/ambientali, possono essere autorizzate categorie di intervento diverse da quelle indicate, purché disciplinate ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78 o da S.U.E.

SITUAZIONE CATASTALE

Planimetrie:

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
non sono state rinvenute le certificazioni relative agli impianti tecnologici.

3.17 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.18 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 , tramite atto di compravendita a rogito Notaio Chicco Giuseppe di Oleggio in data 6 luglio 1978, repertorio 49434, raccolta 12885 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 agosto 1978 al n. 6071/7280. I signori ***** nato a ***** in ***** , nata a ***** il ***** , ***** in ***** nata a ***** ***** nata a ***** il ***** , ***** vedova ***** nata a ***** il ***** , ***** nata a ***** il ***** , hanno venduto ed in piena proprietà trasferito ai signori ***** , nato a [*****] il ***** , ***** nata a ***** il ***** ***** nato a ***** il ***** "che hanno accettato ed acquistato i primi due per l'usufrutto generale vitalizio e il terzo la nuda proprietà dello stabile sito nel comune di Oleggio [l'intero stabile oggetto della presente procedimento esecutivo]. In morte di ***** nato il ***** a ***** ***** , deceduto il ***** a ***** (cfr. allegato n.43), lo scrivente esperto ha presentato modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023.

In morte di ***** nata il ***** a ***** , deceduta il ***** a ***** (cfr. allegato n.44), lo scrivente esperto presenterà modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. L'esecutato, ***** , nato a ***** (**) il ***** , codice fiscale n. ***** , a seguito della morte di entrambe i propri genitori, già titolari dell'usufrutto generale vitalizio, è divenuto pieno proprietario dell'intero stabile.

3.19 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: OLEGGIO (NO)
Indirizzo: via Santa Maria n. 34
Dati catastali: Fg. 38, num. 349, sub. 6



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
ufficio	41,00	100%	41,00
Superficie commerciale totale, m²			41,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.100,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 18.789,75
Valore stimato: € 45.100,00 = € 1.100,00 x m² 41,00

VALORE STIMATO € 45.100,00 <i>(euro quarantacinquemilacento/00)</i>

3.20 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali energia elettrica, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
- caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero-affittato-servitù;
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo agevolazioni, ecc.;
- l'andamento della domanda e dell'offerta per i beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Considerato il fabbricato e gli accessori dello stesso, vista la zona in cui ricade, in Oleggio, dotata di servizi, sono state considerate le quotazioni riportate dal Borsinoimmobiliare.it, per cui alle abitazioni in stabili di prima fascia viene assegnato un valore compreso tra €/mq 658,00 ed €/mq 1061,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 732,0 ed €/mq 1146,00

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 1°-2023, per la città di Oleggio per cui alle abitazioni di tipo civile viene assegnato un valore compreso tra €/mq 740,00 ed €/mq 1100,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 900,0 ed €/mq 1200,00;

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate da Bollettino Immobiliare Novarese edizione 2022, per la città di Oleggio per cui agli appartamenti recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 950,00 ed €/mq 1300,00; agli appartamenti non recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 550,00 ed €/mq 900,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 750,00 ed €/mq 1350;

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Oleggio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oleggio, Ufficio Tecnico di Oleggio, agenzie immobiliari.

Il sottoscritto esperto, sulla base delle quotazioni assunte come riferimento e soprariportate, sulla base dello stato di conservazione, ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 1200,00 per l'ufficio mapp.349 sub.4; €/mq 1100,00 per l'ufficio mapp.349 sub.6; €/mq 1000,00 per l'ufficio mapp.349 sub.7; €/mq 900,00 per l'abitazione mapp.349 sub.5, sub.8, sub.9; €/mq 570,00 per l'abitazione mapp.349 sub.3; €/mq 50,00 per l'unità collabente mapp.349 sub.10.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 45.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.020,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 36.080,00

LOTTO 3

3.21 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

UFFICIO sito in Comune di Oleggio (NO), via Santa Maria n. 34, piano T, censito al foglio 38, particella 349 sub. 7, cat. A/10, rendita € 298,25.

Quote di proprietà: 1/1.

Descrizione dell'immobile e confini: A poca distanza dal Campanile di Piazza Martiri della Libertà a Oleggio (NO), percorrendo lo stretto rettilineo di via Santa Maria su cui si allineano ordinatamente gli edifici con corte interna che caratterizzano il tessuto urbano storico del nucleo cittadino, si giunge allo stabile oggetto della presente relazione peritale: un edificio residenziale, di remota costruzione, con ampia e ariosa corte interna, contraddistinto da una lunga e alta fronte uniforme prospettante sulla strada pubblica.

Il fabbricato, disposto su tre piani fuori terra, occupa un lotto inserito nella cortina di edifici disposti lungo via Santa Maria e si sviluppa con una sagoma planimetrica articolata, a forma di lettera C, attorno alla trapezoidale corte interna.

L'intero stabile è attualmente censito a Catasto Terreni al foglio 38 particella 349 ente urbano di are 8,15.

L'edificio ha struttura verticale portante in muratura di mattoni pieni mista a pietra, solai prevalentemente in latero-cemento, tetto di copertura a falde con orditura in legname, manto di copertura (quest'ultimo in buone condizioni essendo stato integralmente sostituito) in tegole di laterizio del tipo portoghese, canali di gronda, pluviali e lattoneria in rame.

L'unitaria facciata principale dell'ala occidentale dell'edificio, semplicemente intonacata al rustico in malta cementizia bastarda, con zoccolo in lastre rettangolari di granito rosa bocciardato, gronda aggettante del tetto in legno a vista, è scandita da tre ordini simmetrici di finestre rettangolari che si aprono ai vari livelli. Al piano terra le finestre, munite di inferriate, si alternano alle porte d'ingresso delle unità immobiliari aventi autonomo accesso dalla strada pubblica.

Al civico n. 34 di via Santa Maria si apre una gentilizia porta carraia, ad arco a sesto ribassato strombato, spalle in granito rosa bocciardato a mano, archivolto e cornice in rilievo lisci, imbotte decorata con un motivo a losanghe.

L'androne carraio è delimitato su strada da un portone carraio in doghe di legno massello, a due battenti con

porta pedonale, e verso la corte da un cancello in ferro battuto.

Sui lati interni dell'androne carraio si fronteggiano le porte d'ingresso di due piccoli uffici.

Oltrepassato l'androne carraio, si accede all'ampia e ariosa corte interna inghiaiaata su cui prospettano le facciate secondarie dell'edificio, anch'esse semplicemente intonacate al rustico in malta cementizia bastarda. Nell'angolo nord-est della corte una scala interna sinistrorsa in muratura, a due rampe parallele contrapposte, con gradini in lastre di beola bocciardata a mano, disimpegna i tre livelli fuori terra, servendo sia una signorile abitazione di tipo civile, sia una più modesta abitazione di tipo popolare e i rispettivi vani accessori.

Il ballatoio del piano primo, in lastre di pietra sostenute da mensole in pietra bocciardata a mano, e il ballatoio del piano secondo, in latero-cemento, entrambe con ringhiere lineari in ferro battuto, disimpegnano i locali che si affacciano sulla corte.

Le porte e le finestre, rettangolari, sono chiuse da serramenti in legno a due battenti, con persiane ad ante in legno. I serramenti in genere necessitano di un'intervento di manutenzione e, in particolare, alcune persiane hanno stecche da sostituire.

Coerenze dell'intero fabbricato con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a nord mapp.8940, a est mapp.li 8936, 350, a sud mapp.355, a ovest via pubblica.

LOTTO 3

Con accesso sul lato interno meridionale dell'androne carraio, l'UFFICIO censito a Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 349 sub.7 (ex mapp.8937 sub.8) via Santa Maria n. 34 piano T, categoria A/10 classe 2, consistenza vani 1,5 Superficie catastale mq. 27, Rendita € 298,25, posto a una quota leggermente rialzata rispetto al piano viario, è costituito da: un vano principale, un disimpegno e un servizio igienico (cfr. allegato n.8).

Con concessione edilizia n.315 del 08/09/1980 (pratica n.489) è stato autorizzato l'intervento per il "risanamento igienico sanitario nonchè di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato", oggetto di Variante in corso d'opera protocollo n. 6306 del 25/07/1984.

Vista la domanda del 03/05/1984, con pratica n. 48/84 il 02/08/1984 l'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile.

Nell'unità immobiliare il soffitto ligneo in travetti e assito è in parte crollato a causa di una copiosa perdita d'acqua delle condutture nel soprastante servizio igienico dell'abitazione censita al sub.5.

I locali sono attualmente utilizzati come deposito.

Stato di conservazione e manutenzione: I locali sono attualmente utilizzati come deposito dell'esecutato.

Impianti tecnologici: impianto elettrico di tipologia sottotraccia, tensione 220V, impianto videocitofonico, impianto idrico di tipologia sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e distribuzione in tubi di polipropilene, impianto termico autonomo alimentato a gas metano e radiatori

3.22 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 24,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.500,00

3.23 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di proprietario

L'ufficio è attualmente adibito a locale di deposito dell'esecutato.

