



TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Relazione tecnica di stima

Perizia del C.T.U. Arch. Manzetti Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2014 del R.G.E.

Promossa da: **** *Omissis* ****

Contro: **** *Omissis* ****

INCARICO

Con udienza del 06/10/2014 il sottoscritto Arch. Manzetti Roberto, con studio in Via Liberazione, 6 - 28041 - Arona (NO), r.manzet@virgilio.it, Tel. 0322 44188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Terzi Massimo presso il Tribunale di Verbania.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Capannone ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
- **Rif. 2** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
- **Rif. 3** - Cascina ubicata a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
- **Rif. 4** - Cascina ubicata a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
- **Rif. 5** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
- **Rif. 6** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) – Indefinibile

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di un immobile adibito alla lavorazione del ferro in generale, costituito da uno spazio con macchinari per la lavorazione e uno spazio a deposito del materiale, un locale spogliatoio e servizi per il personale, un locale ufficio con annesso wc.

L'area circostante esterna è adibita a parcheggio e manovra degli automezzi e comunica direttamente con la strada comunale ove sono presenti i principali servizi.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di terreni agricoli circondati da altri uguali con la presenza di bassi fabbricati adibiti a ricovero animali e legnaia.

RIF. 3 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di un immobile residenziale a corte, costituito da tre piani fuori terra.

L'immobile è accessibile da un cortile comune interno mediante un cancello carraio e uno pedonale su mappale 504 da frazionarsi con necessaria servitù di passo.

Due bassi fabbricati uno adibito a ripostiglio e l'altro, per metà, ad autorimessa aperta per ricovero automezzi, completano il Lotto.

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di un immobile residenziale a corte, al primo piano fuori terra.

L'immobile è accessibile da un cortile comune interno mediante un cancello pedonale su mappale 504 da frazionarsi con necessaria servitù di passo.

Un basso fabbricato adibito, per metà, ad autorimessa aperta per ricovero automezzi, completa il Lotto.

RIF. 5 - TERRENI UBICATI A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di terreni agricoli circondati da altri uguali.

RIF. 6 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di terreno agricolo circondato da altri uguali.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Capannone ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travenço, 1
- **Rif. 2** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travenço, 1

DESCRIZIONE

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di un immobile adibito alla lavorazione del ferro in generale, costituito da uno spazio con macchinari per la lavorazione e uno spazio a deposito del materiale, un locale spogliatoio e servizi per il personale, un locale ufficio con annesso wc.

L'area circostante esterna è adibita a parcheggio e manovra degli automezzi e comunica direttamente con la strada comunale ove sono presenti i principali servizi.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di terreni agricoli circondati da altri uguali con la presenza di bassi fabbricati adibiti a ricovero animali e legnaia.

TITOLARITÀ

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** *Omissis* ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** *OMISSIS* ****

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** *Omissis* ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** *Omissis* ****

CONFINI

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Mappali 523-524, sub 3-4 mappale 504, Strada Vicinale Travenço, mappale 317

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Mappali 308, mappali 312-523, mappali 504, mappali 310-317

CONSISTENZA

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	386,96 mq	408,31 mq	1,00	408,31 mq	0,00 m	Terra
Fabbricato agricolo	14,31 mq	14,31 mq	0,20	2,86 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				411,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				411,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è agibile composto da locale macchinari per lavorazione, deposito, spogliatoio e servizi per personale, locale ufficio con wc.

Questo è sito in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale del paese di Paruzzaro ed è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, metano).

I terreni circostanti sono agricoli in parte a bosco e in parte a prato; su di essi sorgono tre bassi fabbricati adibiti a ricovero animali e legnaia parte dei quali costruita abusivamente e da demolire poiché non sanabili. Il sottoscritto ritiene di incorporare questi terreni e bassi fabbricati in un unico lotto al fine di garantirne il corretto utilizzo per l'unità lavorativa esistente.

Il mappale 504 presenta un basso fabbricato adibito ad autorimessa; questo verrà suddiviso in due parti ed accatastato a pertinenza dei subalterni abitazioni 3 e 4. Lo stesso mappale 504 verrà frazionato in parte a favore delle unità residenziali sub 3 e 4.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	802,00 mq	802,00 mq	1,00	802,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	450,00 mq	450,00 mq	1,00	450,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	950,00 mq	950,00 mq	1,00	950,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2202,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2202,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreni agricoli in parte a prato e in parte a bosco ceduo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2005 al 27/10/2006	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 504, Sub. 2 Categoria C3 Rendita € 188,51

Vi è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1999 al 16/02/2005	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Bosco ceduo Reddito agrario € 2,00
Dal 16/02/2005 al 28/01/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Bosco ceduo Reddito agrario € 0,02
Dal 14/05/1999 al 16/02/2005	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 311 Qualità Prato Reddito agrario € 2,94
Dal 16/02/2005 al 28/01/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 311 Qualità Prato Reddito agrario € 2,94
Dal 27/01/1998 al 28/01/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 524 Qualità Prato Reddito agrario € 2,90

Vi è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI**RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	504	2		C3	4			188,51	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità della planimetria catastale ufficiale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio rispetto allo stato di fatto dell'unità immobiliare identificata al foglio 11 particella 504 subalterno 2. Le difformità riscontrate si riferiscono ad una parte ampliata dell'officina e a modifiche interne nella parte originale; se ne rende quindi necessario l'accatastamento.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	309				Bosco ceduo	3	450	0,21	0,02	
11	311				Prato	4	950	1,72	2,94	
11	524				Prato	3	820	2,07	0,01	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità della planimetria catastale ufficiale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio rispetto allo stato di fatto dei terreni.

Si rende necessario l'accatastamento dei fabbricati accessori bassi fabbricati presenti sulle particelle sopraindicate, e più precisamente tettoia utilizzata come legnaia (attuale particella 309), tettoia utilizzata come ricovero per animali (attuale particella 311). Da segnalare che la tettoia posizionata sulla particella 311 è solo una parte del fabbricato presente nella realtà in luogo, in quanto la rimanente parte di esso è stato realizzato sulla particella 313 (NON di proprietà **** *Omissis* ****).

La regolarizzazione catastale, eseguita come esatta rappresentazione grafica, ha lo scopo di garantire la conformità catastale dello stesso, aggiornando la planimetria ufficiale depositata presente nella banca dati catastale e variando contemporaneamente tutto ciò che è necessario, ad esempio i dati metrici.

