

MAURIZIO CESTI
architetto



PERIZIA GIURATA DI STIMA
RELATIVA AD UN FABBRICATO RESIDENZIALE
E FABBRICATO ACCESSORIO

CENSITO AL FOGLIO 35 MAPPALE 33 sub. 7 - 8
BORGOLAVEZZARO (NO), VIA DIONIGI RUVA n. 19 - 21

RICHIEDENTE: COMUNE DI BORGOLAVEZZARO

C.F. 00423590033

PIAZZA LIBERTA' 10, 28071 BORGOLAVEZZARO (NO)



architetto maurizio cesti, via novara n° 80, 28065 cerano (no), tel. 0321-1644875
iscritto all'ordine degli architetti p.p.c. delle province di novara – v.c.o. al numero 406
mail: mcesti@libero.it pec: maurizio.cesti@archiworldpec.it



RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILE

sito nel comune di Borgolavezzaro (NO), via Dionigi Ruva n. 19 - 21

§ § § § §



Premessa: Il sottoscritto architetto **MAURIZIO CESTI**, nato a Novara (NO) il 14 settembre 1959, residente in Cerano (NO), via Streglia n. 54, con studio tecnico in Cerano (NO), via Novara n. 80, codice fiscale CST MRZ 59P14 F952X, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. delle province di Novara e V.C.O. al n. 406, incaricato dal comune di Borgolavezzaro (NO), con Determinazione n. 81 in data 06.05.2025 del Settore Edilizia Privata - Urbanistica - LL.PP., per l'affidamento diretto per servizio di stima dell'immobile sito in via Dionigi Ruva nn. 19 -21, in data 28 maggio 2025 ha eseguito il sopralluogo per prendere visione ed eseguire rilievo dimensionale e fotografico del bene oggetto di stima, nonché verifica dei dati e di regolarità presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. Tutto ciò premesso il sottoscritto, esaminati gli atti e i documenti dell'immobile oggetto di Perizia espone quanto segue:

1 – Identificazione del bene.

1.1 - Identificazione catastale: L'immobile oggetto di Perizia è costituito da un identificativo al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati come segue:

-area distinta al Catasto Terreni al **foglio 35 mappale 33**, ente urbano di area 5,00 (mq. 500), sito in via D. Ruva n. 21, Partita Speciale 1 (aree di enti urbani e promiscui, passata all'Urbano);

-Immobile censito al Catasto Fabbricati al **foglio 35, mappale 33, subalterno 8**, in via D. Ruva n. 21, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita: euro 461,20, piano T – 1 – 2, superficie catastale totale mq. 286,00; escluse

aree scoperte;

-Immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 35, mappale 33, subalterno 7, in via D. Ruva n. 21, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 24, rendita: euro 63,21, piano T.

1.2 - Intestazione catastale: Comune di Borgolavezzaro (C.F. 94042030034) con sede in Piazza Libertà n. 10, proprietà per 1/1, derivante da Successione Testamentaria di Manzini Angela del 13/02/2022, sede Novara (NO), Registrazione Volume 88888 n. 45598, registrato in data 01/02/2023 – Trascrizione n. 1767.1/2023, Reparto PI di Novara in atti dal 18/02/2023.

1.3 – Confini del bene: Coerenze in contorno da nord in senso orario: strada pubblica di via Dionigi Ruva già S.P. 155 per Nicorvo; mappale 34; mappale 589, mappale 540; mappale 30.

1.4 – Accesso al bene immobiliare: L'accesso esclusivamente pedonale avviene direttamente dalla strada pubblica di via Ruva di cui al civico numero 21 e l'accesso carraio avviene anch'esso direttamente dalla via Ruva, previo passaggio in andito carraio comune con la proprietà confinante sul lato est (mappale 34), di cui al civico numero 19. Non sussistono altri accessi diretti dalla strada pubblica.

2 -Descrizione del bene.

2.1 – Descrizione del contesto di contorno: L'area, nella quale è inserito l'immobile oggetto di Perizia è esterna alla perimetrazione del Centro Storico ed è ubicata nella zona semicentrale di ovest del centro abitato di Borgolavezzaro, caratterizzata dall'asse viario della via Dionigi Ruva, già S.P. 155 per Nicorvo in direzione ovest. Inoltre, l'immobile è ubicato in una porzione di area compresa tra il tracciato della Roggia Roggiolo e il Colatore

Arbogna, caratterizzata da un contesto urbano prevalentemente residenziale di proprietà mono-bifamiliari, anche di recente edificazione ed espansione, frammisto a preesistenze e testimonianze di carattere agricolo dismesse o residuali.

2.2 – Descrizione dell'immobile: Il lotto immobiliare oggetto di Perizia, di cui all'identificativo catastale particella 33, a titolo identificativo comprende le seguenti parti così contraddistinte:

A – un edificio residenziale, di cui al *subalterno catastale 8*, che costituisce parte integrante dell'esistente cortina edilizia, prospettante sul lato nord la via Dionigi Ruva;

B – un fabbricato rustico adibito a cassero, ubicato sul lato opposto della proprietà in prossimità del confine sud, che include locali accessori di pertinenza all'abitazione sopracitata, oltre ad una autorimessa di cui al *subalterno catastale 7*;

C – una area di corte interna libera ad uso privato ed esclusivo interposta tra i fabbricati sopracitati, delimitata perimetralmente da recinzioni e dagli edifici stessi e avente l'accesso carraio dal lato di nord-est previo passaggio in andito carraio comune con la proprietà confinante particella 34.

Immobile A

L'immobile si presenta con un impianto planimetrico regolare con una lunghezza totale di ml. 19,70 circa e una profondità variabile alle testate di mt. 6,70 - 6,50 circa. Le facciate esterne evidenziano la distinzione del fabbricato in due porzioni diverse: la prima, posta all'estremità est, di n. 3 piani f.t., in corrispondenza dell'andito carraio comune è di vecchia costruzione e la seconda, posta ad ovest comprendente l'abitazione

principale, di n. 2 piani f.t., si presenta caratterizzata da una ristrutturazione edilizia di datazione più recente.

Allo stato odierno, l'edificio si presenta non abitato da tempo, in parte ammobiliato e ingombro di arredi e suppellettili sia all'interno e all'esterno.

Caratteristiche dimensionali – superficie commerciale (*):

A.1 - Superficie utile lorda del piano terreno:

$$\text{mt. } 16,05 \times (6,50 + 6,30) / 2 = \text{mq. } 102,72$$

A.2 - Superficie utile lorda del piano primo:

$$\text{mt. } 19,60 \times (6,50 + 6,30) / 2 = \text{mq. } 125,44$$

A.3 - Superficie utile lorda del piano secondo sottotetto:

$$\text{mt. } 4,90 \times 6,30 = \text{mq. } 30,87$$

A.4 - Superficie balcone piano primo:

$$\text{mt. } 19,60 \times 1,10 = \text{mq. } 21,56$$

$$\text{A.5 – Scala esterna di accesso al p.primo: } 3,70 \times 1,00 = \text{mq. } 3,70$$

Superficie commerciale complessiva residenziale A.1+A.2:

$$\text{mq. } 102,72 + 125,44 = \text{mq. } 228,16$$

Volumetria dell'edificio residenziale:

$$\text{A.1+A.2 : mq. } 228,16 \times 3,00 \text{ h} = \text{mc. } 684,48$$

$$\text{A.3: mq. } 30,87 \times 2,65 \text{ hm} = \text{mc. } 81,80$$

$$\text{Totale} \quad \text{mc. } 766,28$$

() Secondo sistema di calcolo della "superficie commerciale" vendibile (SCV),*

di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Il fabbricato è realizzato con una struttura portante in muratura di mattoni intonacati e da solai di tipo misto in cemento e laterizio, ad eccezione della

5 parte più datata, come già accennato, in quanto sono presenti solai in legno.



ANALE

Per l'accesso al piano superiore è presente una scala interna in calcestruzzo a rampa dritta unica, con rivestimento lapideo; una seconda scala in gradini grezzi di cemento è presente per accedere al piano secondo di sottotetto e infine, una terza scala a rampa dritta e scoperta è ubicata all'esterno, posizionata in aderenza al confine ovest, di collegamento dell'area di corte con il balcone del piano primo ed è finita con rivestimento in elementi in cotto

Il prospetto frontale sulla strada pubblica di via Ruva e quello retrostante, rispettivamente di nord e sud, sono finiti con intonaco al civile tinteggiato, l'aggetto di gronda su strada è realizzato in calcestruzzo mentre sul lato interno è realizzato con uno sbalzo dell'orditura di tetto e rivestimento intradossale in perlinatura lignea.

