

FASOLA RICCARDO

Viale Vittorio Veneto, 5

28021 - BORGOMANERO (NO)

Partita IVA: 01334940036

Codice fiscale: FSLRCR61P27B019G

Telefono: 032282333

e-mail: riccardo.fasola.amministratore@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Novara

procedura n. 61/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Borgomanero, 30 ottobre 2024

Geometra 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
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	2
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	2
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	2
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	7
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	7
3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	8
3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO	8
4. ALLEGATI	9



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 16 maggio 2024, 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. IFL0004942.072105, con scadenza in data 31/03/2025, a seguito di nomina accettata in data 4 giugno 2024 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Trecate (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

ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE, IN AVANZATO STATO DI REALIZZAZIONE E AUTORIMESSA

site in Comune di Trecate (NO), VIA NOVA n. 4, piano T-1-S1, censito al foglio 22, particella 19 sub. 10, cat. A/2, rendita € 587,47, graffata alla particella foglio 22/1510 sub. 2. particella 1510 sub.1, cat. C/6, rendita € 75,40.

Quote di proprietà: 1/1.

Descrizione dell'immobile e confini: Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo sono di compendio di uno stabile, di recente ristrutturazione, ubicato nella zona residenziale che si estende a nord-est dell'abitato di Trecate, caratterizzata da un tessuto urbano semintensivo in cui la maglia viaria tende a conservare l'andamento ortogonale. Nell'isolato compreso tra via San Marco, via Nova, via Arrigo Boito, via Massimo d'Azeglio, al civico numero 4 di via Nova si apre l'accesso carraio dell'androne che adduce alla corte comune interna allo stabile su cui prospettano tutte le unità immobiliari.

L'originario corpo di fabbrica principale, a forma di lettera 'L' maiuscola, è stato oggetto nell'ultimo decennio del secolo scorso e nel primo decennio dell'attuale di un intervento di ristrutturazione che ne ha modificato la consistenza e ammodernato i caratteri architettonici.

L'alloggio, posto nella porzione orientale del caseggiato, è disposto su due piani fuori terra disimpegnati da una scala interna in muratura con andamento sinistrorso e un piano interrato fruibile da una rampa di scale direttamente dalla corte.

L'abitazione, con autonomo accesso pedonale dalla strada pubblica, è allo stato grezzo. L'unità immobiliare è dotata di infissi esterni in legno a vetro doppio, muratura e tavolati interni in laterizi. Le opere edili sono in avanzato stato di realizzazione, pressochè ultimate: sono state realizzate le tramezzature, sono da rifinire gli intonaci e i sottofondi, restano da ultimare gli impianti tecnologici, mancano i pavimenti e rivestimenti dei locali. Le altezze dell'edificio misurate in loco risultano difformi dai titoli abilitativi.

In particolare, sia al piano terra sia al piano primo dell'abitazione le altezze interne misurate sono maggiori di quelle in progetto perlopiù in quanto non sono concluse le lavorazioni. Si riscontra inoltre un innalzamento del tetto di copertura a falde inclinate che al piano primo ha determinato un incremento delle altezze interne.

La cantina al piano interrato, che è stata è autorizzata con un'altezza interna di m.2,20, è pavimentata e ha altezza interna di m.2,36.

L'autorimessa al piano terra, che è stata autorizzata con un'altezza interna di m.2,50, è attualmente al rustico, non essendo ancora stato realizzato il sottofondo, e ha altezza interna di m.2,86.

I lavori edili dovranno essere completati riconducendo le misure a quanto autorizzato (cfr. tavole grafiche autorizzate allegate ai titoli abilitativi).

Coerenze dell'intero fabbricato con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a nord via pubblica, a est mapp. 20, a sud mapp.li 1514, 1515, 1509, a ovest mapp.li 1511,1512, 1513.