3.24 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 30 marzo 1992, repertorio 93270 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 aprile 1992 al n. 4309/656 a favore di ***** contro *****
*****, derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 375.000.000,00.

Importo capitale: € 150.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Si rileva annotamento di erogazione a saldo n.990 del 05/09/1992.



Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 31 luglio 1992, repertorio 98797 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 4 agosto 1992 al n. 9678/1561 a favore di ***** contro *****
*****, derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 625.000.000,00.

Importo capitale: € 250.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.



Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Verbania in data 12 gennaio 2005, repertorio 21 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 7 settembre 2006 al n. 19838/4319 a favore di ***** contro *****
*****, derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 52.099,92.
Importo capitale: € 39.199,92.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Pescara in data 27 ottobre 2005, repertorio 1682 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 aprile 2009 al n. 6706/1119 a favore di ***** contro *****
*****, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 21.434,20.

Si precisa che tale ipoteca sopraindicata non colpisce l'immobile identificato al foglio 38 mappale 9594 sub.1 (ora mappale 349 sub.10)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Franzo Roberto di Trecate in data 30 novembre 2016, repertorio 675 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 dicembre 2016 al n. 16097/2422 a favore di ***** contro *****
*****, derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di debito.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 177.814,93.



Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 7 giugno 2010, repertorio 540, raccolta 210 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 29 luglio 2010 al n. 12409/7887 a favore di ***** contro *****
*****, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 18 giugno 2011, repertorio 2289, raccolta 2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 agosto 2011 al n. 13583/8647 a favore di ***** contro *****
*****, derivante da verbale di pignoramento immobili.



Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 13 aprile 2022, repertorio 1253 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 maggio 2022 al n. 8716/6424 a favore di *****
*****, contro *****
*****, derivante da verbale di pignoramento immobili.

3.25 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE



Nessuna

3.26 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione di Costruzione n. 315 del 8 settembre 1980. risanamento igienico - sanitario nonché di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato
- Concessione di Costruzione n. 6306 del 25 luglio 1984. variante in corso d'opera alla Concessione di Costruzione n. 315 del 08/09/1980.
- Certificato di abitabilità n. 48/84 del 2 agosto 1984
- Pratica Edilizia n. 6403 del 2 luglio 1986. opere interne e ammodernamento impianti tecnologici.

SITUAZIONE URBANISTICA

art.26 CS - Zona CS - Zona centro storico

ZONA A CENTRO STORICO

- 1 Ambiti territoriali individuati nel PRGI ai sensi dell'art. 13 comma 5 e art. 24 della LR 56/1977.
- 2 Vengono confermati i volumi (qui intesi come involucri globali) esistenti: in sede di progetto deve essere prodotta idonea documentazione dello stato di fatto.
- 3 L'utilizzo di "casseri" per funzioni residenziali e/o consentite è soggetto a concessione singola.
- 4 Nelle ristrutturazioni e in ogni opera di interventi sull'esistente, ai fini della salvaguardia ambientale, possono essere mantenuti i rapporti aeroilluminanti, le altezze interpiano esistenti e le distanze consolidate.
- 5 Trattamento delle facciate: intonaci e rivestimenti ruvidi (come intonaci graffiati, intonaci a civile o a rustico tingeggiati, intonaci strollati, intonaci raso/pietra ecc. con esclusione di materiali da rivestimento non tradizionali);
tinte delle fronti: da definire nel contesto ambientale e da scegliersi in una gamma terrosa depositata presso l'U.T.; devono essere riprese le tinte tradizionali e di corretta tonalità;
devono essere conservate e valorizzate decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti;
serramenti esterni e persiane in legno;
per negozi sono ammessi serramenti in ferro verniciato scuro o in lega leggera scura;
portoncini esterni in analogo materiale o in legno;
sono tollerate aperture esterne di dimensioni superiori alle esistenti nell'insieme delle cortine stradali o all'interno, solo se armonicamente distribuite;
gronde: da armonizzare con l'esistente sia come materiale sia come dimensioni; non è necessario l'allineamento o l'uniformità di gronde contigue di edifici diversi;
manti di copertura: in coppi o in cotto simile.
- 6 Autorimesse: incorporate negli edifici con accesso unicamente da spazi interni; possono essere esterne (interrate, seminterrate o in superficie) solo se regolamentate da S.U.E.
- 7 Di norma sono vietati nuovi balconi sporgenti su spazi pubblici. Possono essere realizzati zoccoli in pietra a spacco o ruvida fino all'altezza massima di m 1,00.
- 8 In ogni caso, oltre a una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, portali, rapporti tra pieni e vuoti ecc.) è richiesta una responsabile tutela dell'esistente tessuto sociale costituito da un vivo rapporto tra residenza e attività produttive artigianali, commerciali e agricole richiamandosi anche alla competenza e professionalità dei progettisti.
- 9 Per edifici vincolati ai sensi della L. 1.6.1939 n. 1089 e per Badia di Dulzago, ogni intervento è subordinato alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte secondo autonoma decisione della stessa; ove è vincolo ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497 sono ammesse opere del tipo a.b.c.d. art. 31 L. 457/78 previa autorizzazione della detta Soprintendenza.
- 10 Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica salvo casi motivati e disciplinati da PP

o PR o PEC (Piano Esecutivo Convenzionato).

11 Ampliamenti di singoli edifici unifamiliari sono ammessi fino a raggiungere 120 mq di superficie utile alle condizioni di cui al seguente comma 12.

12 Le varianti delle sagome degli edifici, salvo lievi modifiche delle quote di gronda e di colmo contenute in 70 cm finalizzate al recupero funzionale del sottotetto, sono possibili unicamente con PIANO DI RECUPERO ex legge 457/78 con PEC.

13 I Piani di Recupero e i PPE vigenti e già in itinere alla data di adozione del presente PRGI, sono fatti salvi in ogni componente urbanistica e normativa.

Qualsiasi modifica degli stessi, se non già prevista dal P.R.G.I., costituisce variante ai P.R.G.I. stesso e come tale dovrà essere approvata nelle forme di legge ai sensi del combinato disposto dagli artt.17 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

14 Per le ZONE A le categorie di intervento sono di norma quelle indicate nelle tavole da 5.1 a 5.5.

In base a documentate esigenze tecnico/ambientali, possono essere autorizzate categorie di intervento diverse da quelle indicate, purché disciplinate ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78 o da S.U.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

SITUAZIONE CATASTALE

Planimetrie:

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-pratica edilizia in sanatoria: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

All'interno dell'unità immobiliare è stato ricavato un bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

non sono state rinvenute le certificazioni relative agli impianti tecnologici.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3.27 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.28 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- per la quota pari a 1/1 , tramite atto di compravendita a rogito Notaio Chicco Giuseppe di Oleggio in data 6 luglio 1978, repertorio 49434, raccolta 12885 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 agosto 1978 al n. 6071/7280. I signori ***** nato a ***** il ***** , ***** in ***** , nata a ***** il ***** , ***** in **** nata a ***** ***** , ***** ***** nata a ***** il ***** , ***** vedova ***** nata a ***** il ***** , ***** nata a ***** il ***** , hanno venduto ed in piena proprietà trasferito ai signori ***** , nato a [*****] il ***** , ***** nata a ***** il ***** ***** , ***** nato a ***** il ***** "che hanno accettato ed acquistato i primi due per l'usufrutto generale vitalizio e il terzo la nuda proprietà dello stabile sito nel comune di Oleggio [l'intero stabile oggetto della presente procedimento esecutivo]. In morte di ***** nato il ***** a ***** ***** , deceduto il ***** a ***** (cfr. allegato n.43), lo scrivente esperto ha presentato modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. In morte di ***** nata il ***** a ***** , deceduta il ***** a ***** (cfr. allegato n.44), lo scrivente esperto presenterà modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. L'esecutato, ***** , nato a ***** (**) il ***** , codice fiscale n. ***** , a seguito della morte di entrambe i propri genitori, già titolari dell'usufrutto generale vitalizio, è divenuto pieno proprietario dell'intero stabile.