PRECISAZIONI**RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1**

L'immobile ad oggi risulta utilizzato regolarmente.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Paruzzaro il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che:

**** *Omissis* ****).

PATTI**RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1**

L'immobile ad oggi risulta utilizzato regolarmente.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente

CONDIZIONI

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

L'immobile risulta ad oggi occupato ed utilizzato regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non vi sono parti comuni.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non risultano in essere servitù poiché trattasi di proprietà indivise.

Con la suddivisione in lotti proposta per la vendita, l'accesso carraio e pedonale alle unità residenziali sub. 3 e 4 dovrà verrà garantito da una servitù di passo sul mappale 504.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non risultano in essere servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

L'immobile pignorato si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e statiche ed è a tutti gli effetti agibile.

La struttura dell'involucro è composta in parte da cemento armato e in parte carpenteria metallica con tamponamenti verticali in muratura in blocchetti intonacati al civile esternamente ed internamente e tinteggiata, ampie vetrate, copertura in ferro con pannelli coibentati a finitura lamiera;

Presenta le seguenti finiture:

pavimentazione degli spazi officina in battuto di cemento, locali spogliatoio, ufficio e servizi in gres-ceramico; bagni in piastrelle di gres ceramico; pareti intonacate a civile tinteggiate, serramenti esterni in alluminio/ferro, con vetro semplice nelle zone di lavorazione, vetrocamera per ufficio e servizi; porte interne in alluminio;

gli impianti tecnologici sono composti da impianto elettrico sottotraccia per il locale ufficio e servizi, esterno in pvc per gli spazi lavorativi officina e spogliatoio; impianto di riscaldamento ad aria con caldaia a metano termo-autonoma posizionata nel locale officina.

I terreni di pertinenza sono in sufficiente stato di manutenzione.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di terreni a prato, bosco ceduo e vigneto in sufficienti condizioni di manutenzione e cura. I bassi fabbricati hanno struttura in legno con copertura in lamiera o simile.

STATO DI OCCUPAZIONE

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

I terreni risultano utilizzati dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1998 al 06/02/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Atto di Compravendita e Mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		damaso de bono	16/12/1998	146445/6	12717/8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1998 al 06/02/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Atto di Compravendita e Mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		damaso de bono	16/12/1998	146445/6	12717/8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Novara aggiornate al 08/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 23/12/1998
Reg. gen. 11913 - Reg. part. 1897
Importo: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 01/12/2000
Reg. gen. 13470 - Reg. part. 1975
Importo: € 130.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 02/10/2008
Reg. gen. 12011 - Reg. part. 1737
Importo: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 07/11/2011
Reg. gen. 12269 - Reg. part. 1771
Importo: € 80.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 17/05/2013
Reg. gen. 4958 - Reg. part. 472
Importo: € 181.221,50

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 12/06/2014

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 4956

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Novara aggiornate al 08/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 23/12/1998
Reg. gen. 11913 - Reg. part. 1897
Importo: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 01/12/2000
Reg. gen. 13470 - Reg. part. 1975
Importo: € 130.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 02/10/2008
Reg. gen. 12011 - Reg. part. 1737
Importo: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 07/11/2011
Reg. gen. 12269 - Reg. part. 1771
Importo: € 80.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 17/05/2013
Reg. gen. 4958 - Reg. part. 472
Importo: € 181.221,50

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 12/06/2014

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 4956

NORMATIVA URBANISTICA

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015:

Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione:

- Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015:

Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione:

- Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Parte originaria della costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Paruzzaro, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

- Condonò Edilizio n. 24/04 per costruzione officina artigianale
- Condonò Edilizio n. 25/04 per recupero locali e portici esistenti ad uso officina artigianale
- Permesso di Costruire n. 28/08 Pratica edilizia n. 54/08 del 07/07/2008 per ampliamento officina artigianale e creazione locali servizi, spogliatoio e ufficio

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata e con la planimetria catastale di riferimento, emergono difformità:

- presenza di fabbricato accessorio presente sulla particella sotto indicata, trattasi tettoia utilizzata come autorimessa (parte della particella 504).

Per sanare tale difformità si necessita:

- a) Permesso di Costruire in sanatoria e successivamente provvedere alla chiusura dei lavori.
- b) Aggiornamento catastale.
- c) l'attestato di certificazione energetica

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paruzzaro, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata e con la planimetria catastale di riferimento, emergono difformità:

- presenza di fabbricati accessori presenti sulle particelle sotto indicate, trattasi di due fabbricati: tettoia utilizzata come legnaia (attuale particella 309), tettoia utilizzata come ricovero per animali (attuale particella 311).

Per il PRG vigente nelle aree a destinazione agricola sono ammessi mq. 50 di strutture a basso fabbricato.

Essendo la quantità presente di superfici superiore di mq. 34.85, sarà necessaria la demolizione di questi e il pagamento di una sanzione amministrativa nella misura di € 391,55 x superficie in eccesso realizzata mq. $34.85 \times 5\% = € 682,27$ di costo di costruzione, e di € 11,00 x mq. $34.85 = € 383,35$ di oneri urbanizzazione, per un totale di € 1.065,62.

Per sanare tali difformità dei Rif. 1 e 2 si necessita di:

- a) Permesso di Costruire in sanatoria e successivamente provvedere alla chiusura dei lavori.
- b) Aggiornamento catastale.
- c) Attestato di certificazione energetica.

a) Pratica edilizia consistente in:

compilazione Permesso di Costruire in sanatoria, redazione elaborati grafici, fine lavori, collaudo: € 1.500,00

compilazione di Richiesta Legge Regionale 45/89 relativa alle autorizzazioni in zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/23 n. 3267: € 500,00

CNPAIA 4%: € 80,00

Iva 22%: € 457,60

Totale: € 2.537,60

pagamento sanzioni amministrative nella misura di € 1.065,62.

Totale: € 3.603,22

b) Aggiornamento catastale:

- accatastamento dei fabbricati accessori presenti sulle particelle sopraindicate;

- l'accatastamento dei fabbricati accessori (che attualmente non risultano censiti in catasto) presenti sulle particelle sopraindicate, trattasi di tre fabbricati: tettoia utilizzata come legnaia (attuale particella 309), tettoia utilizzata come ricovero per animali (attuale particella 311) e tettoia utilizzata come autorimessa (parte della particella 504). Da segnalare che la tettoia posizionata sulla particella 311 è solo una parte del fabbricato presente nella realtà in luogo, in quanto la rimanente parte di esso è stato realizzato sulla particella 313 (NON di proprietà **** *Omissis* ****).