Stato di conservazione e manutenzione: l'immobile è in fase di ristrutturazione

Impianti tecnologici: da realizzare e/o completare

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 163,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 19,20 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 164.420,00

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Atto di asservimento urbanistico "COL TRASCRIVENDO ATTO, AL FINE DI CONVENZIONARE L'EDIFICABILITA' LUNGO IL CONFINE COMUNECOMUNE TRA LE RISPETTIVE PROPRIETA', SI E' CONVENUTO E STIPULATO QUANTO SEGUE CONRIFERIMENTO ALLO SCHIZZO PLANIMETRICO CHE, PREVIA VIDIMAZIONE, E' STATO ALLEGATO ALTRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A". ART.1 - NEL PRIMO TRATTO DEL CONFINE COMUNECOMPRESO TRA I PUNTI A E B DELLO SCHIZZO PLANIMETRICO ALLEGATO, PER UNA LUNGHEZZA DIMT.7,50 (METRI SETTE VIRGOLA CINQUANTA) A PARTIRE DALL'ESTREMO NORD DI DETTO CONFINE,SULLA VIA NOVA, POTRA' ESSERE SOPRAELEVATA LA COSTRUZIONE ESISTENTE SULLA PROPRIETA'DELLA SIGNORA ***** FINO A RAGGIUNGERE L'ALTEZZA SUFFICIENTE ALLAREALIZZAZIONE DEL TERZO PIANO CON UN'ALTEZZA INTERNA DI MT.2,80 (METRI DUE VIRGOLAOTTANTA), ESCLUSA LA SOLETTA SUPERIORE E LA FALDA DEL TETTO. TALE POSSIBILITA' DISOPRAELEVAZIONE E' DA INTENDERSI CONCESSA ANCHE ALLA PROPRIETA' DELLA SIGNORA ***** , CHE POTRA' RAGGIUNGERE LA QUOTA DEL COLMO COME SOPRAELEVATO DALLA PROPRIETA'DELLA SIGNORA ***** . ART.2 - LA SIGNORA ***** CONCEDE ALLA SIGNORA ***** DI COSTRUIRE, LUNGO LA FACCIATA SUD DELL'EDIFICIO, TERRAZZI SINOALL'ADERENZA DEL CONFINE OVEST. - IN PARTICOLARE AL PRIMO PIANO IL TERRAZZO SPICCHERA' DALPUNTO B PER UNA PROFONDITA' DI MT.2,80 (METRI DUE VIRGOLA OTTANTA) VERSO SUD E VERSOOVEST SINO ALLA LINEA DI CONFINE, OVE VERRA' ERETTO MURO FRANGIVISTA SINO ALL'ALTEZZA DIMT.2,00 (METRI DUE) DAL PIANODI CALPESTIO DEL TERRAZZO STESSO. - AL SECONDO PIANO ILTERRAZZO A CONFINE SPICCHERA' DAL PUNTO B PER UNA PROFONDITA' DI MT.1,40 (METRI UNOVIRGOLA QUARANTA) VERSO SUD, OVE VERRA' EDIFICATO MURO FRANGIVISTA SINO AD INCONTRARELA FALDA DI GRONDA DELLA COPERTURA ED ULTERIORE RISVOLTO FRANGIVISTA (DAL CONFINE OVESTVERSO EST) PER UNO SVILUPPO DI MT.0,75 (CENTIMETRI SETTANTACINQUE) ED UN'ALTEZZA DIMT.2,00 (METRI DUE). - - IL TUTTO COME ILLUSTRATO NELL'ALLEGATO SCHIZZO PLANIMETRICO. - LASIGNORA ***** CONCEDE ALLA SIGNORA ***** ***** I MEDESIMI DIRITTI EPRESCRIZIONI AL PRESENTE ARTICOLO ELENCATI, E NEL CONTEMPO SI FARA' CARICO DI INTONACARELE NUOVE PARTI