3.29 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 3
Comune: OLEGGIO (NO)
Indirizzo: via Santa Maria n. 34
Dati catastali: Fg. 38, num. 349, sub. 7

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
ufficio	24,00	100%	24,00
Superficie commerciale totale, m²			24,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.000,00
---------------------------------------	------------

Valore catastale: € 18.789,75
Valore stimato: € 24.000,00 = € 1.000,00 x m² 24,00

VALORE STIMATO € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)

3.30 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali energia elettrica, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
- caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero-affittato-servitù;
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo agevolazioni, ecc.;
- l'andamento della domanda e dell'offerta per i beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Considerato il fabbricato e gli accessori dello stesso, vista la zona in cui ricade, in Oleggio, dotata di servizi,

sono state considerate le quotazioni riportate dal Borsinoimmobiliare.it, per cui alle abitazioni in stabili di prima fascia viene assegnato un valore compreso tra €/mq 658,00 ed €/mq 1061,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 732,0 ed €/mq 1146,00

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 1°-2023, per la città di Oleggio per cui alle abitazioni di tipo civile viene assegnato un valore compreso tra €/mq 740,00 ed €/mq 1100,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 900,0 ed €/mq 1200,00;

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate da Bollettino Immobiliare Novarese edizione 2022, per la città di Oleggio per cui agli appartamenti recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 950,00 ed €/mq 1300,00; agli appartamenti non recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 550,00 ed €/mq 900,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 750,00 ed €/mq 1350;

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Oleggio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oleggio, Ufficio Tecnico di Oleggio, agenzie immobiliari.

Il sottoscritto esperto, sulla base delle quotazioni assunte come riferimento e soprariportate, sulla base dello stato di conservazione, ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 1200,00 per l'ufficio mapp.349 sub.4; €/mq 1100,00 per l'ufficio mapp.349 sub.6; €/mq 1000,00 per l'ufficio mapp.349 sub.7; €/mq 900,00 per l'abitazione mapp.349 sub.5, sub.8, sub.9; €/mq 570,00 per l'abitazione mapp.349 sub.3; €/mq 50,00 per l'unità collabente mapp.349 sub.10.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 1.500,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 22.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 18.000,00

LOTTO 4

3.31 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

ABITAZIONE sito in Comune di Oleggio (NO), via Santa Maria n. 36, piano S1-T-1-2, censito al foglio 38, particella 349 sub. 5, cat. A/2, rendita € 858,61, particella 349 sub. 8, cat. A/4, rendita € 232,92, particella 349 sub. 9, cat. C/2, rendita € 145,64.

Quote di proprietà: 1/1.

Descrizione dell'immobile e confini: A poca distanza dal Campanile di Piazza Martiri della Libertà a Oleggio (NO), percorrendo lo stretto rettilineo di via Santa Maria su cui si allineano ordinatamente gli edifici con corte interna che caratterizzano il tessuto urbano storico del nucleo cittadino, si giunge allo stabile oggetto della presente relazione peritale: un edificio residenziale, di remota costruzione, con ampia e ariosa corte interna, contraddistinto da una lunga e alta fronte uniforme prospettante sulla strada pubblica.

Il fabbricato, disposto su tre piani fuori terra, occupa un lotto inserito nella cortina di edifici disposti lungo via Santa Maria e si sviluppa con una sagoma planimetrica articolata, a forma di lettera C, attorno alla trapezoidale corte interna.

L'intero stabile è attualmente censito a Catasto Terreni al foglio 38 particella 349 ente urbano di are 8,15. L'edificio ha struttura verticale portante in muratura di mattoni pieni mista a pietra, solai prevalentemente in latero-cemento, tetto di copertura a falde con orditura in legname, manto di copertura (quest'ultimo in buone condizioni essendo stato integralmente sostituito) in tegole di laterizio del tipo portoghese, canali di gronda, pluviali e lattoneria in rame.

L'unitaria facciata principale dell'ala occidentale dell'edificio, semplicemente intonacata al rustico in malta cementizia bastarda, con zoccolo in lastre rettangolari di granito rosa bocciardato, gronda aggettante del tetto in legno a vista, è scandita da tre ordini simmetrici di finestre rettangolari che si aprono ai vari livelli. Al piano terra le finestre, munite di inferriate, si alternano alle porte d'ingresso delle unità immobiliari aventi autonomo accesso dalla strada pubblica.

Al civico n. 34 di via Santa Maria si apre una gentilizia porta carraia, ad arco a sesto ribassato strombato, spalle in granito rosa bocciardato a mano, archivolto e cornice in rilievo lisci, imbotte decorata con un motivo a losanghe.

L'androne carraio è delimitato su strada da un portone carraio in doghe di legno massello, a due battenti con porta pedonale, e verso la corte da un cancello in ferro battuto.

Sui lati interni dell'androne carraio si fronteggiano le porte d'ingresso di due piccoli uffici.

Oltrepassato l'androne carraio, si accede all'ampia e ariosa corte interna inghiaiaata su cui prospettano le facciate secondarie dell'edificio, anch'esse semplicemente intonacate al rustico in malta cementizia bastarda. Nell'angolo nord-est della corte una scala interna sinistrorsa in muratura, a due rampe parallele contrapposte, con gradini in lastre di beola bocciardata a mano, disimpegna i tre livelli fuori terra, servendo sia una signorile abitazione di tipo civile, sia una più modesta abitazione di tipo popolare e i rispettivi vani accessori.

Il ballatoio del piano primo, in lastre di pietra sostenute da mensole in pietra bocciardata a mano, e il ballatoio del piano secondo, in latero-cemento, entrambe con ringhiere lineari in ferro battuto, disimpegnano i locali che si affacciano sulla corte.

Le porte e le finestre, rettangolari, sono chiuse da serramenti in legno a due battenti, con persiane ad ante in legno. I serramenti in genere necessitano di un'intervento di manutenzione e, in particolare, alcune persiane hanno stecche da sostituire.

Coerenze dell'intero fabbricato con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a nord mapp.8940, a est mapp.li 8936, 350, a sud mapp.355, a ovest via pubblica.

LOTTO 4

Al civico n. 36 di via Santa Maria si apre la porta, incorniciata da stipiti e architrave in granito rosa bocciardato, d'ingresso principale dell'ABITAZIONE DI TIPO CIVILE censita a Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 349 sub.5 (ex mapp.8937 sub.12) via Santa Maria n. 36 piano T-1-2 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 9,5 Superficie catastale mq. 303 Rendita € 858,61 (cfr. allegato n.10).

Attraverso l'atrio della scala esclusiva interna destrorsa, in muratura, a due rampe con pianerottolo d'angolo, che sale al piano primo, si può altresì accedere alla corte.

Nell'angolo nord-est della corte una scala interna sinistrorsa in muratura, a due rampe parallele contrapposte, con gradini in lastre di beola bocciardata a mano, disimpegna i tre livelli fuori terra, servendo sia l'abitazione di tipo civile censita al sub. 5 sia l'abitazione di tipo popolare censita al sub.8.

I vani principali dell'alloggio signorile sono distribuiti al primo piano e costituiti da: cucina, tinello, soggiorno, spogliatoio, ingresso, corridoio, due camere, tre servizi igienici, ballatoio. Una copiosa perdita d'acqua delle condutture del servizio igienico all'estremità meridionale del piano primo ne ha imbibito le murature e ha deteriorato il soffitto ligneo del sottostante ufficio censito al sub.7.

Al piano secondo, del tutto inutilizzati, si snodano sette locali adibiti a soffitta, semplicemente intonacati e privi d'impianti. Il vetusto piccolo balcone settentrionale in legno è fatiscente. Il ballatoio prospettante sulla corte interna è al grezzo. Una porzione del cannocciato di una soffitta è crollato, probabilmente a seguito di vecchie infiltrazioni d'acqua meteorica. Una scritta dipinta su una parete dell'originario vano scala ricorda che la costruzione dell'ultimo piano dell'edificio è stata ultimata nell'anno 1829.

Con concessione edilizia n.315 del 08/09/1980 (pratica n.489) è stato autorizzato l'intervento per il "risanamento igienico sanitario nonchè di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato", oggetto di Variante in corso d'opera protocollo n. 6306 del 25/07/1984.

Vista la domanda del 03/05/1984, con pratica n. 48/84 il 02/08/1984 l'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile.

L'abitazione, in buone condizioni di manutenzione, è attualmente utilizzata dall'esecutato che vi risiede con il

proprio nucleo familiare.

Abitazione di tipo popolare

Con accesso dall'androne carraio al civico n. 34 di via Santa Maria, all'estremità nord-orientale dello stabile si sviluppa l'unità immobiliare, disposta su tre livelli fuori terra, censita quale ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE al foglio 38 particella 349 sub.8 (ex. mapp.8925 sub.1- 8937 sub.13), via Santa Maria n. 36 piano T-1 categoria A/4 classe 2 consistenza vani 5,5 Superficie catastale mq. 158 Rendita € 232,92 (cfr. allegato n.11).

Nell'angolo nord-est della corte una scala interna sinistrorsa in muratura, a due rampe parallele contrapposte, con gradini in lastre di beola bocciardata a mano, disimpegna i tre livelli fuori terra, servendo sia l'abitazione di tipo civile censita al sub. 5 sia l'abitazione di tipo popolare censita al sub.8.

La porzione al piano terra dell'unità immobiliare censita al sub.8 sita a ovest del vano scala è costituita da una lavanderia e un locale accessorio, a forma di lettera L, in cui è installata la caldaia a basamento a servizio dell'abitazione censita al sub. 5. I due predetti locali hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacati al civile e sono dotati di impianti tecnologici. Al piano secondo vi è la soprastante soffitta al rustico. Una scritta ricorda che la costruzione dell'ultimo piano dell'edificio è stata ultimata nell'anno 1817.