- la variazione catastale di tutti i subalterni già censiti della particella 504 in modo da garantire la conformità catastale: l'unità immobiliare officina è stata notevolmente ampliata

- contemporaneamente alle operazioni di lavoro di regolarizzazione catastale si provvede anche a dividere catastalmente la proprietà in modo da ottenere un'immagine catastale correttamente coincidente con i lotti che si è deciso di costituire.

Attraverso le seguenti operazioni:

- 1) Operazioni preliminari approntamento pratica, visure, estratti mappa, recupero delle planimetrie catastali ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara, verifiche preliminari sulla documentazione catastale ufficiale esistente, definizione delle operazioni da eseguire per la corretta redazione delle pratiche in conformità a tutte le normative vigenti € 32,60
- 2) Sessione in sito per il rilevamento completo degli immobili in oggetto (fabbricati accessori, officina e unità immobiliari abitative) e restituzione grafica del rilievo eseguito in scala adeguata alla formazione delle planimetrie di supporto alla presentazione della schede catastali € 114,10
- 3) Richiesta e ritiro dell'estratto mappa ufficiale per atti di aggiornamento catastale o predisposizione dell'estratto auto allestito (2 volte per due pratiche distinte) € 146,70
- 4) Elaborazione e stesura di monografia per un punto fiduciale e successiva presentazione della stessa presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara € 48,90
- 5) Redazione tipo mappale (due pratiche distinte) secondo le procedure previste dalla normativa vigente comprensivo di sopralluogo, rilievo con stazione totale, modello censuario, proposta di aggiornamento cartografico nella sua rappresentazione grafica ed alfa-numerica, libretto delle misure, relazione tecnica, schema grafico del rilievo e relative grafiche di sviluppo in scala superiore; presentazione dell'atto di aggiornamento catastale predisposto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara e ritiro delle ricevute, è stato necessario eseguire due pratiche tipo mappale distinte, una utilizzando i punti fiduciali e una di modesta entità (tipo mappale con punti fiduciali + tipo mappale di modesta entità) € 1.002,45
- 6) Stesura delle pratiche di dichiarazione di fabbricati urbani al Catasto Fabbricati per le unità immobiliari accessorie (fabbricato a uso legnaia + area urbana, fabbricato a uso ricovero animali e fabbricato a uso autorimessa – trattasi di 2 unità immobiliari autorimessa distinte), comprensive delle operazioni di formazione delle planimetrie catastali, calcolo delle superfici, definizione dei poligoni, compilazione dei modelli in procedure DOCFA, attribuzione delle rendite catastali, stampe, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara e ritiro delle ricevute (2 unità fabbricato + 1 area urbana) € 603,10
- 7) Stesura delle pratiche (numero 3 pratiche docfa DISTINTE) di variazione di fabbricati urbani al Catasto Fabbricati per l'officina e le due unità immobiliari abitative, comprensive delle operazioni di formazione delle planimetrie catastali, calcolo delle superfici, definizione dei poligoni, compilazione dei modelli in procedure DOCFA, attribuzione della rendite catastali, stampe, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara e ritiro delle ricevute (1 unità immobiliare urbana) € 334,15
- 8) Tributi catastali, diritti di presentazione tipo mappale (2 pratiche), docfa (4 unità), visure € 410,00

Costo operazioni eseguite:

€ 2.282,00

CNPAIA 4%: € 91,28

Iva 22%: € 522,12

Totale: € 2.895,40

ai quali vanno aggiunti diritti e tributi catastali: € 410,00

Totale: € 3.305,40

c) Attestazione di certificazione energetica:

attraverso le seguenti prestazioni:

- sopralluogo per rilievi e raccolta dati strutture opache e strutture trasparenti, impianto di riscaldamento, di produzione acqua calda sanitaria, tipo di distribuzione;

- analisi energetica e procedure documentali attraverso UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2 – Metodo Analitico Senza Dati Progettuali, simulazione di intervento di risparmio energetico, redazione relazione, redazione Attestato Certificazione Energetica on-line con applicativo SICEE Regione Piemonte e trasmissione con firma digitale, ottenimento ricevuta di trasmissione.

Totale prestazione: € 448,25

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

RIF. 1 - CAPANNONE UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 3** - Cascina ubicata a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1

DESCRIZIONE

RIF. 3 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di un immobile residenziale a corte, costituito da tre piani fuori terra.

L'immobile è accessibile da un cortile comune interno mediante un cancello carraio e uno pedonale su mappale 504 da frazionarsi con necessaria servitù di passo.

Due bassi fabbricati uno adibito a ripostiglio e l'altro, per metà, ad autorimessa aperta per ricovero automezzi, completano il Lotto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** *Omissis* ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** *Omissis* ****

CONFINI

Sub 2 mappale 504, sub 4 mappale 504, mappale 526, mappale 333

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	144,13 mq	195,27 mq	1,00	195,27 mq	0,00 m	Terra/Primo/Secondo
Cantina	59,90 mq	76,80 mq	0,20	15,36 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	9,50 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	Primo
Posto auto coperto	35,09 mq	35,09 mq	0,50	17,55 mq	0,00 m	
Locale di deposito	6,55 mq	8,68 mq	0,20	1,74 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				232,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile Rif. 3 è agibile e abitabile composto al piano terra da ingresso/cucina, bagno, soggiorno, scala interna di collegamento al piano primo con locale di sgombero, disimpegno, camera e wc, altra scala di collegamento al piano sottotetto camera; di pertinenza dello spesso vi sono due locali cantina posti al piano terra dell'immobile Rif. 4.

Questo è sito in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale del paese di Paruzzaro ed è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, metano).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2006 al 28/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 504, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2 Rendita € 658,48 Piano T-1-2

Vi è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	504	3		A2	2			658,48	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità della planimetria catastale ufficiale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio rispetto allo stato di fatto dell'unità immobiliare identificata al foglio 11 particella 504 subalterno 3. Le difformità riscontrate si riferiscono a modifiche interne nella distribuzione.

La regolarizzazione catastale, eseguita come esatta rappresentazione grafica, ha lo scopo di garantire la conformità catastale dello stesso, aggiornando la planimetria ufficiale depositata presente nella banca dati catastale e variando contemporaneamente tutto ciò che è necessario, ad esempio i dati metrici.

PRECISAZIONI

L'immobile ad oggi risulta utilizzato regolarmente dagli esecutati.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Paruzzaro il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che:

**** *Omissis* ****

PATTI

L'immobile ad oggi risulta utilizzato regolarmente dagli esecutati.

CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi occupato ed utilizzato regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

In comunione al subalterno 4 vi è l'autorimessa esterna e l'ingresso pedonale.

SERVITÙ

Non risultano in essere servitù.