EDIFICATE ANCHE SULLE PARETI PROSPICIENTI LA PROPRIETA' DELLA SIGNORA***** . ART.3 - NEL SECONDO TRATTO DI CONFINE COMUNE (COMPRESO TRA I PUNTI B E CDELL'ALLEGATO SCHIZZO) PER UNA LUNGHEZZA DI MT.4,20 (METRI QUATTRO VIRGOLA VENTI) E'CONCESSA ALLA SIGNORA ***** LA POSSIBILITA' DI DEMOLIRE PARTE DELL'ESISTENTEMURO A CONFINE LIMITATAMENTE ALLA PORZIONE ECCEDENTE LA QUOTA DELLA FALDA PREVISTA INSEGUITO ALLA RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' DELLA STESSA SIGNORA ***** . LA PROTEZIONE DEL MURO CON ADEGUATA COPERTURA SARA' A CURA E SPESE DELLA SIGNORA***** . ALLA SIGNORA ***** E' MANTENUTA LA FACOLTA', IN CASO DIAMPLIAMENTO A CONFINE, DI COSTRUIRE NELLA SAGOMA PREESISTENTE, E A TAL FINENELL'ALLEGATO SCHIZZO SONO INDICATE LE QUOTEATTUALI DEL MURO NEI PUNTI B E C(RISPETTIVAMENTE MT.6,40 E MT.4,60); TALI QUOTE SONO RIFERITE AL PIANO STRADALE EDALL'ANDRONE CARRAIO DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA ***** , ASSUNTI COME QUOTA0,00. ART.4 - NEL TERZO TRATTO DEL CONFINE COMUNE (COMPRESO TRA I PUNTI C E D NELL'ALLEGATOSCHIZZO), PER UNA LUNGHEZZA DI MT.3,20 (METRI TRE VIRGOLA VENTI) E' DATA FACOLTA' ALLASIGNORA ***** DI COSTRUIRE A CONFINE IN COINCIDENZA ALLA SAGOMA RAPPRESENTATANELL'ALLEGATO SCHIZZO TRA I PUNTI C E D, PASSANTE RISPETTIVAMENTE ALLA QUOTA DI MT.4,00(METRI QUATTRO) NEL PUNTO C E DI MT.3,00 (METRI TRE) NEL PUNTO D. LA PROTEZIONE DEL MUROCON ADEGUATA COPERTURA SARA' A CURA E SPESE DELLA SIGNORA ***** . LA FALDA COSI'RICAVATA POTRA' ESSERE PROLUNGATA POI AL DI SOTTO DELLA QUOTA DI MT.3,00 (METRI TRE),ANCHE OLTRE IL PUNTO D. ART.5 - IL TRATTO DI RECINZIONE ATTUALMENTE ESISTENTE OLTRE ILPUNTO D, APPARTENENTE ALLA SIGNORA ***** , DOVRA' ESSERE INOLTRE DEMOLITO ERICOSTRUITO FINO AL MURO NORD DELL'AUTORIMESSA DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA ***** , A CURA E SPESE DELLA SIGNORA ***** . A TAL FINE SI PRECISA CHE LAMURATURA POSTA A CONFINE TRA LE DUE PROPRIETA', ESCLUSO IL PRIMO TRATTO VERSO NORD PERUNA LUNGHEZZA DI MT.15,33 (METRI QUINDICI VIRGOLA TRENTATRE) E' DA CONSIDERARSIINTERAMENTE APPARTENENTE ALLA PROPRIETA' DELLA SIGNORA ***** . ART.6 -CIASCUNA PARTE SI IMPEGNA A RIMBORSARE ALL'ALTRA GLI EVENTUALI DANNI ARRECATINELL'ESECUZIONE DELLA PROPRIA COSTRUZIONE." autenticato da Baldi Giovanni di Trecate in data 5 aprile 2004, repertorio 109443 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 7 maggio 2004 al n. 9197/5424 a favore di ***** codice fisc. ***** , ***** codice fisc.