La porzione dell'unità immobiliare censita al sub.8 sita a est del vano scala è invece costituita da locali in cui gli impianti tecnologici sono assenti o desueti: al piano terra un portico con solaio in latero-cemento intonacato al rustico; tre cantine con pavimentazione in parte in acciottolato e soffitto a tavelloni e putrelle in ferro; al piano primo due locali, servizio igienico e cassero, quest'ultimo del tutto privo di finiture e impianti; al piano secondo la soprastante soffitta al rustico.

L'abitazione di tipo popolare censita al sub.8 attualmente è in parte inutilizzata e in parte adibita a locali di deposito a servizio della contigua abitazione dell'esecutato.

Cantina

Al piano interrato dell'ala settentrionale dell'edificio vi è un'ampia CANTINA censita al foglio 38 particella 349 sub.9, via Santa Maria n. 34 piano S1 categoria C/2 classe 1 consistenza mq.60 Superficie catastale mq. 99 Rendita € 145,64 , di superficie lorda pari a mq. 70 circa, in muratura di mattoni pieni contro terra, con volta a botte (altezza minima all'imposta m. 1,80 circa; altezza massima m. 3,00 circa) suddivisa medialmente da un arco e da un pilastro centrale in mattoni pieni, illuminata da bocche di lupo, con pavimento in battuto di cemento.

Il percorso per accedere alla cantina interrata è così articolato: dall'androne carraio al civico n. 34 di via Santa Maria e quindi dalla corte interna, occorre passare attraverso la porzione al piano terra dell'unità immobiliare censita al sub.8 sita a ovest del vano scala costituita da una lavanderia e un locale accessorio, a forma di lettera L, in cui è installata la caldaia a basamento a servizio dell'abitazione censita al sub. 5. Una ripida larga scala destrorsa in muratura, con gradini in beola, collega la cantina al piano terra.

Stato di conservazione e manutenzione: L'abitazione di tipo civile censita al sub.5, è attualmente utilizzata dall'esecutato che vi risiede con il proprio nucleo familiare.

L'abitazione di tipo popolare censita al sub.8 attualmente è in parte inutilizzata e in parte adibita a locali di deposito a servizio della contigua abitazione dell'esecutato.

La cantina censita al sub.9 è inutilizzata.

Impianti tecnologici: impianto elettrico di tipologia sottotraccia, tensione 220V, impianto videocitofonico, impianto idrico di tipologia sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e distribuzione in tubi di polipropilene, impianto termico autonomo alimentato a gas metano e radiatori

3.32 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 237,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 203,76 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 394.684,00

3.33 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di proprietario

presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 29 luglio 2010 al n. 12409/7887 a favore di contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 18 giugno 2011, repertorio 2289, raccolta 2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 agosto 2011 al n. 13583/8647 a favore di contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 13 aprile 2022, repertorio 1253 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 maggio 2022 al n. 8716/6424 a favore di ***** , ***** ***** , contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

3.35 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.36 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione di Costruzione n. 315 del 8 settembre 1980. risanamento igienico - sanitario nonchè di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato
- Concessione di Costruzione n. 6306 del 25 luglio 1984. variante in corso d'opera alla Concessione di Costruzione n. 315 del 08/09/1980.
- Certificato di abitabilità n. 48/84 del 2 agosto 1984
- Pratica Edilizia n. 6403 del 2 luglio 1986. opere interne e ammodernamento impianti tecnologici.

SITUAZIONE URBANISTICA

art.26 CS - Zona CS - Zona centro storico

ZONA A CENTRO STORICO

- 1 Ambiti territoriali individuati nel PRGI ai sensi dell'art. 13 comma 5 e art. 24 della LR 56/1977.
- 2 Vengono confermati i volumi (qui intesi come involucri globali) esistenti: in sede di progetto deve essere prodotta idonea documentazione dello stato di fatto.
- 3 L'utilizzo di "casseri" per funzioni residenziali e/o consentite è soggetto a concessione singola.
- 4 Nelle ristrutturazioni e in ogni opera di interventi sull'esistente, ai fini della salvaguardia ambientale, possono essere mantenuti i rapporti aeroilluminanti, le altezze interpiano esistenti e le distanze consolidate.
- 5 Trattamento delle facciate: intonaci e rivestimenti ruvidi (come intonaci graffiati, intonaci a civile o a rustico tinteggiati, intonaci strollati, intonaci raso/pietra ecc. con esclusione di materiali da rivestimento non tradizionali);
tinte delle fronti: da definire nel contesto ambientale e da scegliersi in una gamma terrosa depositata presso l'U.T.; devono essere riprese le tinte tradizionali e di corretta tonalità;
devono essere conservate e valorizzate decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti;
serramenti esterni e persiane in legno;
per negozi sono ammessi serramenti in ferro verniciato scuro o in lega leggera scura;
portoncini esterni in analogo materiale o in legno;
sono tollerate aperture esterne di dimensioni superiori alle esistenti nell'insieme delle cortine stradali o all'interno, solo se armonicamente distribuite;
gronde: da armonizzare con l'esistente sia come materiale sia come dimensioni; non è necessario l'allineamento o l'uniformità di gronde contigue di edifici diversi;
manti di copertura: in coppi o in cotto similare.
- 6 Autorimesse: incorporate negli edifici con accesso unicamente da spazi interni; possono essere esterne

(interrate, seminterrate o in superficie) solo se regolamentate da S.U.E.

7 Di norma sono vietati nuovi balconi sporgenti su spazi pubblici. Possono essere realizzati zoccoli in pietra a spacco o ruvida fino all'altezza massima di m 1,00.

8 In ogni caso, oltre a una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, portali, rapporti tra pieni e vuoti ecc.) è richiesta una responsabile tutela dell'esistente tessuto sociale costituito da un vivo rapporto tra residenza e attività produttive artigianali, commerciali e agricole richiamandosi anche alla competenza e professionalità dei progettisti.

9 Per edifici vincolati ai sensi della L. 1.6.1939 n. 1089 e per Badia di Dulzago, ogni intervento è subordinato alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte secondo autonoma decisione della stessa; ove è vincolo ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497 sono ammesse opere del tipo a.b.c.d. art. 31 L. 457/78 previa autorizzazione della detta Soprintendenza.

10 Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica salvo casi motivati e disciplinati da PP o PR o PEC (Piano Esecutivo Convenzionato).

11 Ampliamenti di singoli edifici unifamiliari sono ammessi fino a raggiungere 120 mq di superficie utile alle condizioni di cui al seguente comma 12.

12 Le varianti delle sagome degli edifici, salvo lievi modifiche delle quote di gronda e di colmo contenute in 70 cm finalizzate al recupero funzionale del sottotetto, sono possibili unicamente con PIANO DI RECUPERO ex legge 457/78 con PEC.

13 I Piani di Recupero e i PPE vigenti e già in itinere alla data di adozione del presente PRGI, sono fatti salvi in ogni componente urbanistica e normativa.

Qualsiasi modifica degli stessi, se non già prevista dal P.R.G.I., costituisce variante ai P.R.G.I. stesso e come tale dovrà essere approvata nelle forme di legge ai sensi del combinato disposto dagli artt.17 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

14 Per le ZONE A le categorie di intervento sono di norma quelle indicate nelle tavole da 5.1 a 5.5.

In base a documentate esigenze tecnico/ambientali, possono essere autorizzate categorie di intervento diverse da quelle indicate, purché disciplinate ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78 o da S.U.E.



GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Docfa: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Nel sub.8 a piano terra è stato realizzato un piccolo vano tecnico. A piano primo il locale indicato come cucina in realtà è un locale di sgombero.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.



CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
non sono state rinvenute le certificazioni relative agli impianti tecnologici.

3.37 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna



3.38 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 , tramite atto di compravendita a rogito Notaio Chicco Giuseppe di Oleggio in data 6 luglio 1978, repertorio 49434, raccolta 12885 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 agosto 1978 al n. 6071/7280. I signori ***** nato a ***** il ***** , ***** in ***** , nata a ***** il ***** , ***** in ***** nata a ***** , ***** ***** in ***** nata a ***** il ***** , ***** vedova ***** nata a ***** il ***** , ***** nata a ***** il ***** , hanno venduto ed in piena proprietà trasferito ai signori ***** , nato a [*****] il ***** , ***** nata a ***** il ***** ***** , ***** nato a ***** il ***** "che hanno accettato ed acquistato i primi due per l'usufrutto generale vitalizio e il terzo la nuda proprietà dello stabile sito nel comune di Oleggio [l'intero stabile oggetto della presente procedimento esecutivo]. In morte di ***** nato il ***** a Bellinzago ***** , deceduto il ***** a ***** (cfr. allegato n.43), lo scrivente esperto ha presentato modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. In morte di ***** nata il ***** a ***** , deceduta il ***** a ***** (cfr. allegato n.44), lo scrivente esperto presenterà modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. L'esecutato, ***** , nato a ***** (**) il ***** , codice fiscale n. ***** ***** , a seguito della morte di entrambe i propri genitori, già titolari dell'usufrutto generale vitalizio, è divenuto pieno proprietario dell'intero stabile.