La copertura di tetto a doppia falda è realizzata in orditura in legno e manto in coppi di laterizio con lattonerie di recente installazione relative a canali di gronda in acciaio e pluviali in pvc.

Il piano terreno costituisce la "zona giorno" dell'abitazione e comprende un disimpegno di ingresso trasversale all'edificio, di collegamento diretto alla scala interna e alla corte retrostante e un corridoio longitudinale che collega i locali con affaccio sul lato sud della corte comprendenti soggiorno, cucina, camera e un bagno. La scala interna principale comprende un sottoscala originariamente utilizzato come centrale termica.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con effetto "stucco veneziano" traslucido e ad effetto marmorizzato. I pavimenti interni e i rivestimenti sono in piastrelle in monocottura; l'ingresso e il vano scala sono interamente rivestiti in perlinatura di legno.

Gli infissi esterni sul lato nord prospettante la via pubblica, di recente installazione, sono in legno (spessore 55 mm.) con vetrocamera, inferriate metalliche e persiane in legno ad anta scorrevole.

Gli infissi esterni sul lato sud prospettante la corte, di vecchia installazione, sono in legno (spessore 45 mm.) con singola lastra di vetro e avvolgibili in legno con elettrificazione dell'azionamento delle tapparelle.

I portoncini esterni sono in alluminio e vetro e in profilato di ferro e vetro retinato. Gli infissi interni sono comuni porte cieche in legno tamburato.

Il piano primo costituisce la "zona notte" dell'abitazione e presenta una suddivisione interna che ripete l'impianto distributivo già visto al piano terreno; l'arrivo della scala coincide con un corridoio, un ampio locale soggiorno, due camere, un bagno e un ulteriore locale di sgombero che costituisce il vano soprastante l'andito carraio.

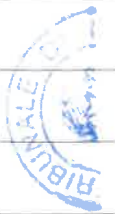
Anche in questo caso tutti i locali hanno l'esposizione sul lato sud, con la possibilità, lungo tutto il fronte sud prospettante l'area di corte, della presenza di un balcone con pavimentazione in gres e parapetto metallico.

Le pareti interne sono intonacate al civile e con rasatura in gesso tinteggiate, ad eccezione del locale soprastante l'andito carraio finito con un rustico grezzo grossolano ad effetto "buccia d'arancia" e un rivestimento in perlinatura del soffitto di legno.

I pavimenti interni e i rivestimenti sono in piastrelle in monocottura ad eccezione dell'ampio locale soggiorno che presenta una pavimentazione in pietra naturale a spacco lucidata.

Gli infissi esterni ripetono le caratteristiche già riscontrate al piano

7 sottostante e gli infissi interni sono comuni porte in legno tamburato con



vetro.

Soprastante alla scala interna principale è presente una ulteriore scala a rampa dritta per accedere al piano di sottotetto, che comprende un singolo vano adibito a ripostiglio-soffitta e avente una altezza interna massima al colmo di circa mt. 3,30.

Il fabbricato è allacciato ai pubblici servizi relativi alla rete fognaria, alla rete del gas metano, alla rete di allacciamento all'acquedotto comunale e alla rete elettrica.

L'impianto di riscaldamento installato, si presenta in parte di datata posa in opera, con terminali radianti in ghisa (classic di 4/6 colonne H 665 mm.) e in parte di recente installazione per quanto riguarda la rete di sottotraccia nelle parti esposte e visibili; all'attualità l'impianto non è funzionante in quanto è mancante il generatore di calore presso il sottoscala prima citato.

L'impianto elettrico esistente si presenta come risultato di diversi interventi manutentivi e integrativi realizzati nel tempo e, pertanto non è possibile allo stato attuale asserire che l'impianto sia completamente conforme alla regolamentazione vigente.

La stessa valutazione è da farsi in relazione alla rete del gas metano.

Presso la rampa scala di accesso al piano primo è installato un montascale a sedile e binario a muro, di marca Stannah.

Immobile B

Il fabbricato rustico, di n. 2 piani f.t., si presenta con un impianto planimetrico regolare con una lunghezza totale di ml. 14,00 circa, una larghezza di mt. 5,55 e una altezza massima al colmo di circa mt. 7,20; allo stato odierno, il fabbricato è ingombro di arredi e suppellettili sia all'interno

e all'esterno. Il piano terreno comprende una autorimessa di cui al subalterno catastale 7 e un locale laterale adibito a ripostiglio-deposito mentre la superficie soprastante ubicata al piano primo è adibita a cascinale aperto.

Interposto tra i due locali citati è presente un andito aperto con passo carraio e cancello chiuso comunicante con la proprietà retrostante di sud di cui alla particella 589; tale peculiarità fa presagire la presenza di un diritto di passaggio preesistente e allo stato attuale non è possibile stabilire e verificare la vigenza o decadenza/rimozione del diritto (foto 18).

Caratteristiche dimensionali – superficie commerciale (*):

B.1 - Superficie utile lorda del locale autorimessa (subalterno 7)

mt. $5,55 \times 5,55 =$ mq. 30,80

B.2 – ex andito di passo carraio (compreso nel C.1):

mt. $5,55 \times 3,10 =$ mq. 17,20

B.3 - Superficie utile lorda del locale ripostiglio:

mt. $5,55 \times 5,30 =$ mq. 29,41

B.4 - Superficie utile lorda della tettoia esterna:

mt. $3,60 \times 2,17 + 2,42 \times 1,63 =$ mq. 11,75

B.5 - Superficie utile lorda del cascinale aperto p.primo:

mt. $5,55 \times 13,95 =$ mq. 77,42

Superficie Utile Lorda complessiva commerciale:

mq. $(77,42 \times 2) + 11,75 =$ mq. 166,59

Volumetria complessiva:

mq. $77,42 \times h \ 6,00 =$ circa mc. 464,52

B

(*) Secondo sistema di calcolo della "superficie commerciale" vendibile (SCV),

di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni non intonacati e da solai di diversa tipologia costruttiva: un solaio di tipo misto in cemento e laterizio sovrasta il ripostiglio, un solaio in tavellonato in laterizio e profili metallici sovrasta l'autorimessa e infine un solaio precario in legno e assito interessa il settore centrale relativo all'ex andito carraio.

I locali al proprio interno sono intonacati e con pavimentazione in battuto di cemento. La copertura di tetto a doppia falda è realizzata con capriate lignee, grossa e media orditura in legno e manto in coppi di laterizio con lattonerie, dove presenti, in lamiera preverniciata. Una parte del prospetto nord sull'area di corte, presenta una tettoia in lastra di lamiera ondulata sorretta da mensole a sbalzo in struttura metallica, in parte crollata.

Infine sul lato di est, ricavato tra il rustico e i muri di cinta esistenti è presente una piccola tettoia aperta di uso accessorio e bassa con copertura in legno e coppi in laterizio.

Immobile C

Il lotto dell'immobile oggetto di Perizia è delimitato sui lati nord e sud dagli edifici residenziale e accessori di proprietà, di cui agli identificativi descritti A e B, mentre sui tratti laterali di est e ovest, corrispondenti alle delimitazioni di confine con le proprietà limitrofe di cui ai mappali 30 e 34, sono presenti muri di cinta in muratura piena.

In corrispondenza dell'angolo di nord-est dell'area di corte di uso esclusivo, è presente un ampio cancello carraio metallico a due ante battenti, avente un luce libera di passaggio di circa mt. 5,00 e comprendente una porta pedonale al proprio interno.



0 1 24 083450 469 5



La superficie dell'area di corte è in gran parte finita da una pavimentazione in massello di cls autobloccante; in prossimità dell'abitazione è presente un marciapiede in piastrelle in gres ceramico e per le restanti parti l'area è sistemata a verde con piantumazioni, che allo stato odierno si presenta incolta e invasa da vegetazione infestante (foto 11, 12).