Con il frazionamento del mappale 504, la corte interna agli ingressi pedonale e carraio rimarrà di pertinenza al sub. 3 mentre si dovrà provvedere a stipulare una servitù di passo pedonale per il sub. 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e statiche ed è a tutti gli effetti agibile.

La struttura è composta da muratura in sasso e laterizio intonacata al civile internamente ed esternamente, solai in latero-cemento-ferro; la copertura è in legno coibentata, la lattoneria è in rame.

Internamente presenta le seguenti finiture:

- pavimentazioni locali interni in piastrelle in gres-ceramico;
 - rivestimenti di tutte le pareti del bagno e della cucina in gres-ceramico;
 - pareti e soffitti in parte intonacati al civile e tinteggiati, e in parte in legno a vista;
 - serramenti esterni in legno con vetro-camera, con persiane esterne sempre il legno;
 - serramenti interni in legno;
 - i bagni sono completi di sanitari in ceramica bianca quali: lavabo, wc, bidet, vasca/doccia;
 - il vano scala di collegamento verticale ai piani terra e secondo consiste in una scala in parte in muratura con rivestimento in gres ceramico e in parte a chiocciola in legno/ferro;
 - i parapetti del balcone è in ferro a disegno semplice verniciato in color ferro micaceo;
 - gli spazi cantina sono pavimentati in gres-ceramico;
 - gli impianti tecnologici sono composti da impianto elettrico sottotraccia non più a norma con apposito quadro elettrico e impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a metano termo-autonoma posizionata in apposito locale al piano terra; mancano le dichiarazioni di conformità, lo stato di manutenzione sembrerebbe sufficiente.
- L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1998 al 06/02/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Atto di Compravendita e Mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		damaso de bono	16/12/1998	146445/6	12717/8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Novara aggiornate al 08/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 23/12/1998
Reg. gen. 11913 - Reg. part. 1897
Importo: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 01/12/2000
Reg. gen. 13470 - Reg. part. 1975
Importo: € 130.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 02/10/2008
Reg. gen. 12011 - Reg. part. 1737
Importo: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 07/11/2011
Reg. gen. 12269 - Reg. part. 1771
Importo: € 80.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 17/05/2013
Reg. gen. 4958 - Reg. part. 472
Importo: € 181.221,50

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 12/06/2014
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 4956

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015:

Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione:

- Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Parte originaria della costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

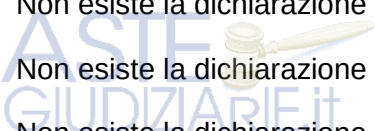
Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Paruzzaro, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

- Concessione Edilizia n. 07/01 Pratica edilizia n. 04/01 del 14/12/2001 per ristrutturazione.
- Dia in variante alla 04/01 del 28/04/2006 per recupero sottotetto.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata e con la planimetria catastale di riferimento, emergono difformità.

- difforme posizionamento delle tramezzature interne del piano primo;
- difforme distribuzione dei locali al piano terra adibiti a cantina, lavanderia, disimpegno e locale centrale termica.

Per sanare tale difformità si necessita:

- a) Segnalazione certificata di inizio attività e successivamente provvedere alla chiusura dei lavori e alla richiesta del certificato di agibilità.
- b) Aggiornamento catastale.
- c) l'attestato di certificazione energetica



a) Pratica edilizia consistente in:

compilazione Segnalazione Certificata Inizio Attività, redazione elaborati grafici, fine lavori, collaudo: € 800,00
CNPAIA 4%: € 32,00
Iva 22%: € 183,04
Totale: € 1.015,04

b) Aggiornamento catastale:

- l'accatastamento di tutti i subalterni già censiti della particella 504 in modo da garantire la conformità catastale
- contemporaneamente alle operazioni di lavoro di regolarizzazione catastale si provvede anche a dividere catastalmente la proprietà in modo da ottenere un immagine catastale correttamente coincidente con i lotti che si è deciso di costituire.



Attraverso le seguenti operazioni:



- 1) Operazioni preliminari approntamento pratica, visure, estratti mappa, recupero delle planimetrie catastali ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara, verifiche preliminari sulla documentazione catastale ufficiale esistente, definizione delle operazioni da eseguire per la corretta redazione delle pratiche in conformità a tutte le normative vigenti € 32,60
- 2) Sessione in sito per il rilevamento completo degli immobili in oggetto (fabbricati accessori, officina e unità immobiliari abitative) e restituzione grafica del rilievo eseguito in scala adeguata alla formazione delle planimetrie di supporto alla presentazione della schede catastali € 114,10
- 3) Richiesta e ritiro dell'estratto mappa ufficiale per atti di aggiornamento catastale o predisposizione dell'estratto auto allestito (2 volte per due pratiche distinte) € 32,60
- 4) Elaborazione e stesura di monografia per un punto fiduciale e successiva presentazione della stessa presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara € 48,90
- 5) Redazione tipo mappale (due pratiche distinte) secondo le procedure previste dalla normativa vigente comprensivo di sopralluogo, rilievo con stazione totale, modello censuario, proposta di aggiornamento cartografico nella sua rappresentazione grafica ed alfa-numerica, libretto delle misure, relazione tecnica, schema grafico del rilievo e relative grafiche di sviluppo in scala superiore; presentazione dell'atto di aggiornamento catastale predisposto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara e ritiro delle ricevute, è stato necessario eseguire due pratiche tipo mappale distinte, una utilizzando i punti fiduciali e una di modesta entità (tipo mappale con punti fiduciali + tipo mappale di modesta entità) € 399,35
- 6) Stesura delle pratiche di dichiarazione di fabbricati urbani al Catasto Fabbricati per le unità immobiliari accessorie fabbricato a uso autorimessa (trattasi di 2 unità immobiliari autorimessa distinte), comprensive delle operazioni di formazione delle planimetrie catastali, calcolo delle superfici, definizione dei poligoni, compilazione dei modelli in procedure DOCFA, attribuzione delle rendite catastali, stampe, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara e ritiro delle ricevute (2 unità fabbricato + 1 area urbana) € 301,55
- 7) Stesura delle pratiche di variazione di fabbricati urbani al Catasto Fabbricati per l'unità immobiliare abitativa, comprensive delle operazioni di formazione delle planimetrie catastali, calcolo delle superfici, definizione dei poligoni, compilazione dei modelli in procedure DOCFA, attribuzione della rendite catastali, stampe, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara e ritiro delle ricevute (1 unità immobiliare urbana) € 334,15
- 8) Tributi catastali, diritti di presentazione tipo mappale (2 pratiche), docfa (2 unità), visure € 200,00

Costo operazioni eseguite:

€ 1.263,25

CNPAIA 4%: € 50,53

Iva 22%: € 289,03

Totale: € 1.602,81

ai quali vanno aggiunti diritti e tributi catastali: € 200,00

Totale: € 1.802,81

c) Attestazione di certificazione energetica:

attraverso le seguenti prestazioni:

- sopralluogo per rilievi e raccolta dati strutture opache e strutture trasparenti, impianto di riscaldamento, di produzione acqua calda sanitaria, tipo di distribuzione;
- analisi energetica e procedure documentali attraverso UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2 – Metodo Analitico Senza Dati Progettuali, simulazione di intervento di risparmio energetico,

redazione relazione, redazione Attestato Certificazione Energetica on-line con applicativo SICEE Regione Piemonte e trasmissione con firma digitale, ottenimento ricevuta di trasmissione.