3.39 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 4
Comune: OLEGGIO (NO)
Indirizzo: via Santa Maria n. 36
Dati catastali: Fg. 38, num. 349, sub. 5, num. 349, sub. 8, num. 349, sub. 9

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
abitazione sub.5 (piano primo)	237,00	100%	237,00
balconi sub.5 (piano primo)	29,00	25%	7,25
sottotetto sub.5 (piano secondo)	247,00	30%	74,10
balconi sub.5 (piano secondo)	29,00	25%	7,25
cantine sub.8 (piano terra)	62,70	30%	18,81
lavanderia sub.8 (piano terra)	30,00	30%	9,00
portico sub.8 (piano terra)	49,00	30%	14,70
locali di sgombero sub.8 (piano primo)	90,00	30%	27,00
balcone sub.8 (piano primo)	5,00	25%	1,25
sottotetto sub.8 (piano secondo)	75,00	30%	22,50
balcone sub.8 (piano secondo)	6,00	25%	1,50
cantina sub.9 (piano interrato)	68,00	30%	20,40
Superficie commerciale totale, m ²			440,76

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 900,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 155.883,42
Valore stimato: € 396.684,00 = € 900,00 x m² 440,76

VALORE STIMATO € 396.684,00
(euro trecentonovantaseimilaseicentoottantaquattro/00)

3.40 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

-caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali energia elettrica, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);

-caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;

-caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;

-caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero-affittato-servitù;

-caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo agevolazioni, ecc.;

-l'andamento della domanda e dell'offerta per i beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Considerato il fabbricato e gli accessori dello stesso, vista la zona in cui ricade, in Oleggio, dotata di servizi, sono state considerate le quotazioni riportate dal Borsinoimmobiliare.it, per cui alle abitazioni in stabili di prima fascia viene assegnato un valore compreso tra €/mq 658,00 ed €/mq 1061,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 732,0 ed €/mq 1146,00

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 1°-2023, per la città di Oleggio per cui alle abitazioni di tipo civile viene assegnato un valore compreso tra €/mq 740,00 ed €/mq 1100,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 900,0 ed €/mq 1200,00;

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate da Bollettino Immobiliare Novarese edizione 2022, per la città di Oleggio per cui agli appartamenti recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 950,00 ed €/mq 1300,00; agli appartamenti non recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 550,00 ed €/mq 900,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 750,00 ed €/mq 1350;

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Oleggio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oleggio, Ufficio Tecnico di Oleggio, agenzie immobiliari.

Il sottoscritto esperto, sulla base delle quotazioni assunte come riferimento e soprariportate, sulla base dello stato di conservazione, ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 1200,00 per l'ufficio mapp.349 sub.4; €/mq 1100,00 per l'ufficio mapp.349 sub.6; €/mq 1000,00 per l'ufficio mapp.349 sub.7; €/mq 900,00 per l'abitazione mapp.349 sub.5, sub.8, sub.9; €/mq 570,00 per l'abitazione mapp.349 sub.3; €/mq 50,00 per l'unità collabente mapp.349 sub.10.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 394.684,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 78.936,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 315.747,20

LOTTO 5



3.41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

ABITAZIONE sito in Comune di Oleggio (NO), via Santa Maria n. 40, piano T-1, censito al foglio 38, particella 349 sub. 3, cat. A/4, rendita € 190,57.

Quote di proprietà: 1/1.

Descrizione dell'immobile e confini: A poca distanza dal Campanile di Piazza Martiri della Libertà a Oleggio (NO), percorrendo lo stretto rettilineo di via Santa Maria su cui si allineano ordinatamente gli edifici con corte interna che caratterizzano il tessuto urbano storico del nucleo cittadino, si giunge allo stabile oggetto della presente relazione peritale: un edificio residenziale, di remota costruzione, con ampia e ariosa corte interna, contraddistinto da una lunga e alta fronte uniforme prospettante sulla strada pubblica.

Il fabbricato, disposto su tre piani fuori terra, occupa un lotto inserito nella cortina di edifici disposti lungo via Santa Maria e si sviluppa con una sagoma planimetrica articolata, a forma di lettera C, attorno alla trapezoidale corte interna.

L'intero stabile è attualmente censito a Catasto Terreni al foglio 38 particella 349 ente urbano di are 8,15.

L'edificio ha struttura verticale portante in muratura di mattoni pieni mista a pietra, solai prevalentemente in latero-cemento, tetto di copertura a falde con orditura in legname, manto di copertura (quest'ultimo in buone condizioni essendo stato integralmente sostituito) in tegole di laterizio del tipo portoghese, canali di gronda, pluviali e lattoneria in rame.

L'unitaria facciata principale dell'ala occidentale dell'edificio, semplicemente intonacata al rustico in malta cementizia bastarda, con zoccolo in lastre rettangolari di granito rosa bocciardato, gronda aggettante del tetto in legno a vista, è scandita da tre ordini simmetrici di finestre rettangolari che si aprono ai vari livelli. Al piano terra le finestre, munite di inferriate, si alternano alle porte d'ingresso delle unità immobiliari aventi autonomo accesso dalla strada pubblica.

Al civico n. 34 di via Santa Maria si apre una gentilizia porta carraia, ad arco a sesto ribassato strombato, spalle in granito rosa bocciardato a mano, archivolto e cornice in rilievo lisci, imbotte decorata con un motivo a losanghe.

L'androne carraio è delimitato su strada da un portone carraio in doghe di legno massello, a due battenti con porta pedonale, e verso la corte da un cancello in ferro battuto.

Sui lati interni dell'androne carraio si fronteggiano le porte d'ingresso di due piccoli uffici.

Oltrepassato l'androne carraio, si accede all'ampia e ariosa corte interna inghiaia su cui prospettano le facciate secondarie dell'edificio, anch'esse semplicemente intonacate al rustico in malta cementizia bastarda.

Nell'angolo nord-est della corte una scala interna sinistrorsa in muratura, a due rampe parallele contrapposte, con gradini in lastre di beola bocciardata a mano, disimpegna i tre livelli fuori terra, servendo sia una signorile abitazione di tipo civile, sia una più modesta abitazione di tipo popolare e i rispettivi vani accessori.

Il ballatoio del piano primo, in lastre di pietra sostenute da mensole in pietra bocciardata a mano, e il ballatoio del piano secondo, in latero-cemento, entrambe con ringhiere lineari in ferro battuto, disimpegnano i locali che si affacciano sulla corte.

Le porte e le finestre, rettangolari, sono chiuse da serramenti in legno a due battenti, con persiane ad ante in legno. I serramenti in genere necessitano di un'intervento di manutenzione e, in particolare, alcune persiane hanno stecche da sostituire.

Coerenze dell'intero fabbricato con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a nord mapp.8940, a est mapp.li 8936, 350, a sud mapp.355, a ovest via pubblica.

LOTTO 5

Al civico n. 40 di via Santa Maria si apre la porta, incorniciata da stipiti e architrave in granito rosa bocciardato, d'ingresso di una VETUSTA ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, inutilizzata da diversi decenni, costituita da: due

vani al piano terra; due vani soprastanti al piano primo con balcone fatiscente; servizio igienico. Una scala esclusiva interna destrorsa in muratura, a due rampe parallele contrapposte, con gradini in lastre di beola bocciardata a mano, disimpegna i due livelli.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità immobiliare è inutilizzata da diversi decenni.
Impianti tecnologici: impianti vetusti interamente da rifare



3.42 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 86,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: 2,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 50.160,00

3.43 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero
L'abitazione sub.3 è inutilizzata.

3.44 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 30 marzo 1992, repertorio 93270 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 aprile 1992 al n. 4309/656 a favore di ***** contro ***** , ***** , ***** , derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 375.000.000,00.

Importo capitale: € 150.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Si rileva annotamento di erogazione a saldo n.990 del 05/09/1992.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 31 luglio 1992, repertorio 98797 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 4 agosto 1992 al n. 9678/1561 a favore di ***** contro ***** , ***** , ***** , derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 625.000.000,00.

Importo capitale: € 250.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Verbania in data 12 gennaio 2005, repertorio 21 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 7 settembre 2006 al n. 19838/4319 a favore di contro ***** , derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 52.099,92.

Importo capitale: € 39.199,92.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Pescara in data 27 ottobre 2005, repertorio 1682 e

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 aprile 2009 al n. 6706/1119 a favore di contro ***** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 35.000,00.
Importo capitale: € 21.434,20.