Calcolo della superficie commerciale:

C.1 - Superficie esterna di uso esclusivo: circa mq. 280,00

B.2 – ex andito di passo carraio lato sud ora dismesso:

mt. 5,55 x 3,10= mq. 17,20

superficie complessiva mq. 297,20

mq. 25,00 x 10% = mq. 2,50

calcolo dell'eccedenza: mq. 297,20 – mq. 25,00 = mq. 272,20 x 2%= mq. 5,44.

2.3 – Stato di conservazione del bene: Trattandosi di fabbricati non utilizzati e in stato di abbandono da alcuni anni, dove sono mancati interventi manutentivi recenti, lo stato conservativo manifestato è un generalizzato degrado delle strutture e dei materiali di finitura.

Immobile A

La maggiore manifestazione del degrado materico, che non ha ancora raggiunto un livello patologico sostanziale, è causata dalla diffusa propagazione dell'umidità di risalita presente nelle strutture murarie perimetrali del piano terreno, la cui progressiva azione distruttiva determina la disgregazione e l'ammaloramento dei paramenti murari e degli intonaci interni ed esterni (foto 6, 10, 26, 29, 31, 32).

Non casualmente le pareti del corridoio di ingresso sono rivestite da perlinature allo scopo di celare gli effetti di deterioramento degli intonaci.

Gli intonaci esterni, in particolare sul fronte esposto a sud e nella parete presso l'andito carraio comune, presentano un disgregamento con un distacco materico (foto 6 -10).

Effetti di danneggiamento delle superfici sono riscontrabili in parte della facciata principale del lato nord su strada, per l'esposizione al dilavamento della facciata e imbibizione da pioggia (foto 2).

I solai della parte di edificio di recente ristrutturazione edilizia, verosimilmente sembrano disporre di una rigidità adeguata per i sovraccarichi di norma; tale condizione non è sostenibile per quanto riguarda la porzione identificata come di vecchia costruzione coincidente con l'andito carraio comune e i locali sovrastanti.

Nel locale bagno del piano terra è visibile un'ampia infiltrazione nel soffitto, riconducibile ad una possibile perdita dell'impianto di sottotraccia del locale bagno al piano superiore (foto 28).

Al piano primo, presso l'ampio locale soggiorno, si è verificato una sorta di sfondellamento nel soffitto con distacco del paramento in gesso, causa di una possibile infiltrazione proveniente dalla copertura (foto 36,37).

Il giudizio, espresso con riserva, dello stato di conservazione della copertura denuncia - in apparenza – una condizione che non fa presagire il rischio di danneggiamenti sostanziali e immediati che vedono compromessa l'idoneità strutturale degli elementi lignei portanti.

La scala esterna di servizio e scoperta presenta i componenti di rivestimento in cotto totalmente ammalorati a causa dell'esposizione e all'azione degli agenti atmosferici (foto 9).

Lo stato di conservazione della serramentistica si presenta sufficiente per gli

infissi di recente installazione presenti sulla facciata nord ad eccezione degli infissi presenti sul lato opposto di sud. Per quanto riguarda il livello di conformità dell'impiantistica installata esistente è già stato descritto precedentemente.

Immobile B

Il fabbricato rustico, realizzato in muratura piena e di non antica costruzione, presenta una struttura muraria, all'apparenza, solida e stabile.

La maggiore manifestazione del degrado, è causata dalla diffusa propagazione dell'umidità di risalita presente nelle strutture murarie perimetrali del piano terreno, la cui progressiva azione distruttiva determina la disgregazione e l'ammaloramento dei paramenti murari e degli intonaci interni presenti all'interno dei locali (foto 45).

Il solaio interno soprastante il locale ripostiglio-deposito, è allo stato odierno sostenuto da puntali estensibili (foto 46, 47), a causa di una copiosa infiltrazione della copertura che ha danneggiato in modo rilevante il solaio esistente in elementi in cls e laterizio; da tale considerazione si denuncia la non praticabilità del solaio al piano primo del cascinale.

Inoltre il giudizio, espresso con riserva in quanto non è stato possibile accedere al piano superiore del cascinale, per verificare in modo accurato, dello stato di conservazione della copertura, denuncia una condizione che fa presagire il rischio di danneggiamenti sostanziali che possono compromettere l'idoneità strutturale degli elementi lignei portanti del tetto.

3- Previsioni dello strumento urbanistico vigente e regolarità edilizia.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Borgolavezzaro identifica il bene
13 oggetto di Perizia, con le seguenti destinazioni urbanistiche, con la

segnalazione dell'assenza in cartografia di Piano dell'immobile rustico di cui alla lettera B:

-Tavola AT 2.1: "Edifici in buono stato di conservazione, ricadenti in area omogenea a specifica destinazione d'uso" ;

- Tavola P 3.1: "Aree residenziali configurate" di cui all'art. 3.4.2 delle N.T.A.

e inserimento nel "Limite fasce di rispetto dei pozzi idropotabili" di cui all'art.

4.2.6 (fascia allargata – pozzo di Piazza Magnani Ricotti);

-Tavola G 6.b: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (parte est): inserito in Classe II – d con valutazione del rischio idrogeologico di livello 3 – medio/moderato – codice Em.

Il lotto è incluso nella fascia di pertinenza paesistica del Torrente Arbogna e della Roggia Roggiolo di cui agli artt. 4.3.2 – 4.3.3 delle N.di A., essendo i corsi d'acqua inclusi nell'elenco dei Beni Paesistici e Ambientali di cui all'All. A delle N. di A..

4 – Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato per pervenire alla determinazione del valore dell'immobile dovrà essere impostato sulla base dell'analisi del bene, del contesto urbano e ambientale nel quale è inserito, della dinamicità del mercato locale e delle specifiche previsioni urbanistiche vigenti, analizzando complessi e/o fabbricati con analogie comparabili, per quanto possibile, con il bene in esame.

Tanto premesso, si sono utilizzati i seguenti criteri di stima:

a) - una valutazione analitica collegata alla banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) si ritiene non applicabile, in 14

quanto per il comune di Borgolavezzaro e centri limitrofi, non si forniscono dati per immobili comparabili alle peculiarità del bene oggetto di Perizia, essendo estremamente generalizzati e standardizzati.

b)- una ricerca presso le agenzie immobiliari specializzate nel settore Immobiliare.it, Idealista.it) attraverso un'analisi del mercato locale con l'osservazione delle proposte di n. 8 casi di immobili, presenti nel comune di Borgolavezzaro, di destinazione residenziale, disabitati e non, assimilabili al bene in esame dove si segnalano i seguenti casi: Via Parvopassu n. 25 (€ 400/mq.); via Cavour n. 24 (€ 713/mq.); Via Parvopassu n. 28 (€ 440/mq.); Via IV Novembre n. 36 (€ 437/mq.), via Cavour snc. (€ 283/ mq.), via non menzionata (€ 352/mq.), via Roma (€ 625/mq.); via Calciati n. 10 (€ 448/mq.) la cui media tra i casi citati risulta di € 474,75.

In riferimento allo stato conservativo del bene come descritto, allo stato di abbandono, all'assenza del generatore di calore, alla progressiva diffusione di umidità nelle murature del piano terreno e, fatte le dovute considerazioni relative agli interventi puntuali manutentivi di carattere urgente finalizzati, quanto meno, ad arginare l'azione disgregativa degli elementi strutturali , si ritiene di applicare un indice percentuale di deprezzamento nell'ordine del 20% circa per ottenere un valore unitario di stima di € 380,00 /mq..

Infine si adottano i criteri di calcolo della superficie commerciale nonché, per quanto possibile, indicazioni del valore medio rilevato di cui al Borsino Immobiliare Novarese B.I.T. 2025.