Totale prestazione: € 448,25

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 4** - Cascina ubicata a Paruzzaro (NO) - Regione Travenço, 1
- **Rif. 5** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travenço, 1

DESCRIZIONE

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENÇO, 1

Trattasi di un immobile residenziale a corte, al primo piano fuori terra.

L'immobile è accessibile da un cortile comune interno mediante un cancello pedonale su mappale 504 da frazionarsi con necessaria servitù di passo.

Un basso fabbricato adibito, per metà, ad autorimessa aperta per ricovero automezzi, completa il Lotto.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENÇO, 1

Trattasi di terreni agricoli circondati da altri uguali.

TITOLARITÀ

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENÇO, 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** **Omissis** ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** **Omissis** ****

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENÇO, 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** **Omissis** ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** *Omissis* ****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

mappale 523, sub 3 mappale 504, mappale 504 sub 2

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Mappali 312-313, mappale 526, mappali 504- mappale 524

CONSISTENZA

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,80 mq	64,40 mq	1,00	64,40 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	17,02 mq	17,02 mq	0,40	6,81 mq	0,00 m	Primo
Posto auto coperto	35,09 mq	35,09 mq	0,50	17,55 mq	0,00 m	
Veranda	10,55 mq	11,02 mq	0,95	10,47 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				99,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile Rif. 4 è agibile e abitabile composto al primo piano da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, camera, ripostiglio e wc, una scala esterna lo collega al cortile di ingresso. Sul lato a nord una scala esterna in ferro collega l'unità con il mappale 504 che verrà frazionato e rimarrà di pertinenza al sub. 4

Questo è sito in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale del paese di Paruzzaro ed è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, metano).

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	240,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	794,00 mq	794,00 mq	1,00	794,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1034,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	1034,00 mq	
--	-------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreni agricoli in parte a prato e in parte a bosco ceduo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2006 al 28/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 504, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2 Rendita € 263,39 Piano P

Vi è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2002 al 28/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 314 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito agrario € 0,01
Dal 27/10/1998 al 28/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 523 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00.07.94 Reddito agrario € 3,49

Vi è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	504	4		A2	2			263,39	P		

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità della planimetria catastale ufficiale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio rispetto allo stato di fatto dell'unità immobiliare identificata al foglio 11 particella 504 subalterno 4. Le difformità riscontrate si riferiscono a modifiche apertura esterna e realizzazione nuovo terrazzo esterno e chiusura di un porticato a veranda.

La regolarizzazione catastale, eseguita come esatta rappresentazione grafica, ha lo scopo di garantire la conformità catastale dello stesso, aggiornando la planimetria ufficiale depositata presente nella banca dati catastale e variando contemporaneamente tutto ciò che è necessario, ad esempio i dati metrici.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	314				Bosco ceduo	3	240	0,11	0,01	
11	523				Vigneto	2	794	4,1	3,49	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate una difformità della planimetria catastale ufficiale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio rispetto allo stato di fatto dei terreni.

La regolarizzazione catastale, eseguita come esatta rappresentazione grafica, ha lo scopo di garantire la conformità catastale dello stesso, aggiornando la planimetria ufficiale depositata presente nella banca dati catastale e variando contemporaneamente tutto ciò che è necessario, ad esempio i dati metrici.

PRECISAZIONI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

L'immobile ad oggi risulta utilizzato regolarmente dagli esecutati.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente dagli esecutati.

L'immobile ad oggi risulta utilizzato regolarmente dagli esecutati.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Paruzzaro il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che:

**** *Omissis* ****

PATTI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

L'immobile ad oggi risulta utilizzato regolarmente dagli esecutati.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente dagli esecutati.

CONDIZIONI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

L'immobile risulta ad oggi occupato ed utilizzato regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

In comunione al subalterno 3 vi è l'accesso pedonale e metà del basso fabbricato ad autorimessa esterna.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non risultano in essere servitù.

Con il frazionamento del mappale 504, la corte interna agli ingressi pedonale e carraio rimarrà di pertinenza al sub. 3 mentre si dovrà provvedere a stipulare una servitù di passo pedonale per il sub. 4.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non risultano in essere servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e statiche ed è a tutti gli effetti agibile.

La struttura è composta da muratura in sasso e laterizio intonacata al civile internamente ed esternamente, solai in latero-cemento-ferro; la copertura è in legno coibentata, la lattoneria è in rame.

Internamente presenta le seguenti finiture:

- pavimentazioni locali interni in piastrelle in gres-ceramico;
- rivestimenti di tutte le pareti del bagno e della cucina in gres-ceramico;
- pareti e soffitti in parte intonacati al civile e tinteggiati, e in parte in legno a vista;

- serramenti esterni in legno con vetro-camera, con persiane esterne sempre il legno;
 - serramenti interni in legno;
 - i bagni sono completi di sanitari in ceramica bianca quali: lavabo, wc, bidet, vasca/doccia;
 - il vano scala di collegamento esterno verticale al piano primo è in parte in muratura e in parte ferro e sasso;
 - i parapetti dei terrazzi sono in ferro a disegno semplice verniciato in color ferro micaceo;
 - gli impianti tecnologici sono composti da impianto elettrico sottotraccia non più a norma con apposito quadro elettrico e impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a metano termo-autonoma posizionata in apposito locale al piano terra; mancano le dichiarazioni di conformità, lo stato di manutenzione sembrerebbe sufficiente.
 L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale.g

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di terreni a bosco ceduo e vigneto in sufficienti condizioni di manutenzione e cura.