Si precisa che tale ipoteca sopraindicata non colpisce l'immobile identificato al foglio 38 mappale 9594 sub.1 (ora mappale 349 sub.10)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Franzo Roberto di Trecate in data 30 novembre 2016, repertorio 675 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 dicembre 2016 al n. 16097/2422 a favore di ***** , ***** , contro ***** , derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di debito.
Importo ipoteca: € 220.000,00.
Importo capitale: € 177.814,93.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 7 giugno 2010, repertorio 540, raccolta 210 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 29 luglio 2010 al n. 12409/7887 a favore di contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 18 giugno 2011, repertorio 2289, raccolta 2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 agosto 2011 al n. 13583/8647 a favore di contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 13 aprile 2022, repertorio 1253 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 maggio 2022 al n. 8716/6424 a favore di ***** , ***** ***** , contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

3.45 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.46 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE URBANISTICA

art.26 CS - Zona CS - Zona centro storico

ZONA A CENTRO STORICO

- 1 Ambiti territoriali individuati nel PRGI ai sensi dell'art. 13 comma 5 e art. 24 della LR 56/1977.
- 2 Vengono confermati i volumi (qui intesi come involucri globali) esistenti: in sede di progetto deve essere prodotta idonea documentazione dello stato di fatto.
- 3 L'utilizzo di "casseri" per funzioni residenziali e/o consentite è soggetto a concessione singola.
- 4 Nelle ristrutturazioni e in ogni opera di interventi sull'esistente, ai fini della salvaguardia ambientale, possono essere mantenuti i rapporti aeroilluminanti, le altezze interpiano esistenti e le distanze consolidate.
- 5 Trattamento delle facciate: intonaci e rivestimenti ruvidi (come intonaci graffiati, intonaci a civile o a rustico tinteggiati, intonaci strollati, intonaci raso/pietra ecc. con esclusione di materiali da rivestimento non tradizionali);

tinte delle fronti: da definire nel contesto ambientale e da scegliersi in una gamma terrosa depositata presso l'U.T.; devono essere riprese le tinte tradizionali e di corretta tonalità;
devono essere conservate e valorizzate decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti;
serramenti esterni e persiane in legno;
per negozi sono ammessi serramenti in ferro verniciato scuro o in lega leggera scura;
portoncini esterni in analogo materiale o in legno;
sono tollerate aperture esterne di dimensioni superiori alle esistenti nell'insieme delle cortine stradali o all'interno, solo se armonicamente distribuite;
gronde: da armonizzare con l'esistente sia come materiale sia come dimensioni; non è necessario l'allineamento o l'uniformità di gronde contigue di edifici diversi;
manti di copertura: in coppi o in cotto similare.

6 Autorimesse: incorporate negli edifici con accesso unicamente da spazi interni; possono essere esterne (interrate, seminterrate o in superficie) solo se regolamentate da S.U.E.

7 Di norma sono vietati nuovi balconi sporgenti su spazi pubblici. Possono essere realizzati zoccoli in pietra a spacco o ruvida fino all'altezza massima di m 1,00.

8 In ogni caso, oltre a una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, portali, rapporti tra pieni e vuoti ecc.) è richiesta una responsabile tutela dell'esistente tessuto sociale costituito da un vivo rapporto tra residenza e attività produttive artigianali, commerciali e agricole richiamandosi anche alla competenza e professionalità dei progettisti.

9 Per edifici vincolati ai sensi della L. 1.6.1939 n. 1089 e per Badia di Dulzago, ogni intervento è subordinato alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte secondo autonoma decisione della stessa; ove è vincolo ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497 sono ammesse opere del tipo a.b.c.d. art. 31 L. 457/78 previa autorizzazione della detta Soprintendenza.

10 Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica salvo casi motivati e disciplinati da PP o PR o PEC (Piano Esecutivo Convenzionato).

11 Ampliamenti di singoli edifici unifamiliari sono ammessi fino a raggiungere 120 mq di superficie utile alle condizioni di cui al seguente comma 12.

12 Le varianti delle sagome degli edifici, salvo lievi modifiche delle quote di gronda e di colmo contenute in 70 cm finalizzate al recupero funzionale del sottotetto, sono possibili unicamente con PIANO DI RECUPERO ex legge 457/78 con PEC.

13 I Piani di Recupero e i PPE vigenti e già in itinere alla data di adozione del presente PRGI, sono fatti salvi in ogni componente urbanistica e normativa. Qualsiasi modifica degli stessi, se non già prevista dal P.R.G.I., costituisce variante ai P.R.G.I. stesso e come tale dovrà essere approvata nelle forme di legge ai sensi del combinato disposto dagli artt.17 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

14 Per le ZONE A le categorie di intervento sono di norma quelle indicate nelle tavole da 5.1 a 5.5. In base a documentate esigenze tecnico/ambientali, possono essere autorizzate categorie di intervento diverse da quelle indicate, purché disciplinate ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78 o da S.U.E.

SITUAZIONE CATASTALE

Planimetrie:

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
impianti tecnologici vetusti interamente da rifare



3.47 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna



3.48 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Chicco Giuseppe di Oleggio in data 6 luglio 1978, repertorio 49434, raccolta 12885 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 agosto 1978 al n. 6071/7280. I signori ***** nato a ***** il *****, ***** in ***** , nata a ***** il *****, ***** in *****, nata a ***** il *****, ***** ***** in ***** nata a ***** il *****, ***** vedova ***** nata a ***** il ***** , ***** nata a ***** il *****, hanno venduto ed in piena proprietà trasferito ai signori ***** , nato a [*****] il *****, ***** nata a ***** il ***** , ***** nato a ***** il ***** "che hanno accettato ed acquistato i primi due per l'usufrutto generale vitalizio e il terzo la nuda proprietà dello stabile sito nel comune di Oleggio [l'intero stabile oggetto della presente procedimento esecutivo]. In morte di ***** nato il ***** a ***** ***** , deceduto il ***** a ***** (cfr. allegato n.43), lo scrivente esperto ha presentato modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. In morte di ***** nata il ***** a ***** , deceduta il ***** a ***** (cfr. allegato n.44), lo scrivente esperto presenterà modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. L'esecutato, ***** , nato a ***** (***) il *****, codice fiscale n. ***** ***** , a seguito della morte di entrambe i propri genitori, già titolari dell'usufrutto generale vitalizio, è divenuto pieno proprietario dell'intero stabile.

3.49 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 5
Comune: OLEGGIO (NO)
Indirizzo: via Santa Maria n. 40
Dati catastali: Fg. 38, num. 349, sub. 3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
abitazione sub.3 (piano terra, primo)	86,00	100%	86,00
corte sub.3 (piano terra)	4,00	25%	1,00
balcone sub.3 (piano primo)	4,00	25%	1,00
Superficie commerciale totale, m ²			88,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 570,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 24.011,82

Valore stimato:

€ 50.160,00 = € 570,00 x m² 88,00

VALORE STIMATO € 50.160,00

(euro cinquantamilacentosessanta/00)

3.50 VALUTAZIONE DEL LOTTO



Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali energia elettrica, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
- caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero-affittato-servitù;
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo agevolazioni, ecc.;
- l'andamento della domanda e dell'offerta per i beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Considerato il fabbricato e gli accessori dello stesso, vista la zona in cui ricade, in Oleggio, dotata di servizi, sono state considerate le quotazioni riportate dal Borsinoimmobiliare.it, per cui alle abitazioni in stabili di prima fascia viene assegnato un valore compreso tra €/mq 658,00 ed €/mq 1061,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 732,0 ed €/mq 1146,00

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 1°-2023, per la città di Oleggio per cui alle abitazioni di tipo civile viene assegnato un valore compreso tra €/mq 740,00 ed €/mq 1100,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 900,0 ed €/mq 1200,00;

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate da Bollettino Immobiliare Novarese edizione 2022, per la città di Oleggio per cui agli appartamenti recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 950,00 ed €/mq 1300,00; agli appartamenti non recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 550,00 ed €/mq 900,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 750,00 ed €/mq 1350;

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Oleggio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oleggio, Ufficio Tecnico di Oleggio, agenzie immobiliari.

Il sottoscritto esperto, sulla base delle quotazioni assunte come riferimento e soprariportate, sulla base dello stato di conservazione, ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 1200,00 per l'ufficio mapp.349 sub.4; €/mq 1100,00 per l'ufficio mapp.349 sub.6; €/mq 1000,00 per l'ufficio mapp.349 sub.7; €/mq 900,00 per l'abitazione mapp.349 sub.5, sub.8, sub.9; €/mq 570,00 per l'abitazione mapp.349 sub.3; €/mq 50,00 per l'unità collabente mapp.349 sub.10.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 50.160,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 10.032,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 40.128,00

LOTTO 6



3.51 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

UNITA' COLLABENTE sito in Comune di Oleggio (NO), via Santa Maria n. 34, piano T, censito al foglio 38, particella 349 sub. 10, cat. F/2.

Quote di proprietà: 1/1.