Calcolo di stima:

A.1 + A.2 : Edificio residenziale P.T.-P.1°= mq. 228,16

A.3 : Piano sottotetto non abitabile: mq. 30,87 x 35%= mq. 10,80

Allegati alla Perizia di Stima:

All. 1 – Viste satellitari – Contesto urbano e rappresentazione dell'area;

All. 2 – Estratto di Mappa Catastale scala 1:750;

All. 3 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 35 particella 33 sub. 7;

All. 4 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 35 particella 33 sub. 8;

All.5 – Scheda catastale - Catasto Fabbricati – foglio 35 particella 33 sub. 7;

All.6 – Scheda catastale - Catasto Fabbricati – foglio 35 particella 33 sub. 8;

All.7 - Estratto di P.R.G.C.: Rilievo urbanistico: consistenza, carattere degli edifici (tav. AT 2.1);

All.8 - Estratto di P.R.G.C.: Perimetrazione urbana: destinazione d'uso e uso delle aree (tav. P 3.1);

All.9 -Estratto di P.R.G.C. : Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tav. G 6.b);

All. 10 - Documentazione fotografica

RGVG 3044/2025

Reg. Cronologico: n. 5685 / 2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA (art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366)

In data 04.03.2025, nella Cancelleria di questo Tribunale, avanti al sottoscritto Direttore Amministrativo è presente il sig. **CESTI MAURIZIO**, nato a Novara il 14 settembre 1959, residente in Cerano (NO), via Streglia n. 54, identificato mediante carta di identità n. CA46057QC rilasciata dal Comune di Cerano (NO) in data 9 settembre 2023 il quale chiede di asseverare con giuramento l'acclusa Perizia.

Dichiara di essere iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. delle province di Novara e Verbano-Cusio-Ossola al n. 406 dalla data del 26.02.1986.

Esibisce la Perizia da lui effettuata in data 26 agosto 2025 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi di legge art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. ed invitato a prestare giuramento, ripete la formula di rito:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, firmato e sottoscritto.

Novara 04.03.2025

Il Dichiarante.....

AR / M. ORGANE DEGLI ARCHITETTI P.A.N. ITALIANI
PRESIDENTI / CONSERVATORI PROVINCE
NOV. LO. DI NOVARA VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sottoscr. Cesti Maurizio
AR /

Il Direttore Amministrativo

Prof. Ess. Rita SANTACROCE



0 1 24 083450 471 8





ALL. 1 – VISTE SATELLITARI

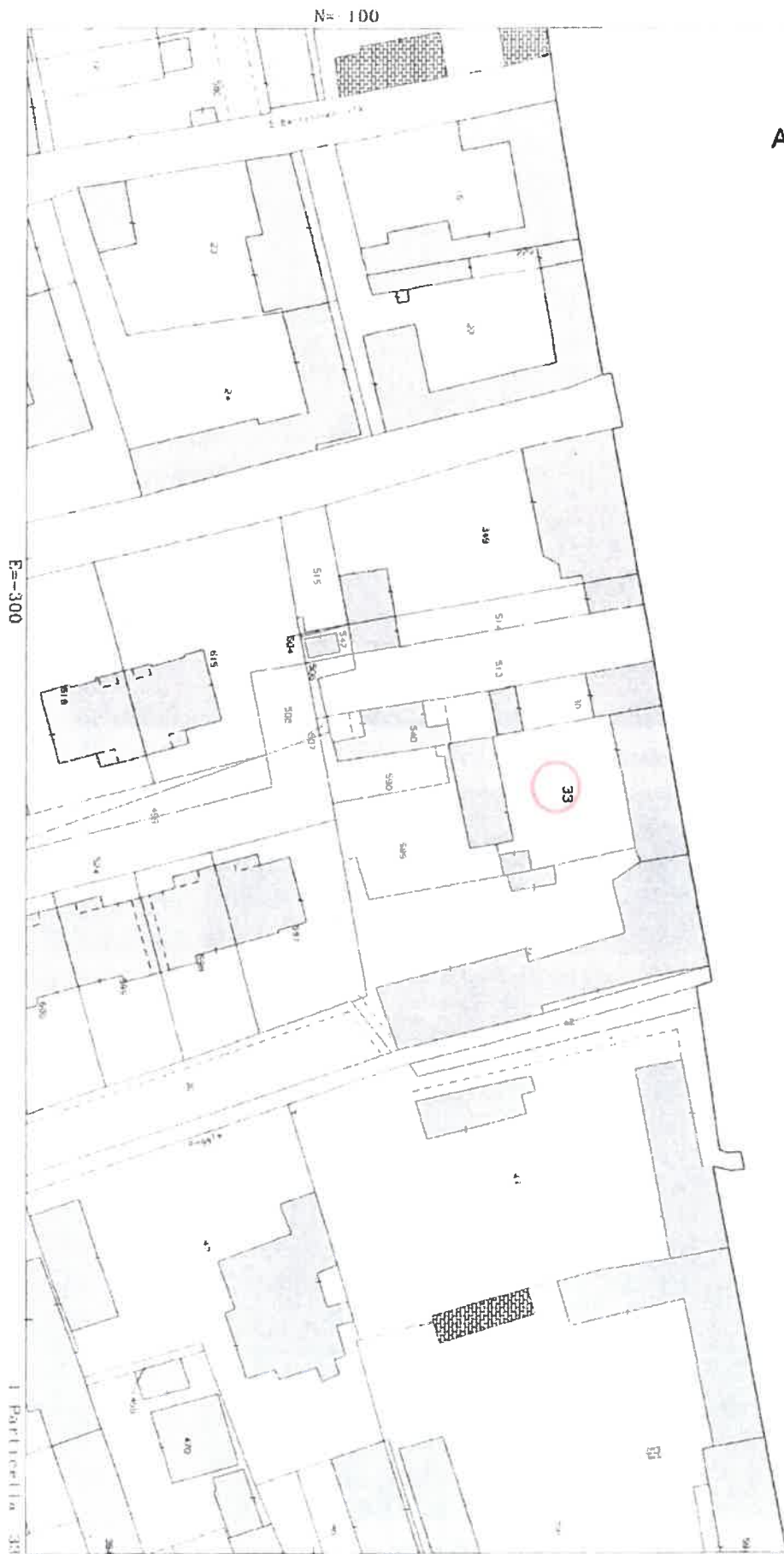


UBICAZIONE DELLA PROPRIETA'



RAPPRESENTAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA'

ALLEGATO 2



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Dati della richiesta	Comune di BORGOLAVEZZARO (Codice: B016) Provincia di NOVARA
Catasto Fabbricati	Foglio: 35 Particella: 33 Sub.: 7

INTESTATO

1	COMUNE DI BORGOLAVEZZARO sede in BORGOLAVEZZARO (NO)	94042030034*	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita					
1		35	33	7			C/6	2	24 m²	Totale: 24 m²	Euro 63,21	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in visura dei dati di superficie.				
Indirizzo		VIA D. RUVA n 21 Piano 1														
Notifica		Partita							Mod.58							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B016 - Foglio 35 - Particella 33

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/07/2014

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		35	33	7			C/6	2	24 m²		Euro 63,21	VARIAZIONE del 02/07/2014 Pratica n. NO0049334 in atti dal 02/07/2014 G.A.F. (CODIFICA PIANO INCOERENTE: in. 13647.1/2014)	
Indirizzo		VIA D. RUVA n.21 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B016 - Foglio 35 - Particella 33

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	33	7			C/6	2	24 m ²	L. 122.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Notifica						Partita	334		Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/1986

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	33	7			C/6	2	24 m²	Euro 0,09 L. 182	VARIAZIONE del 27/05/1986 in atti dal 15/04/1998 ART.12 609/90 (n. 51.1/1986)
Notifica						Partita	334		Mnd.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/02/2022

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.
1		35	33	7	
Notifica					
COMUNE DI BORGIO AVEZZANO (NO)					
SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI MANZINI ANGELA del 13/02/2022 Sede NOVARA (NO) Registrazione Volume 88988 n. 45598 registrato in data 01/02/2023 - Trascrizione n. 17671/2023 Riparto PI di NOVARA in atti dal 18/02/2023					

Situazione degli intestati dal 24/07/2002

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.				(1) Proprietà 1/1	fino al 13/02/2022
1	MANZINI Angela, nata a BORGOLAVIZZARO (NO) il 27/09/1940	MNZNGLA40P67B016Q*			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2002 - I/R Sede NOVARA (NO) Registrazione Volume 1526 n. 17 registrato in data 27/12/2002 - SUCC MANZINI MARIO					
Volutura n. 16795-1/2003 - Pratica n. 2.5222 in atti dal 05/02/2003					
DATI DERIVANTI DA					

Situazione degli intestati dal 16/08/1989

DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.						
1	MANZINI Angela nata a BORGOLAVEZZARO (NO) il 27/09/1940		MNZNGL40P67B016Q*		(1) Proprietà 1/2	fino al 24/07/2002
2	MANZINI Mario nato a MORTARA (PV) il 27/06/1911		MNZMRA11H27F754R*		(1) Proprietà 1/2	fino al 24/07/2002