***** , contro ***** codice fisc. ***** , ***** codice fisc.
***** , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica.

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

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Baldi Giovanni di Trecate in data 27 luglio 2007, repertorio 116023, raccolta 25565 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 31 luglio 2007 al n. nn. 17286/4041 a favore di Banca popolare di Novara spa con sede a Novara codice fiscale n. 01848410039, contro ***** nato a ***** il ***** codice fiscale n. ***** , ***** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 500.000,00.
Importo capitale: € 250.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
ipoteca riferita al foglio 22 particella 1510 sub.2 - particella 19 sub.10 (ex particella 1510 - particella 19 sub.4).

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Roma in data 27 febbraio 2018, repertorio 1173, raccolta 7318 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 2 marzo 2018 al n. nn.3087/371 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma codice fiscale n. 13756881002, contro ***** nato a ***** il ***** codice fiscale n. ***** , derivante da ruolo.
Importo ipoteca: € 358.804,04.
Importo capitale: € 179.402,02.
riferita al foglio 22 particella 19 sub.10 - particella 1510 sub.2 (graffate) e foglio 22 particella 1510 sub.1.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Roma in data 22 marzo 2022, repertorio 1636, raccolta 7322 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 24 marzo 2022 al n. nn.4658/703 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma codice fiscale n. 13756881002, contro ***** nato a ***** il ***** codice fiscale n. ***** , derivante da ruolo.
Importo ipoteca: € 269.748,92.
Importo capitale: € 134.874,46.
riferita al foglio 22 particella 19 sub.10 - particella 1510 sub.2 (graffate) e foglio 22 particella 1510 sub.1.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 30 marzo 2023, repertorio 873 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 26 aprile 2023 al n. nn.6521/4920 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale n.04938320266, contro ***** codice fiscale n. ***** e ***** codice fisc. n.***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
riferita al foglio 22 particella 19 sub.10 - particella 1510 sub.2 (graffate) e foglio 22 particella 1510 sub.1.

3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

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

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia n. 203 del 10 novembre 1992, intestatario ***** . Intervento per "recinzione di proprietà"
- Permesso di costruire n. 227 del 10 maggio 2004 (domanda in data 13 giugno 2003, prot. 16252), intestatario ***** . Intervento di "ristrutturazione con ampliamento e soprizzo di fabbricato, recupero di cassero - porticato alla residenza e negozi al piano terra"
- Permesso di costruire n. 32 del 8 giugno 2007 (domanda in data 14 novembre 2006, prot. 35990), intestatario ***** . Intervento di "variante al Permesso di Costruire n.227/2003".

- Denuncia Inizio Attività n. 1453 del 1° agosto 2007. Intervento di "intonaci, rivestimenti, infissi interni".

SITUAZIONE URBANISTICA

AREE RESIDENZIALI EDIFICATE - Art.3.3.8

Definizione:

1.
Il piano classifica come Aree residenziali edificate' le aree a prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, generalmente di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati che non richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. Tali aree sono classificate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/68.

2.
Le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione, di riassetto ambientale, di completamento urbanistico.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

3.
Destinazioni d'uso proprie: residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili (a1).

4.
Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 25% della superficie utile lorda dell'edificio e limitatamente al piano interrato - terra - rialzato - primo piano, comprendenti:

- artigianato di servizio (b3)
- esercizi commerciali (cfr. tabella compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2)
- attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1) (senza limitazione di piano)
- attività direzionali minute (e1)
- attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
- servizi tecnologici (g4).

5.
Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, nocive e/o moleste (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.

6.
È sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.4.1 e seguenti e 5.1.6.

7.
È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali.

8.
Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree residenziali potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

Modalità d'intervento:

9.
Si procede con intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento:

- 10.
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - d) demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, in non perfette condizioni manutentive, nel caso documentati di degrado;
 - e) recupero, o demolizione e ricostruzione nel caso di edifici non meritevoli di essere conservati e al fine di un

miglioramento delle condizioni ambientali, di volumi esistenti all'interno dei cortili con modifica della destinazioni d'uso in accessori alla residenza;

f) aumenti volumetrici in ampliamenti e/o sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, esclusi quelli con tipologia a palazzina condominiale e a schiera, finalizzati alla formazione di nuovi vani da utilizzarsi per il miglioramento dell'attuale standard abitativo, da realizzarsi anche con la demolizione di volumi esistenti, non meritevoli di essere conservati al fine della verifica della densità fondiaria;

g) nuova costruzione di edifici residenziali nelle aree non ancora sature e/o libere, escludendo su tali aree le tipologie a palazzina condominiale o a schiera;

i) ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali compatibili esistenti per un massimo di superficie utile lorda pari al 30% di quella esistente e nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 4°.