STATO DI OCCUPAZIONE

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

I terreni risultano ad oggi utilizzati dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1998 al 06/02/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Atto di Compravendita e Mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		damaso de bono	16/12/1998	146445/6	12717/8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1998 al 06/02/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Atto di Compravendita e Mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		damaso de bono	16/12/1998	146445/6	12717/8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Novara aggiornate al 08/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 23/12/1998
Reg. gen. 11913 - Reg. part. 1897
Importo: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 01/12/2000
Reg. gen. 13470 - Reg. part. 1975
Importo: € 130.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 02/10/2008
Reg. gen. 12011 - Reg. part. 1737
Importo: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 07/11/2011
Reg. gen. 12269 - Reg. part. 1771
Importo: € 80.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 17/05/2013
Reg. gen. 4958 - Reg. part. 472
Importo: € 181.221,50

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 12/06/2014
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 4956



RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Novara aggiornate al 08/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 23/12/1998
Reg. gen. 11913 - Reg. part. 1897
Importo: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 01/12/2000
Reg. gen. 13470 - Reg. part. 1975
Importo: € 130.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 02/10/2008
Reg. gen. 12011 - Reg. part. 1737
Importo: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 07/11/2011
Reg. gen. 12269 - Reg. part. 1771
Importo: € 80.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 17/05/2013
Reg. gen. 4958 - Reg. part. 472
Importo: € 181.221,50

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 12/06/2014
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 4956

NORMATIVA URBANISTICA

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015:

Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione:

- Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015:

Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione:

- Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Parte originaria della costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Paruzzaro, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

- Concessione Edilizia n. 07/01 Pratica edilizia n. 04/01 del 14/12/2001 per ristrutturazione.
- Dia in variante alla 04/01 del 28/04/2006 per recupero sottotetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata e con la planimetria catastale di riferimento, emergono difformità.

- nuova apertura esterna finestra locale ripostiglio;
- nuovo terrazzo con veranda sottostante adiacente uscita cucina

Per sanare tali difformità si necessita di un Permesso di Costruire in sanatoria e successivamente provvedere alla chiusura dei lavori e alla richiesta del certificato di agibilità.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non si riscontrano pratiche edilizie rilasciate dal comune di Paruzzaro.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata e con la planimetria catastale di riferimento, non emergono difformità.

Per sanare tale difformità si necessita:

- a) Permesso di costruire in sanatoria e successivamente provvedere alla chiusura dei lavori e alla richiesta del certificato di agibilità.
- b) Aggiornamento catastale.
- c) l'attestato di certificazione energetica

a) Pratica edilizia consistente in:

compilazione Permesso di costruire in sanatoria, redazione elaborati grafici, fine lavori, collaudo € 1.500,00

compilazione di Richiesta Legge Regionale 45/89 relativa alle autorizzazioni in zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/23 n. 3267 € 750,00

CNPAIA 4%: € 90,00

Iva 22%: € 514,80

Totale: € 2.854,80

pagamento sanzioni urbanistiche nella misura di € 516,00.

pagamento sanzioni LR 45/89 nella misura di circa € 300,00.

pagamento costo costruzione nella misura del doppio di € 391,55 x mq. 11.02 x 5% = € 431,48

Totale: € 4.102,28

b) Aggiornamento catastale:

- l'accatastamento di tutti i subalterni già censiti della particella 504 in modo da garantire la conformità catastale

- contemporaneamente alle operazioni di lavoro di regolarizzazione catastale si provvede anche a dividere catastalmente la proprietà in modo da ottenere un immagine catastale correttamente coincidente con i lotti che si è deciso di costituire.

Attraverso le seguenti operazioni:

1) Operazioni preliminari approntamento pratica, visure, estratti mappa, recupero delle planimetrie catastali ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara, verifiche preliminari sulla documentazione catastale ufficiale esistente, definizione delle operazioni da eseguire per la corretta redazione delle pratiche in conformità a tutte le normative vigenti € 32,60

2) Sessione in sito per il rilevamento completo degli immobili in oggetto (fabbricati accessori, officina e unità immobiliari abitative) e restituzione grafica del rilievo eseguito in scala adeguata alla formazione delle planimetrie di supporto alla presentazione della schede catastali € 114,10

3) Richiesta e ritiro dell'estratto mappa ufficiale per atti di aggiornamento catastale o predisposizione dell'estratto auto allestito (2 volte per due pratiche distinte) € 32,60

4) Elaborazione e stesura di monografia per un punto fiduciale e successiva presentazione della stessa presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara € 48,90

5) Redazione tipo mappale (due pratiche distinte) secondo le procedure previste dalla normativa vigente comprensivo di sopralluogo, rilievo con stazione totale, modello censuario, proposta di

aggiornamento cartografico nella sua rappresentazione grafica ed alfa-numerica, libretto delle misure, relazione tecnica, schema grafico del rilievo e relative grafiche di sviluppo in scala superiore; presentazione dell'atto di aggiornamento catastale predisposto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara e ritiro delle ricevute, è stato necessario eseguire due pratiche tipo mappale distinte, una utilizzando i punti fiduciali e una di modesta entità (tipo mappale con punti fiduciali + tipo mappale di modesta entità) € 399,35

6) Stesura delle pratiche di dichiarazione di fabbricati urbani al Catasto Fabbricati per le unità immobiliari accessorie fabbricato a uso autorimessa (trattasi di 2 unità immobiliari autorimessa distinte), comprensive delle operazioni di formazione delle planimetrie catastali, calcolo delle superfici, definizione dei poligoni, compilazione dei modelli in procedure DOCFA, attribuzione delle rendite catastali, stampe, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara e ritiro delle ricevute (2 unità fabbricato + 1 area urbana) € 301,55

7) Stesura delle pratiche di variazione di fabbricati urbani al Catasto Fabbricati per l'unità immobiliare abitativa, comprensive delle operazioni di formazione delle planimetrie catastali, calcolo delle superfici, definizione dei poligoni, compilazione dei modelli in procedure DOCFA, attribuzione della rendite catastali, stampe, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Novara e ritiro delle ricevute (1 unità immobiliare urbana) € 334,15

8) Tributi catastali, diritti di presentazione tipo mappale (2 pratiche), docfa (2 unità), visure € 200,00

Costo operazioni eseguite:

€ 1.263,25

CNPAIA 4%: € 50,53

Iva 22%: € 289,03

Totale: € 1.602,81

ai quali vanno aggiunti diritti e tributi catastali: € 200,00

Totale: € 1.802,81

c) Attestazione di certificazione energetica:

attraverso le seguenti prestazioni:

- sopralluogo per rilievi e raccolta dati strutture opache e strutture trasparenti, impianto di riscaldamento, di produzione acqua calda sanitaria, tipo di distribuzione;

- analisi energetica e procedure documentali attraverso UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2 – Metodo Analitico Senza Dati Progettuali, simulazione di intervento di risparmio energetico, redazione relazione, redazione Attestato Certificazione Energetica on-line con applicativo SICEE Regione Piemonte e trasmissione con firma digitale, ottenimento ricevuta di trasmissione.