Descrizione dell'immobile e confini: A poca distanza dal Campanile di Piazza Martiri della Libertà a Oleggio (NO), percorrendo lo stretto rettilineo di via Santa Maria su cui si allineano ordinatamente gli edifici con corte interna che caratterizzano il tessuto urbano storico del nucleo cittadino, si giunge allo stabile oggetto della presente relazione peritale: un edificio residenziale, di remota costruzione, con ampia e ariosa corte interna, contraddistinto da una lunga e alta fronte uniforme prospettante sulla strada pubblica.

Il fabbricato, disposto su tre piani fuori terra, occupa un lotto inserito nella cortina di edifici disposti lungo via Santa Maria e si sviluppa con una sagoma planimetrica articolata, a forma di lettera C, attorno alla trapezoidale corte interna.

L'intero stabile è attualmente censito a Catasto Terreni al foglio 38 particella 349 ente urbano di are 8,15.

L'edificio ha struttura verticale portante in muratura di mattoni pieni mista a pietra, solai prevalentemente in latero-cemento, tetto di copertura a falde con orditura in legname, manto di copertura (quest'ultimo in buone condizioni essendo stato integralmente sostituito) in tegole di laterizio del tipo portoghese, canali di gronda, pluviali e lattoneria in rame.

L'unitaria facciata principale dell'ala occidentale dell'edificio, semplicemente intonacata al rustico in malta cementizia bastarda, con zoccolo in lastre rettangolari di granito rosa bocciardato, gronda aggettante del tetto in legno a vista, è scandita da tre ordini simmetrici di finestre rettangolari che si aprono ai vari livelli. Al piano terra le finestre, munite di inferriate, si alternano alle porte d'ingresso delle unità immobiliari aventi autonomo accesso dalla strada pubblica.

Al civico n. 34 di via Santa Maria si apre una gentilizia porta carraia, ad arco a sesto ribassato strombato, spalle in granito rosa bocciardato a mano, archivolto e cornice in rilievo lisci, imbotte decorata con un motivo a losanghe.

L'androne carraio è delimitato su strada da un portone carraio in doghe di legno massello, a due battenti con porta pedonale, e verso la corte da un cancello in ferro battuto.

Sui lati interni dell'androne carraio si fronteggiano le porte d'ingresso di due piccoli uffici.

Oltrepassato l'androne carraio, si accede all'ampia e ariosa corte interna inghiaia su cui prospettano le facciate secondarie dell'edificio, anch'esse semplicemente intonacate al rustico in malta cementizia bastarda.

Nell'angolo nord-est della corte una scala interna sinistrorsa in muratura, a due rampe parallele contrapposte, con gradini in lastre di beola bocciardata a mano, disimpegna i tre livelli fuori terra, servendo sia una signorile abitazione di tipo civile, sia una più modesta abitazione di tipo popolare e i rispettivi vani accessori.

Il ballatoio del piano primo, in lastre di pietra sostenute da mensole in pietra bocciardata a mano, e il ballatoio del piano secondo, in latero-cemento, entrambe con ringhiere lineari in ferro battuto, disimpegnano i locali che si affacciano sulla corte.

Le porte e le finestre, rettangolari, sono chiuse da serramenti in legno a due battenti, con persiane ad ante in legno. I serramenti in genere necessitano di un'intervento di manutenzione e, in particolare, alcune persiane hanno stecche da sostituire.

Coerenze dell'intero fabbricato con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a nord mapp.8940, a est mapp.li 8936, 350, a sud mapp.355, a ovest via pubblica.

LOTTO 6

Il lato meridionale della corte è chiuso da un corpo di fabbrica fatiscente, originariamente disposto su due livelli, di cui rimangono in piedi esclusivamente gli alti muri perimetrali in mattoni pieni mista a pietra, essendo andati completamente distrutti tempo addietro il solaio interpiano in travi di legno e assito, la scala che adduceva al

piano superiore e il tetto di copertura.

Si fa rilevare che oggetto del presente procedimento esecutivo è la sola UNITÀ IMMOBILIARE COLLABENTE al piano inferiore, vale a dire al piano terra, avente superficie lorda di circa mq. 60, censita a Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 349 sub.10 (ex mapp.9594 sub.1) via Santa Maria n. 34 piano T categoria F/2, che ha perso del tutto la sua capacità reddituale. Ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene ci si può riferire alla scheda planimetrica catastale prot. n.130/78 del 04/07/1978, attualmente ancora in atti, che rappresenta lo stato dei luoghi precedente al crollo (cfr. allegato n.16).

E' invece esclusa dal presente procedimento esecutivo la soprastante unità immobiliare collabente al piano primo, di eguale superficie, censita a Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 349 sub.11 via Santa Maria n. 34 piano 1 categoria F/2, la cui scheda planimetrica catastale prot. n.132/78 del 04/07/1978, attualmente ancora in atti, rappresenta lo stato dei luoghi precedente al crollo (cfr. allegato n.17)

Servitù gravanti sullo stabile esecutato a favore del foglio 38 particella 349 sub.11

Con atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Giuseppe Chicco del 6 luglio 1978 repertorio n.49433 raccolta n.12885, registrato a Novara il 20/07/1978 al n.5854 vol. 406, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara, il 2 Agosto 1978 al registro generale n.7279 registro particolare n.6070 (cfr. allegato n. 45),

i signori ***** nato a ***** il *****, ***** in ***** , nata a ***** il *
***** , ***** in ***** nata a ***** , ***** in
***** nata a ***** il *****, ***** vedova ***** nata a ***** il *****, *****
***** nata a ***** il *****, ***** , hanno venduto ed in piena proprietà trasferito al signor ***** avv.
***** nato a ***** il ***** "che ha accettato ed acquistato la legnaia sita nel comune di

Oleggio al primo piano nello stabile in via Santa Maria fra le coerenze: ad est mappale 8956[,] a sud ed ovest mappale 8932, a nord mappale 8937; denunciato al N.C.E.U. con scheda n.132/78 in data 4/7/1978 [cfr. allegato n.17, attualmente censita a Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 9594 sub.2 via Santa Maria n. 34 piano 1 categoria F/2] e descritto in detto catasto fra gli accessori comuni da stralciare dal n.9594 del Foglio 38/B.

A favore del compratore ***** viene costituita la servitù di passo anche carraio sulla rimanente proprietà dei venditori per accedere dalla [androne carraio all'attuale civico n.34 di] Via Santa Maria allo stabile compra venduto con il presente atto. Il compratore potrà mettere targhe e insegne sulla facciata del fabbricato che dà su via Santa Maria e sulla facciata interna in confine con la proprietà dei venditori.

Vengono costituite a favore del compratore la servitù di veduta[,] prospetto[,] sporto [di] gronda, stillicidio e di posa delle condutture e tubazioni necessarie per gli allacciamenti delle reti idriche, elettriche, telefoniche[,] del gas-metano nonché alla fognatura comunale per lo scarico delle acque pure e luride, previa adozione delle opportune prescrizioni sanitarie".

Con atto di compravendita rogito notaio Mario Gurrieri repertorio n. 9909 del 28/07/1984 (cfr. allegato n.31) il signor ***** nato a ***** il ***** ha venduto e trasferito all'esecutato ***** , nato a ***** (NO) il ***** , codice fiscale n. ***** , "la legnaia sita in comune di Oleggio al primo piano nello stabile in Via Santa Maria [civico n.34] fra le coerenze: ad est mappale 8956, a sud ed ovest mappale 8932; a nord, mappale 8937; descritta al N.C.E.U. alla partita 1653, al Foglio 38/B mappale 9594/2 Via S.Maria (P.1°) Categoria C/2 classe 1° mq. 48 RCL. 432 [cfr. allegato n.17]".

Come sopra precisato, è escluso dal presente procedimento esecutivo il fondo dominante, vale a dire l'unità immobiliare collabente al piano primo, di proprietà dell'esecutato, censita a Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 9594 sub.2 via Santa Maria n. 34 piano 1 categoria F/2, la cui scheda planimetrica catastale prot. n.132/78 del 04/07/1978, attualmente ancora in atti, rappresenta lo stato dei luoghi precedente al crollo (cfr. allegato n.17).

Stato di conservazione e manutenzione: Unità immobiliare crollata di cui rimangono in piedi esclusivamente gli alti muri perimetrali in mattoni pieni mista a pietra.

Impianti tecnologici: sprovvisto di impianti

3.52 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 60,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.000,00

3.53 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di proprietario

3.54 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 30 marzo 1992, repertorio 93270 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 aprile 1992 al n. 4309/656 a favore di ***** contro ***** , ***** , ***** , ***** , derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 375.000.000,00.

Importo capitale: € 150.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Si rileva annotamento di erogazione a saldo n.990 del 05/09/1992.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 31 luglio 1992, repertorio 98797 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 4 agosto 1992 al n. 9678/1561 a favore di ***** contro ***** , ***** , ***** , ***** , derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 625.000.000,00.

Importo capitale: € 250.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Verbania in data 12 gennaio 2005, repertorio 21 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 7 settembre 2006 al n. 19838/4319 a favore di ***** contro ***** , derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 52.099,92.