11.

È consentita la promozione di soluzioni edilizie tali da evitare la formazione di fronti nude; con-seguentemente è ammessa la costruzione in aderenza agli edifici esistenti, nel rispetto dei fili dell'edificio in atto, anche se tale intervento comporta il superamento degli indici volumetrici previsti; i volumi eccedenti più del 10% quelli possibili in base agli indici, debbono essere destinati ad autorimesse o ad edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo n. 7 della legge n. 10/77.

12.

Le quote di intervento del precedente comma 10° non sono superabili con interventi successivi.

Parametri:

13.

-If (indice di densità edilizia fondiaria) = 2,0 mc/mq

-Rc (rapporto di copertura)= 40%

-df(visuale libera)= articolo 1.2.6

-dc (distanza confini)= articolo 1.2.6

-ds(distanza strade)= articolo 1.2.6

-H (altezza)= 11,50 m (o pari all'esistente)

-np (numero piani)= 4 (o pari all'esistente)

14. Limitatamente all'ampliamento o all'insediamento di attività compatibili con la residenza, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.4 punti 2 e 3 delle presenti norme.

Disposizioni particolari:

15.

Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.3.1 e 2.3.2.

16.

La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.3.

17.

Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.3.4.

18.

Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.13.

19.

Per l'area in frazione S. Martino, identificata nella cartografia con simbolo < SM1 >, la percentuale prevista del precedente comma 4° per destinazioni ammesse, pari al 25%, è modificata al 40%; si richiamano le disposizioni del precedente comma 14° e dell'art. 3.4.1 comma 10°.

20.

Per la frazione di S. Martino, il parametro If non può superare il limite massimo indicato dalla tab. 1 dell'allegato al DM 09.05.01 per le categorie di vulnerabilità territoriale.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria edilizia: € 30.000,00
- pratica edilizia per completamento lavori: € 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Riferito a: le altezze dell'edificio misurate in loco risultano difformi dai titoli abilitativi. In particolare, sia al piano terra sia al piano primo dell'abitazione le altezze interne misurate sono maggiori di quelle in progetto perlopiù in quanto non sono concluse le lavorazioni. Si riscontra inoltre un innalzamento del tetto di copertura a falde inclinate che al piano primo ha determinato un incremento delle altezze interne.

La cantina al piano interrato, che è stata autorizzata con un'altezza interna di m.2,20, è pavimentata e ha altezza interna di m.2,36.

L'autorimessa al piano terra, che è stata autorizzata con un'altezza interna di m.2,50, è attualmente al rustico, non essendo ancora stato realizzato il sottofondo, e ha altezza interna di m.2,86.

I lavori edili dovranno essere completati riconducendo le misure a quanto autorizzato (cfr. tavole grafiche autorizzate allegate ai titoli abilitativi).

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale Docfa: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Riferito a: poichè le schede planimetriche catastali in atti rappresentano lo stato autorizzato che risulta difforme dall'effettivo stato dei luoghi (in particolare le altezze interne sono maggiori) devono essere aggiornate. In particolare l'abitazione in corso di realizzazione, pur non essendo ancora stati ultimati i lavori edili, è già censita in categoria A/2 mentre avrebbe dovuto essere censita a Catasto Fabbricati in categoria F/3 fino all'avvenuta effettiva ultimazione dei lavori. Lo scrivente esperto ritiene che l'aggiornamento delle schede planimetriche possa essere utile posto a carico dell'aggiudicatario in quanto a) le schede attualmente in atti a Catasto Fabbricati consentono a tutti una più immediata comprensione della consistenza e dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare; b) l'ultimazione dei lavori da parte dell'aggiudicatario potrebbe apportare modifiche che comportino l'obbligo di aggiornare le schede planimetriche.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a: unità immobiliare con impianti da realizzare e/o completare.