Totale prestazione: € 448,25

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

RIF. 4 - CASCINA UBICATA A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

RIF. 5 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 6** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Indefinibile



DESCRIZIONE

RIF. 6 - TERRENO UBICATO A PARUZZARO (NO) - REGIONE TRAVENGO, 1

Trattasi di terreno agricolo circondato da altri uguali.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** **Omissis** ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** **Omissis** ****

CONFINI

Mappali 47-48-49-152, mappali 23-51, mappali 40, mappale 42

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4070,00 mq	4070,00 mq	1,00	4070,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4070,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4070,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno agricolo a bosco misto



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1972 al 28/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 41 Qualità Bosco misto Superficie (ha are ca) 00.40.70 Reddito agrario € 1,26



Vi è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	41				Bosco misto	2	4070	3,15	1,26		

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate una difformità della planimetria catastale ufficiale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio rispetto allo stato di fatto del terreno.

La regolarizzazione catastale, eseguita come esatta rappresentazione grafica, ha lo scopo di garantire la conformità catastale dello stesso, aggiornando la planimetria ufficiale depositata presente nella banca dati catastale e variando contemporaneamente tutto ciò che è necessario, ad esempio i dati metrici.

PRECISAZIONI

Il terreno risulta ad oggi inutilizzato

I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Paruzzaro il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che:

**** *Omissis* ****

PATTI

Il terreno risulta ad oggi inutilizzato

CONDIZIONI

I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ

Non risultano in essere servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno a bosco misto in sufficienti condizioni di manutenzione e cura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e cura

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1998 al 06/02/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Atto di Compravendita e Mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		damaso de bono	16/12/1998	146445/6	12717/8

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Novara aggiornate al 08/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 23/12/1998
Reg. gen. 11913 - Reg. part. 1897
Importo: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 01/12/2000
Reg. gen. 13470 - Reg. part. 1975
Importo: € 130.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 02/10/2008
Reg. gen. 12011 - Reg. part. 1737
Importo: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 07/11/2011

Reg. gen. 12269 - Reg. part. 1771

Importo: € 80.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 17/05/2013

Reg. gen. 4958 - Reg. part. 472

Importo: € 181.221,50



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 12/06/2014

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 4956



NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015:

Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione:

- Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata e con la planimetria catastale di riferimento, non emergono difformità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Rif. 1** - Capannone ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
Trattasi di un immobile adibito alla lavorazione del ferro in generale, costituito da uno spazio con macchinari per la lavorazione e uno spazio a deposito del materiale, un locale spogliatoio e servizi per il personale, un locale ufficio con annesso wc. L'area circostante esterna è adibita a parcheggio e manovra degli automezzi e comunica direttamente con la strada comunale ove sono presenti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 504, Sub. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Usufrutto (1/2)
Valore di stima del bene: € 411.170,00
- **Rif. 2** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
Trattasi di terreni agricoli circondati da altri uguali con la presenza di bassi fabbricati adibiti a ricovero animali e legnaia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 309, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 311, Qualità Prato - Fg. 11, Part. 524, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 22.020,00

Per sanare tali difformità dei Rif. 1 e 2 si necessita di:

a) Pratica edilizia consistente in: compilazione Permesso di Costruire in sanatoria, redazione elaborati grafici, fine lavori, collaudo/compilazione di Richiesta Legge Regionale 45/89 relativa alle autorizzazioni in zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/23 n. 3267/pagamento sanzioni amministrative:

Totale: € 3.603,22

b) Aggiornamento catastale: Costo operazioni eseguite: € 2.282,00, CNPAIA 4%: € 91,28, Iva 22%: € 522,12, Totale: € 2.895,40, ai quali vanno aggiunti diritti e tributi catastali: € 410,00
Totale: € 3.305,40

c) Attestazione di certificazione energetica:

Totale: € 448,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Capannone Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1	411,17 mq	1.000,00 €/mq	€ 411.170,00	100,00	€ 411.170,00
Rif. 2 - Terreno Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1	2202,00 mq	10,00 €/mq	€ 22.020,00	100,00	€ 22.020,00
Totale lotto:					€ 433.190,00

Il sottoscritto pertanto ritiene attribuire all'immobile sotto elencato, il seguente valore totale:

€ 433.190,00

dal quale vanno detratte le spese di € 7.356,87

RIEPILOGO Valore dell'immobile oggetto di stima: € 433.190,00 - € 7.356,87 = € 425.833,13
Arrotondato **€ 425.000,00**

LOTTO 2

- Rif. 3 - Cascina ubicata a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1**
 Trattasi di un immobile residenziale a corte, costituito da tre piani fuori terra. L'immobile è accessibile da un cortile comune interno mediante un cancello carraio e uno pedonale su mappale 504 da frazionarsi con necessaria servitù di passo. Due bassi fabbricati uno adibito a ripostiglio e l'altro, per metà, ad autorimessa aperta per ricovero automezzi, completano il Lotto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 504, Sub. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Usufrutto (1/2)
 Valore di stima del bene: € 313.605,00

Per sanare tali difformità del Rif. 3 si necessita di:

- Pratica edilizia consistente in compilazione Segnalazione Certificata Inizio Attività, redazione elaborati grafici, fine lavori, collaudo: Totale: € 1.015,04
- Aggiornamento catastale: Totale: € 1.802,81
- Attestazione di certificazione energetica: Totale prestazione: € 448,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 3 - Cascina Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1	232,30 mq	1.350,00 €/mq	€ 313.605,00	100,00	€ 313.605,00
Totale lotto:					€ 313.605,00

Il sottoscritto pertanto ritiene attribuire all'immobile sotto elencato, il seguente valore totale:

€ 313.605,00

dal quale vanno detratte le spese di € 3.266,10

RIEPILOGO Valore dell'immobile oggetto di stima: € 313.605,00 - € 3.266,10 = € 310.338,90
Arrotondato **€ 310.000,00**

LOTTO 3

- **Rif. 4** - Cascina ubicata a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
Trattasi di un immobile residenziale a corte, al primo piano fuori terra. L'immobile è accessibile da un cortile comune interno mediante un cancello pedonale su mappale 504 da frazionarsi con necessaria servitù di passo. Un basso fabbricato adibito, per metà, ad autorimessa aperta per ricovero automezzi, completa il Lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 504, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Usufrutto (1/2)
Valore di stima del bene: € 133.960,50
- **Rif. 5** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
Trattasi di terreni agricoli circondati da altri uguali.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 314, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 523, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 10.340,00