Importo capitale: € 39.199,92.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Pescara in data 27 ottobre 2005, repertorio 1682 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 aprile 2009 al n. 6706/1119 a favore di ***** contro ***** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 21.434,20.

Si precisa che tale ipoteca sopraindicata non colpisce l'immobile identificato al foglio 38 mappale 9594 sub.1 (ora mappale 349 sub.10)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Franzo Roberto di Trecate in data 30 novembre 2016, repertorio 675 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 dicembre 2016 al n. 16097/2422 a favore di ***** , ***** , ***** , contro ***** , derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di debito.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 177.814,93.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 7 giugno 2010, repertorio 540, raccolta 210 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 29 luglio 2010 al n. 12409/7887 a favore di contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 18 giugno 2011, repertorio 2289, raccolta 2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 agosto 2011 al n. 13583/8647 a favore di contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 13 aprile 2022, repertorio 1253 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 maggio 2022 al n. 8716/6424 a favore di ***** , ***** ***** , contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

3.55 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.56 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE URBANISTICA

art.26 CS - Zona CS - Zona centro storico

ZONA A CENTRO STORICO

- 1 Ambiti territoriali individuati nel PRGI ai sensi dell'art. 13 comma 5 e art. 24 della LR 56/1977.
- 2 Vengono confermati i volumi (qui intesi come involucri globali) esistenti: in sede di progetto deve essere prodotta idonea documentazione dello stato di fatto.
- 3 L'utilizzo di "casseri" per funzioni residenziali e/o consentite è soggetto a concessione singola.
- 4 Nelle ristrutturazioni e in ogni opera di interventi sull'esistente, ai fini della salvaguardia ambientale, possono essere mantenuti i rapporti aeroilluminanti, le altezze interpiano esistenti e le distanze consolidate.
- 5 Trattamento delle facciate: intonaci e rivestimenti ruvidi (come intonaci graffiati, intonaci a civile o a rustico tinteggiati, intonaci strollati, intonaci raso/pietra ecc. con esclusione di materiali da rivestimento non tradizionali);
tinte delle fronti: da definire nel contesto ambientale e da scegliersi in una gamma terrosa depositata presso l'U.T.; devono essere riprese le tinte tradizionali e di corretta tonalità;
devono essere conservate e valorizzate decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti;
serramenti esterni e persiane in legno;
per negozi sono ammessi serramenti in ferro verniciato scuro o in lega leggera scura;
portoncini esterni in analogo materiale o in legno;
sono tollerate aperture esterne di dimensioni superiori alle esistenti nell'insieme delle cortine stradali o all'interno, solo se armonicamente distribuite;
gronde: da armonizzare con l'esistente sia come materiale sia come dimensioni; non è necessario l'allineamento o l'uniformità di gronde contigue di edifici diversi;
manti di copertura: in coppi o in cotto simile.
- 6 Autorimesse: incorporate negli edifici con accesso unicamente da spazi interni; possono essere esterne (interrate, seminterrate o in superficie) solo se regolamentate da S.U.E.
- 7 Di norma sono vietati nuovi balconi sporgenti su spazi pubblici. Possono essere realizzati zoccoli in pietra a spacco o ruvida fino all'altezza massima di m 1,00.

8 In ogni caso, oltre a una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, portali, rapporti tra pieni e vuoti ecc.) è richiesta una responsabile tutela dell'esistente tessuto sociale costituito da un vivo rapporto tra residenza e attività produttive artigianali, commerciali e agricole richiamandosi anche alla competenza e professionalità dei progettisti.

9 Per edifici vincolati ai sensi della L. 1.6.1939 n. 1089 e per Badia di Dulzago, ogni intervento è subordinato alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte secondo autonoma decisione della stessa; ove è vincolo ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497 sono ammesse opere del tipo a.b.c.d. art. 31 L. 457/78 previa autorizzazione della detta Soprintendenza.

10 Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica salvo casi motivati e disciplinati da PP o PR o PEC (Piano Esecutivo Convenzionato).

11 Ampliamenti di singoli edifici unifamiliari sono ammessi fino a raggiungere 120 mq di superficie utile alle condizioni di cui al seguente comma 12.

12 Le varianti delle sagome degli edifici, salvo lievi modifiche delle quote di gronda e di colmo contenute in 70 cm finalizzate al recupero funzionale del sottotetto, sono possibili unicamente con PIANO DI RECUPERO ex legge 457/78 con PEC.

13 I Piani di Recupero e i PPE vigenti e già in itinere alla data di adozione del presente PRGI, sono fatti salvi in ogni componente urbanistica e normativa.

Qualsiasi modifica degli stessi, se non già prevista dal P.R.G.I., costituisce variante ai P.R.G.I. stesso e come tale dovrà essere approvata nelle forme di legge ai sensi del combinato disposto dagli artt.17 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

14 Per le ZONE A le categorie di intervento sono di norma quelle indicate nelle tavole da 5.1 a 5.5.

In base a documentate esigenze tecnico/ambientali, possono essere autorizzate categorie di intervento diverse da quelle indicate, purché disciplinate ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78 o da S.U.E.

SITUAZIONE CATASTALE

Planimetrie:

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.57 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

3.58 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 , tramite atto di compravendita a rogito Notaio Chicco Giuseppe di Oleggio in data 6 luglio 1978, repertorio 49434, raccolta 12885 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 agosto 1978 al n. 6071/7280. I signori ***** nato a ***** il ***** , ***** in ***** , nata a ***** il ***** ; ***** in **** nata a ***** il ***** , ***** ***** in ***** nata a ***** il ***** , ***** vedova ***** nata a ***** il ***** , ***** nata a ***** il ***** , hanno venduto ed in piena proprietà trasferito ai signori ***** , nato a [*****] il ***** , ***** nata a ***** il ***** , ***** nato a ***** il ***** "che hanno accettato ed acquistato i primi due per l'usufrutto generale vitalizio e il terzo la nuda proprietà dello stabile sito nel comune di Oleggio [l'intero stabile oggetto della presente procedimento esecutivo]. In morte di ***** nato il ***** a ***** ***** , deceduto il ***** a ***** (cfr. allegato n.43), lo scrivente esperto ha presentato modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. In morte di ***** nata il ***** a ***** , deceduta il ***** a ***** (cfr. allegato n.44), lo scrivente esperto presenterà modello catastale per la relativa riunione d'usufrutto, come autorizzato il 04/05/2023. L'esecutato, ***** , nato a ***** (**) il ***** , codice fiscale n. ***** , a seguito della morte di entrambe i propri genitori, già titolari dell'usufrutto generale vitalizio, è divenuto pieno proprietario dell'intero stabile.

3.59 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 6
Comune: OLEGGIO (NO)
Indirizzo: via Santa Maria n. 34
Dati catastali: Fg. 38, num. 349, sub. 10

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
unità collabente sub.10 (piano terra)	60,00	100%	60,00
Superficie commerciale totale, m²			60,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 50,00
---------------------------------------	----------------

Valore stimato: € 3.000,00 = € 50,00 x m² 60,00

VALORE STIMATO € 3.000,00 <i>(euro tremila/00)</i>
--

3.60 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali energia elettrica, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
- caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero-affittato-servitù;

-caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo agevolazioni, ecc.;

-l'andamento della domanda e dell'offerta per i beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Considerato il fabbricato e gli accessori dello stesso, vista la zona in cui ricade, in Oleggio, dotata di servizi, sono state considerate le quotazioni riportate dal Borsinoimmobiliare.it, per cui alle abitazioni in stabili di prima fascia viene assegnato un valore compreso tra €/mq 658,00 ed €/mq 1061,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 732,0 ed €/mq 1146,00

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 1°-2023, per la città di Oleggio per cui alle abitazioni di tipo civile viene assegnato un valore compreso tra €/mq 740,00 ed €/mq 1100,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 900,0 ed €/mq 1200,00;

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate da Bollettino Immobiliare Novarese edizione 2022, per la città di Oleggio per cui agli appartamenti recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 950,00 ed €/mq 1300,00; agli appartamenti non recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 550,00 ed €/mq 900,00; agli uffici viene assegnato un valore compreso tra €/mq 750,00 ed €/mq 1350;

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Oleggio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oleggio, Ufficio Tecnico di Oleggio, agenzie immobiliari.

Il sottoscritto esperto, sulla base delle quotazioni assunte come riferimento e soprariportate, sulla base dello stato di conservazione, ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 1200,00 per l'ufficio mapp.349 sub.4; €/mq 1100,00 per l'ufficio mapp.349 sub.6; €/mq 1000,00 per l'ufficio mapp.349 sub.7; €/mq 900,00 per l'abitazione mapp.349 sub.5, sub.8, sub.9; €/mq 570,00 per l'abitazione mapp.349 sub.3; €/mq 50,00 per l'unità collabente mapp.349 sub.10.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 3.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 2.400,00

4. ALLEGATI