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si riscontrano importanti infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura dell'autorimessa e dalla muratura perimetrale della cantina interrata che richiedono un intervento di risanamento.

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della nuda proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Franco Roberto di Trecate in data 23 settembre 2011, repertorio 21838, raccolta 6655 e trascritto presso la Conservatoria dei

RR.II. di Novara in data 27 settembre 2011 al n. nn.15257/9735. Il signor ***** nato a ***** il ***** codice fiscale n. ***** ha trasferito la quota dell'intero di nuda proprietà al signor ***** nato a ***** il ***** codice fiscale n. *****

- per la quota pari a 1/1 della nuda proprietà, tramite atto di donazione a rogito Notaio Baldi Giovanni di Trecate in data 18 ottobre 2004, repertorio 110445, raccolta 22572 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 20 ottobre 2004 al n. nn.22058/12746. La signora ***** nata a ***** il ***** codice fiscale n. ***** ha trasferito la quota dell'intero di nuda proprietà al signor ***** nato a ***** il ***** codice fiscale n. *****

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Agenzia Entrate in data 3 aprile 1990 al n. 38, vol. 1262 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 5 aprile 1990 al n. nn.4196/3062. E' stata trasferita l'intera piena proprietà e per 1/2 ciascuno da potere di ***** nato a ***** il ***** codice fiscale n. ***** , deceduto il ***** , alla figlia signora ***** nata a ***** il ***** codice fiscale n. ***** e al figlio signor ***** nato a ***** il ***** codice fiscale n. ***** .

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Baldi Giovanni di Trecate in data 21 dicembre 1991, repertorio 67830 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 14 gennaio 1992 al n. nn.747/658. Il signor ***** nato a ***** il ***** codice fiscale n. ***** ha trasferito la quota di 1/2 di piena proprietà alla signora ***** nata a ***** il ***** codice fiscale n. *****

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

Comune: TRECATE (NO)
Indirizzo: VIA NOVA n. 4
Dati catastali: Fg. 22, num. 19, sub. 10, num. 1510, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
mappale 19 sub.10 abitabile p.T,1	163,00	100%	163,00
mappale 19 sub.10 cantina p.S1	24,00	25%	6,00
mappale 1510 sub.1 box p.T	23,00	50%	11,50
mappale 1510 sub.1 corte esclusiva p.T	34,00	5%	1,70
Superficie commerciale totale, m²			182,20

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

Valore catastale: € 83.521,62
Valore stimato: € 200.420,00 = € 1.100,00 x m² 182,20

VALORE STIMATO € 200.420,00 (euro duecentomilaquattrocentoventi/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 Trecate, dotata di servizi, sono state considerate le quotazioni riportate dal Borsinoimmobiliare.it, per cui alle abitazioni in stabili di fascia media viene assegnato un valore compreso tra €/mq 932,00 ed €/mq 1268,00; alle autorimesse viene assegnato un valore compreso tra €/mq 466,0 ed €/mq 551,00

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 2°-2023, per la città di Trecate per cui alle abitazioni di tipo civile viene assegnato un valore compreso tra €/mq 850,00 ed €/mq 1250,00; alle autorimesse viene assegnato un valore compreso tra €/mq 460,0 ed €/mq 690,00;

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate da Bollettino Immobiliare Novarese edizione 2023, per la città di Trecate per cui agli appartamenti recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 800,00 ed €/mq 1100,00;

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Trecate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trecate, Ufficio Tecnico di Trecate, 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 1100,00 per l'abitazione.

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: € 36.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 164.420,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 38.284,00

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: € 126.136,00

4. ALLEGATI