Per sanare tale difformità si necessita:

- a) Pratica edilizia consistente in compilazione Permesso di costruire in sanatoria e richiesta Vincolo idrogeologico LR 45/89, redazione elaborati grafici, fine lavori, collaudo e sanzioni: Totale: € 4.102,28
- b) Aggiornamento catastale: Totale: € 1.802,81
- c) Attestazione di certificazione energetica: Totale prestazione: € 448,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 4 - Cascina Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1	99,23 mq	1.350,00 €/mq	€ 133.960,50	100,00	€ 133.960,50
Rif. 5 - Terreno Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1	1034,00 mq	10,00 €/mq	€ 10.340,00	100,00	€ 10.340,00
Totale lotto:					€ 144.300,50

Il sottoscritto pertanto ritiene attribuire all'immobile sotto elencato, il seguente valore totale:
€ 144.300,50
dal quale vanno detratte le spese di € 6.353,34

RIEPILOGO Valore dell'immobile oggetto di stima: € 144.300,50 - € 6.353,34 = € 137.947,16
Arrotondato **€ 138.000,00**

LOTTO 4

- **Rif. 6** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Indefinibile
Trattasi di terreno agricolo circondato da altri uguali.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 41, Qualità Bosco misto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.420,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 6 - Terreno Paruzzaro (NO) - Indefinibile	4070,00 mq	6,00 €/mq	€ 24.420,00	100,00	€ 24.420,00
Totale lotto:					€ 24.420,00

Il sottoscritto pertanto ritiene attribuire all'immobile sotto elencato, il seguente valore totale:
€ 24.420,00

Arrotondato **€ 24.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Arona, li 09/02/2015

Il C.T.U.
Arch. Manzetti Roberto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Rif. 1** - Capannone ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
Trattasi di un immobile adibito alla lavorazione del ferro in generale, costituito da uno spazio con macchinari per la lavorazione e uno spazio a deposito del materiale, un locale spogliatoio e servizi per il personale, un locale ufficio con annesso wc. L'area circostante esterna è adibita a parcheggio e manovra degli automezzi e comunica direttamente con la strada comunale ove sono presenti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 504, Sub. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015: Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione: - Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.
- **Rif. 2** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
Trattasi di terreni agricoli circondati da altri uguali con la presenza di bassi fabbricati adibiti a ricovero animali e legnaia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 309, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 311, Qualità Prato - Fg. 11, Part. 524, Qualità Prato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015: Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione: - Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.

LOTTO 2

- **Rif. 3** - Cascina ubicata a Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1
Trattasi di un immobile residenziale a corte, costituito da tre piani fuori terra. L'immobile è accessibile da un cortile comune interno mediante un cancello carraio e uno pedonale su mappale 504 da frazionarsi con necessaria servitù di passo. Due bassi fabbricati uno adibito a ripostiglio e l'altro, per metà, ad autorimessa aperta per ricovero automezzi, completano il Lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 504, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015: Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione: - Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.

LOTTO 3

- Rif. 4** - Cascina ubicata a Paruzzaro (NO) - Regione Triveneto, 1
 Trattasi di un immobile residenziale a corte, al primo piano fuori terra. L'immobile è accessibile da un cortile comune interno mediante un cancello pedonale su mappale 504 da frazionarsi con necessaria servitù di passo. Un basso fabbricato adibito, per metà, ad autorimessa aperta per ricovero automezzi, completa il Lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 504, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015: Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione: - Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.
- Rif. 5** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Regione Triveneto, 1
 Trattasi di terreni agricoli circondati da altri uguali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 314, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 523, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015: Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione: - Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.

LOTTO 4

- Rif. 6** - Terreno ubicato a Paruzzaro (NO) - Indefinito
 Trattasi di terreno agricolo circondato da altri uguali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 41, Qualità Bosco misto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Paruzzaro e rilasciato in data 15/01/2015: Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con provvedimento della Regione Piemonte con DGR n. 31-13002 del 22.07.2004 si attesta che l'immobile risulta avere la seguente destinazione: - Area a destinazione agricola - Art. 13 NTA in vincolo idrogeologico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2014 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Rif. 1 - Capannone			
Ubicazione:	Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 504, Sub. 2, Categoria C3	Superficie	411,17 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi occupato ed utilizzato regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito alla lavorazione del ferro in generale, costituito da uno spazio con macchinari per la lavorazione e uno spazio a deposito del materiale, un locale spogliatoio e servizi per il personale, un locale ufficio con annesso wc. L'area circostante esterna è adibita a parcheggio e manovra degli automezzi e comunica direttamente con la strada comunale ove sono presenti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Rif. 2 - Terreno			
Ubicazione:	Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 309, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 311, Qualità Prato - Fg. 11, Part. 524, Qualità Prato	Superficie	2202,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di terreni agricoli circondati da altri uguali con la presenza di bassi fabbricati adibiti a ricovero animali e legnaia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Rif. 3 - Cascina			
------------------	--	--	--

Ubicazione:	Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Cascina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 504, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	232,30 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi occupato ed utilizzato regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile residenziale a corte, costituito da tre piani fuori terra. L'immobile è accessibile da un cortile comune interno mediante un cancello carraio e uno pedonale su mappale 504 da frazionarsi con necessaria servitù di passo. Due bassi fabbricati uno adibito a ripostiglio e l'altro, per metà, ad autorimessa aperta per ricovero automezzi, completano il Lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Rif. 4 - Cascina			
Ubicazione:	Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Cascina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 504, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	99,23 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi occupato ed utilizzato regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile residenziale a corte, al primo piano fuori terra. L'immobile è accessibile da un cortile comune interno mediante un cancello pedonale su mappale 504 da frazionarsi con necessaria servitù di passo. Un basso fabbricato adibito, per metà, ad autorimessa aperta per ricovero automezzi, completa il Lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Rif. 5 - Terreno			
Ubicazione:	Paruzzaro (NO) - Regione Travengo, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 314, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 523, Qualità Vigneto	Superficie	1034,00 mq

Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di terreni agricoli circondati da altri uguali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4

Rif. 6 - Terreno			
Ubicazione:	Paruzzaro (NO) - Indefinibile		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 41, Qualità Bosco misto	Superficie	4070,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	I terreni risultano ad oggi utilizzati regolarmente dagli esecutati, in sufficiente stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo circondato da altri uguali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		