[Handwritten signature]

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Data: 03/03/2025 Ora: 10.30.02
Visura n.: 789783 Page: 3
Fine

DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 16/08/1989 - UR Sede NOVARA (NOI Registrazione Volume 1266 n. 99 registrato in data 20/06/1990 - DISTRINCTA DI SUCCESSIONE: Trasmissione n. 5729/2/1990 in atti dal 03/04/2000	
Situazione degli intestati dal 27/05/1986			
N.	DATI ANAGRAFICI		
1	MORTARINO Maria ; fu Francesco Marmozzi	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONI: del 27/05/1986 in atti dal 15/04/1998 ART.12 609/90 (n. 51 1/1986)	(1) Proprietà fino al 16/08/1989

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Dati della richiesta	Comune di BORGOLAVEZZARO (Codice:B016)
Catasto Fabbricati	Provincia di NOVARA Foglio: 35 Particella: 33 Sub.: 8

INTESTATO

1	COMUNE DI BORGOLAVEZZARO sede in BORGOLAVEZZARO (NO)	94042030034*	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 03/03/2016

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	35	33	8			A/3	1	9,5 vani	Totale: 286 m² Totale: escluse aree scoperte**: 280 m²	Euro 461,20	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2016 Pratica n. NO00814229 in atti dal 03/03/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3929.1/2016)
VIA D. RUVA n. 21 Piano 1-1 - 2											
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											
Mod.58											
Indirizzo											
Notifica											
Annotazioni											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B016 - Foglio 35 - Particella 33

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	33	8			A/3	1	9,5 vani	Totale: 286 m² Totale: escluse aree scoperte**: 280 m²	Euro 461,20
											Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Indirizzo	VIA DIONIGI RUVA n. 21 Piano T-1 - 2				Partita	Mod.58	
Notifica							
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Situazione dell'unit  immobiliare dal 10/12/2003

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		35	33	8			A/3	1	9,5 vani		Euro 461,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2003 Pratica n. NC0287284 in atti dal 10/12/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in 60886.1/2003	
Indirizzo	VIA DIONIGI RUVA n. 21 Piano T-1 - 2												
Notifica							Partita						
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unit  immobiliare dal 10/12/2002

DATI IDENTIFICATIVI											DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita						
1		35	33	8			A/3	1	9,5 vani		Euro 461,20	FUSIONE del 10/12/2002 Pianta n. 248942 in atti dal 10/12/2002 FUSIONE (n. 15584.1/2002)					
Indirizzo		VIA DIONIGI RUVA n. 21 Piano T-1 - 2															
Notifica							Partita				Mod. 58						
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)															

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/02/2022

N.	COMUNE DI BORGOLAVEZZAROSEDE in BORGOLAVEZZARO (NO)	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI
1	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di MANZINI ANGELA del 13/02/2022 Sede NOVARA (NO) Registrazione Volume 88888 n. 43598 registrato in data 01/02/2023 - Trascrizione n. 1767.1/2023 Registro PI di NOVARA in atti dal 18/02/2023		94042030034*	(1) Propriet� 1/1
DATI DERIVANTI DA				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Data: 03/03/2025 Ora: 10.30.19 Fine
Visura n.: T90057 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 10/12/2002

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANZINI Angela nata a BORGIO AVEZZARO (NO) il 27/09/1940	MNZNGLA40P67B016Q*	(1) Proprietà 1/2 fino al 24/07/2002
2	MANZINI Mario nato a MORTARA (PV) il 27/06/1911	MNZMRA11H27F754R*	(1) Proprietà 1/2 fino al 24/07/2002
FUSIONE del 10/12/2002 Pratica n. 248942 in atti dal 10/12/2002 FUSIONE (n. 15584.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 24/07/2002

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANZINI Angela nata a BORGIO AVEZZARO (NO) il 27/09/1940	MNZNGLA40P67B016Q*	(1) Proprietà 1/1 fino al 13/02/2022
DEFINIZIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2002 - UR Sede NOVARA (NO) Registrazione Volume 1526 n. 17 registrato in data 27/12/2002 - SUCC MANZINI MARIO			
Nell'atto n. 16795.1/2003 - Pratica n. 25222 in atti dal 05/02/2003			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente

Foglio 35 Particella 33 Subalterno 5; Foglio 35 Particella 33 Subalterno 6;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Novara

Dichiarazione protocollo n. 249942 del 10/12/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgolavezzaro
Via Dionigi Ruvo

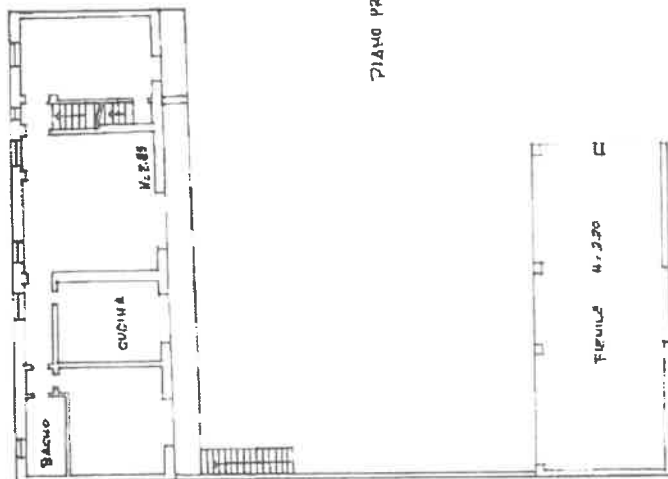
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 35
Particella: 33
Subalterno: 8

Compilata da:
Stengalini Mauro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Novara

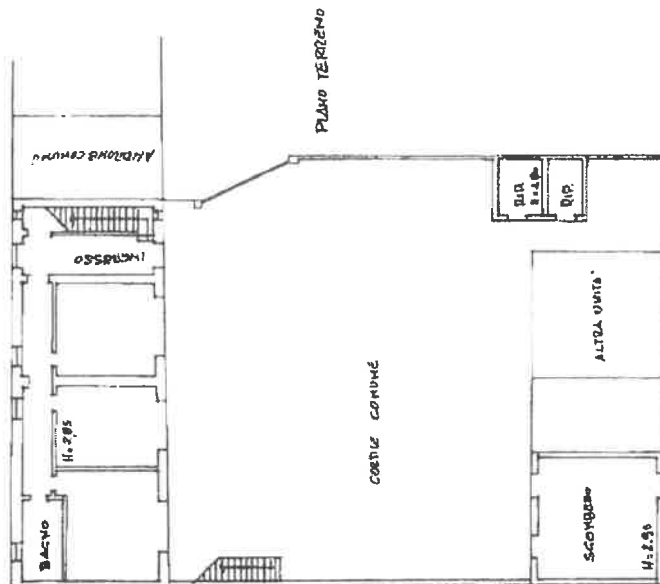
M. 1855

cat. 21

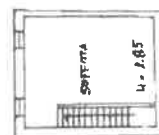
Scala 1: 200



PIANO PRIMO



PIANO TERZO

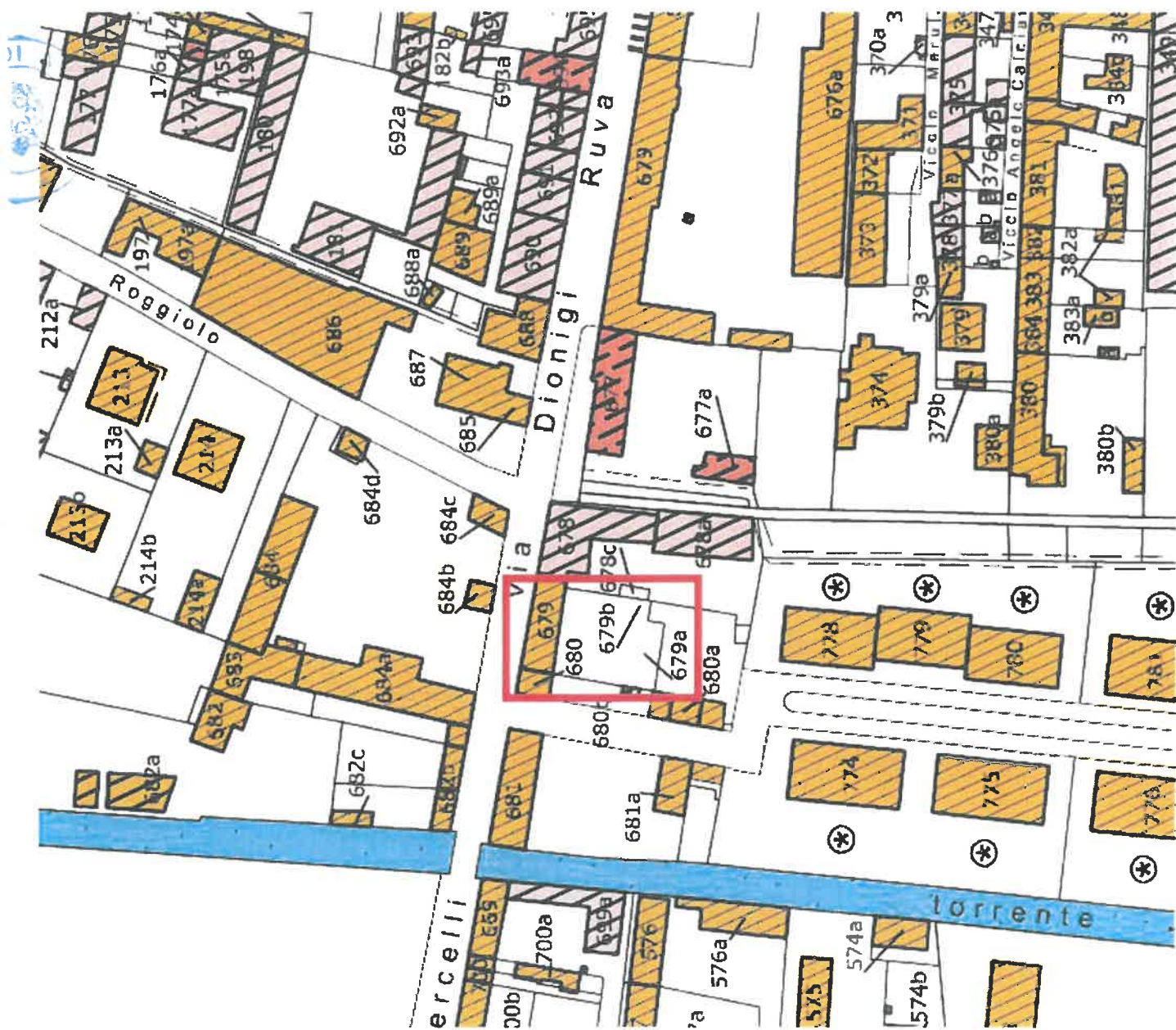


PIANO SECONDO

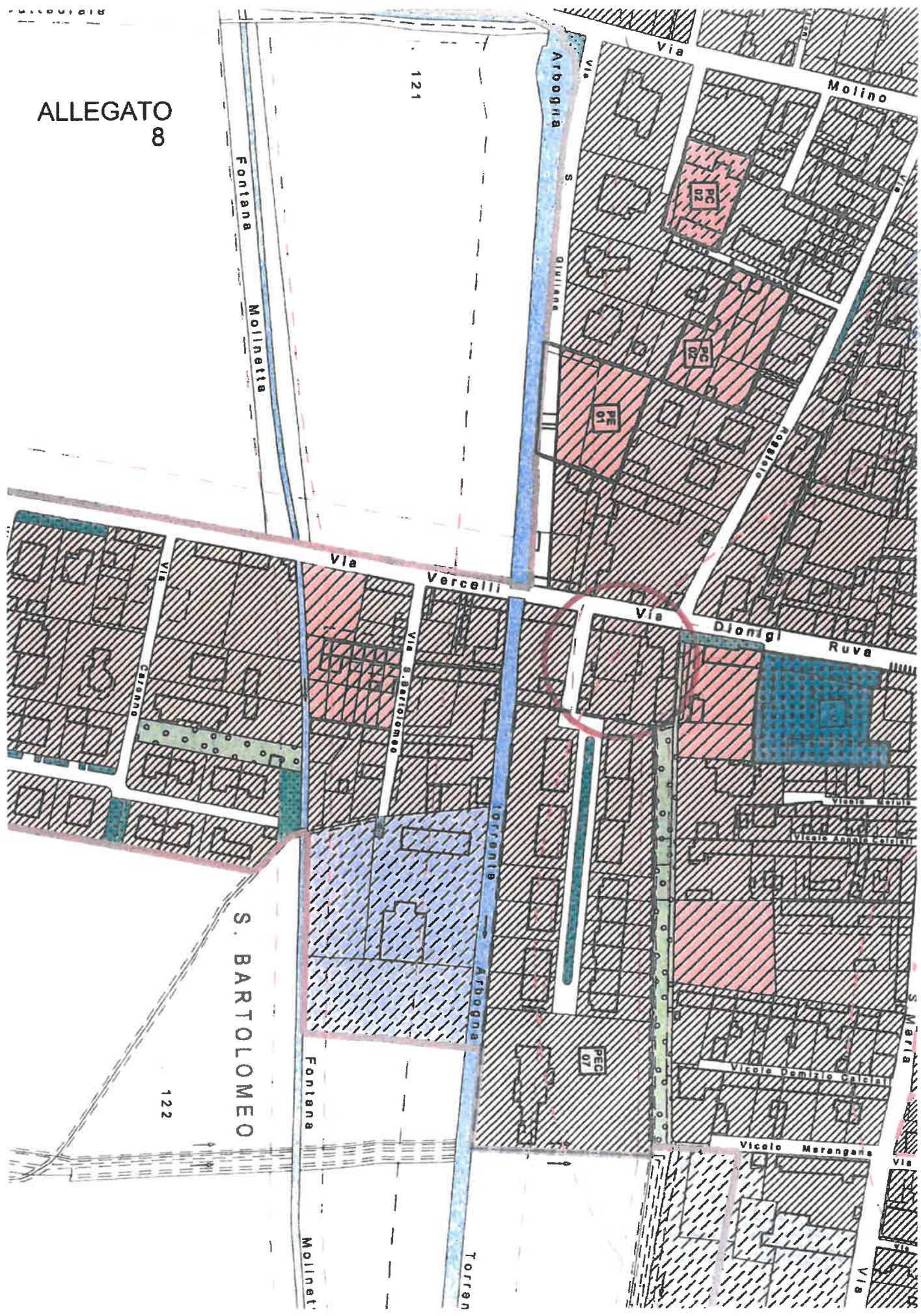


ALLEGATO 6





ALLEGATO 7



ALLEGATO 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1 – VISTA FRONTE LATO NORD SU VIA RUVA
FOTO 2 – VISTA FRONTE LATO NORD SU VIA RUVA



TRIBUNALE



FOTO 3 - VISTA ANDRONE DI ACCESSO CARRAIO DALLA VIA RUVA

FOTO 4 - VISTA SOLAIO IN LEGNO SU ANDRONE CARRAIO





FOTO 5 – VISTA DEL CANCELLO CARRAIO DI INGRESSO ALLA PROPRIETA'
FOTO 6 – VISTA DELLA PARETE LATERALE DELL' ANDRONE DI ACCESSO CARRAIO





FOTO 7 – VISTA DALLA CORTE INTERNA DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE SUL LATO SUD
FOTO 8 – VISTA DALLA CORTE INTERNA DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE SUL LATO SUD





FOTO 9 – VISTA DELLA SCALA ESTERNA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO, PRESSO L'ANGOLO DI SUD-OVEST

FOTO 10 – VISTA DELLA PARETE ESTERNA LATO SUD DEL PIANO TERRA (TRACCE DI UMIDITA' DI RISALITA')





FOTO 11 – VISTA DELL'AREA DI CORTE INTERNA PRIVATA E DEL FABBRICATO RUSTICO

FOTO 12 – VISTA DELL'AREA DI CORTE INTERNA PRIVATA E DEL FABBRICATO RUSTICO



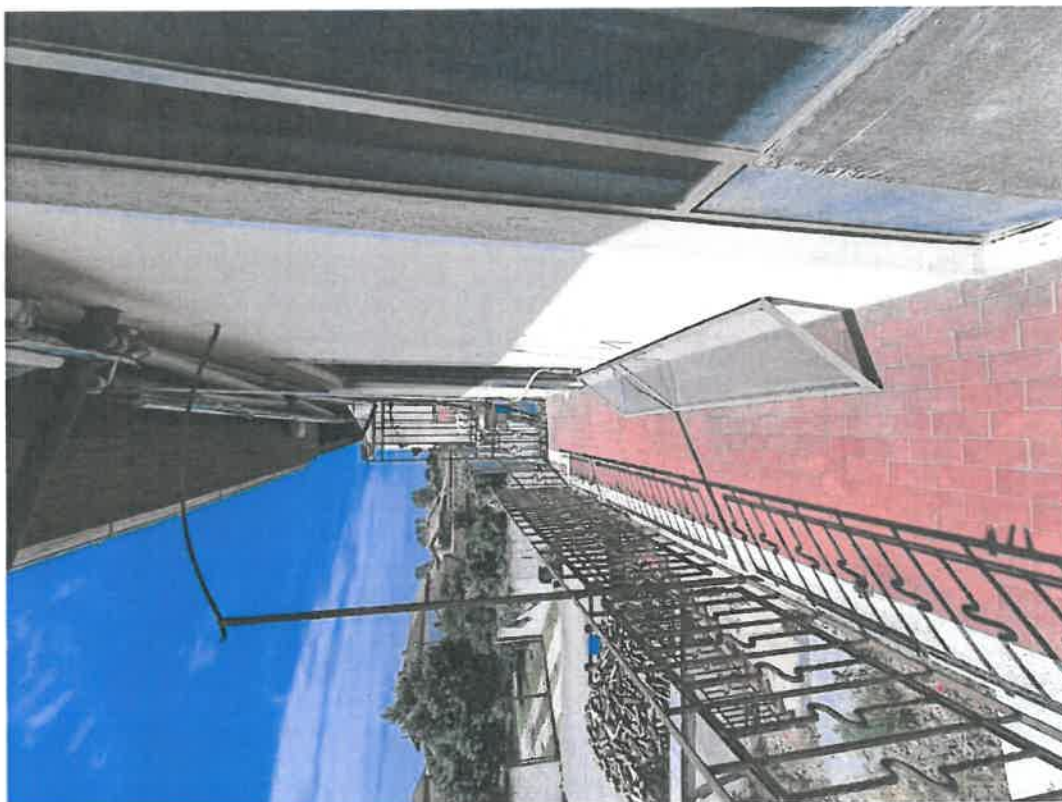


FOTO 13 / 14- VISTE DEL BALCONE SUL LATO SUD DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE

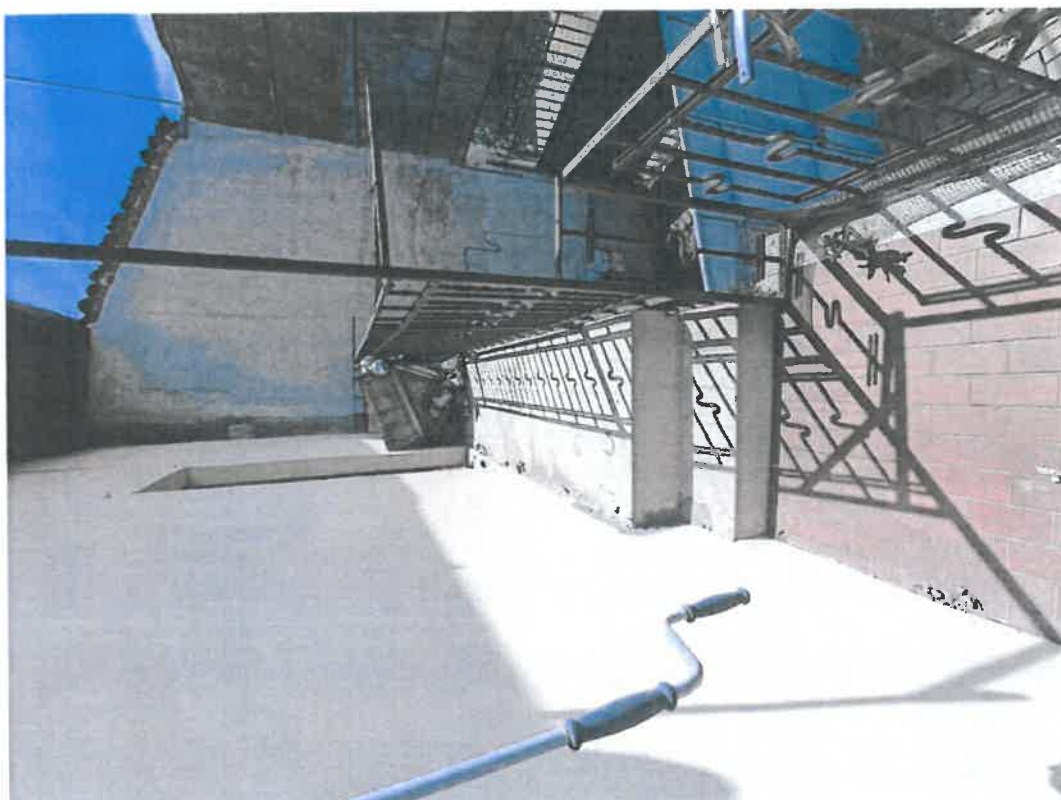




FOTO 15 - VISTA DEL RIPOSTIGLIO PRESSO L'ANGOLO DI SUD-EST

FOTO 16 – VISTA DEL SETTORE LATO EST DEL RUSTICO E DELL' AUTORIMESSA AL P.TERRA (SUB.7)

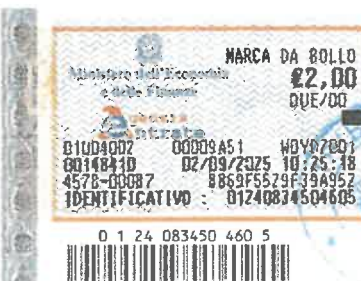




FOTO 17 – VISTA DEL SETTORE OVEST DEL RUSTICO CON IL LOCALE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA

FOTO 18 – VISTA DEL SETTORE CENTRALE DEL RUSTICO CON EX PASSO CARRAIO DAL LATO SUD, ORA RIM





FOTO 19 – VISTA DALLA PROPRIETA' CONFINANTE DEL LATO DI NORD-OVEST DEL FABBRICATO RUSTICO

FOTO 20 – VISTA DALLA PROPRIETA' CONFINANTE DEL LATO RETROSTANTE DI SUD DEL FABBRICATO RUSTICO





FOTO 22 – CORRIDOIO INTERNA DEL PIANO TERRENO

FOTO 21 – INGRESSO AL PIANO TERRENO ALL'ABITAZIONE E DISIMPEGNO PER SCALA



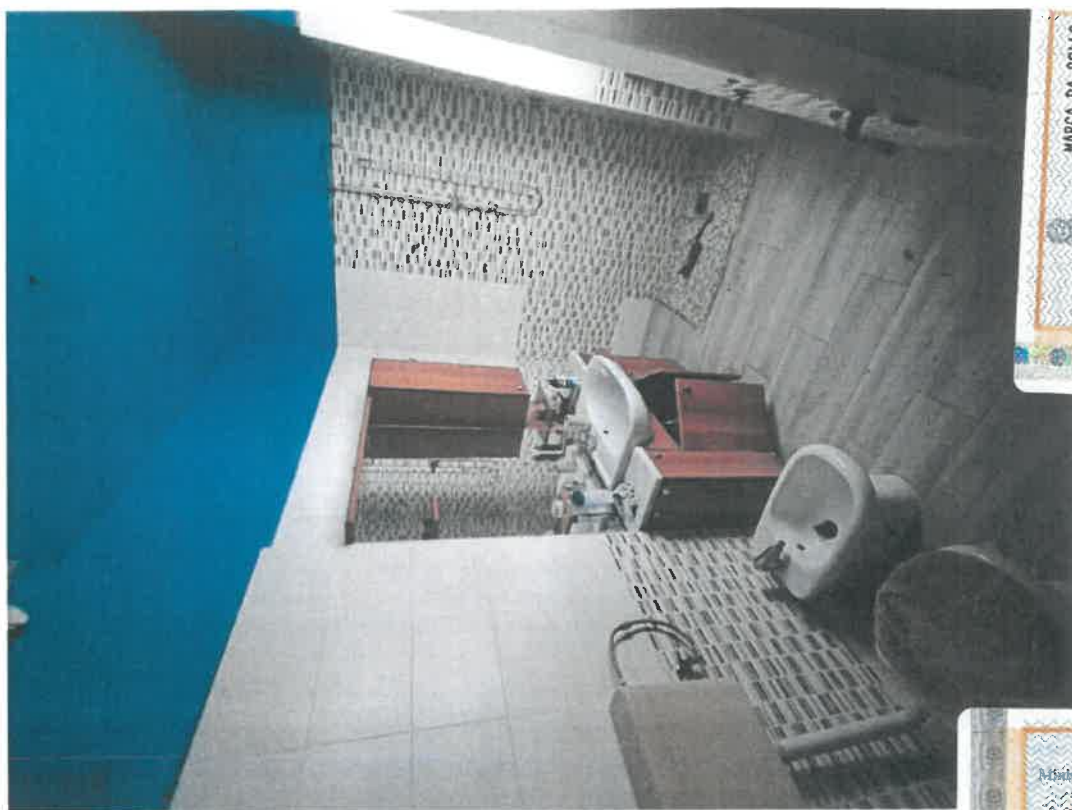


FOTO 27 – VISTA LOCALE BAGNO UBICATO AL PIANO TERRA
FOTO 28 – VISTA LOCALE BAGNO UBICATO AL PIANO TERRA

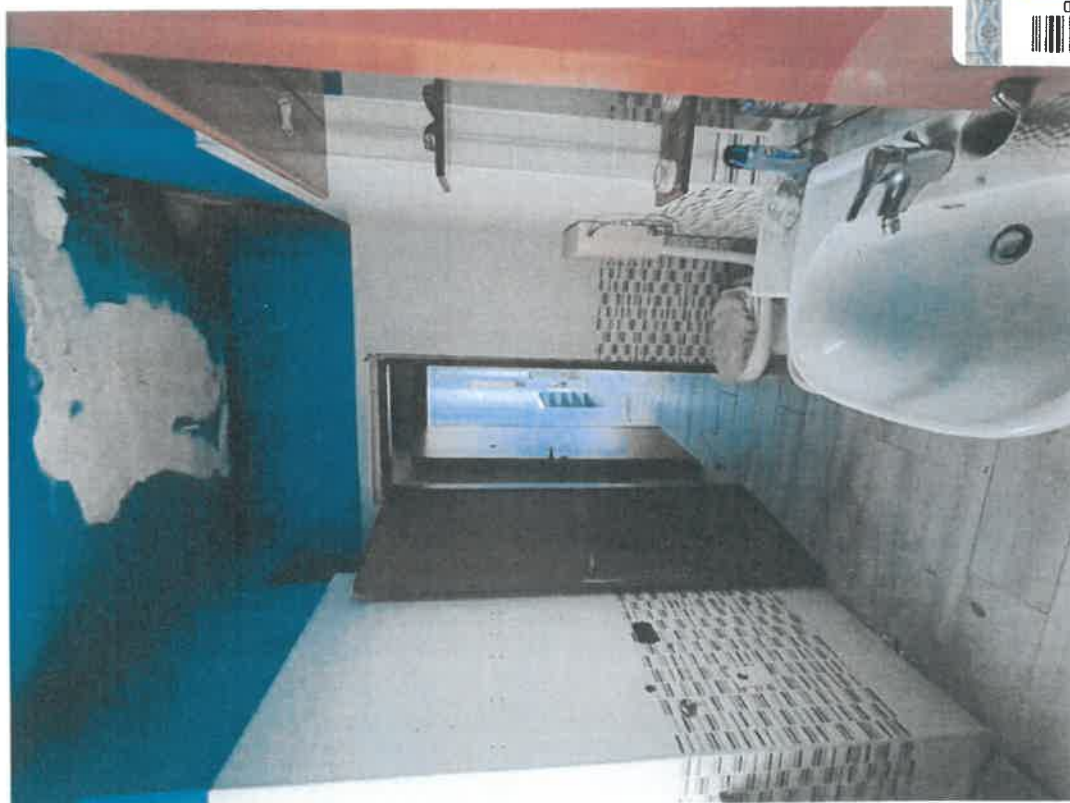
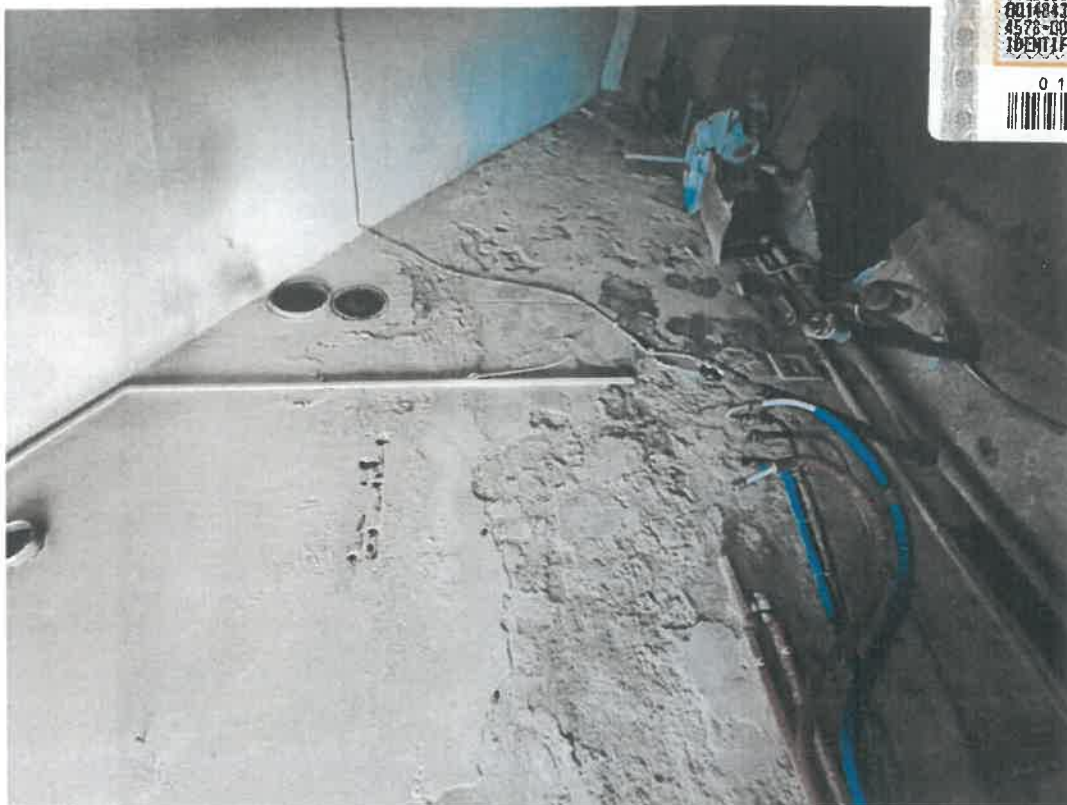




FOTO 29 – DISIMPEGNO NOTTE PIANO TERRA (TRACCE DI UMIDITA' DI RISALITA)

FOTO 30 – COLLETTORE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PRESSO CORRIDOIO DEL PIANO TERRA





MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€2,00
DUE/00
01004002 00009A51 W0YD70u1
00148439 02/09/2025 10:28:26
4576-00087 C5E2201039E81887
IDENTIFICATIVO : 01240834504310

0 1 24 083450 431 0



FOTO 31 / 32 – VISTE INTERNE DEL SOTTOSCALA UBICATO AL PIANO TERRENO CON RETI FUORITRACCIA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ESISTENTE





FOTO 33 / 34 – VISTE DELL'ESISTENTE VANO SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO E DEL SERVOSCALA
INSTALLATO SULLA RAMPA



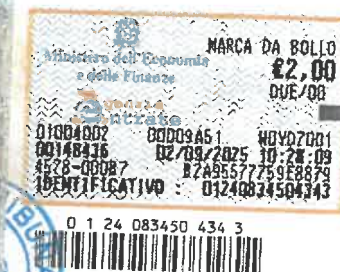


FOTO 35 – VISTA INTERNE DEL LOCALE SOGGIORNO UBICATO AL PIANO PRIMO
 FOTO 36 – VISTA INTERNA DEL LOCALE SOGGIORNO UBICATO AL PIANO PRIMO





FOTO 37 – VISTA DEL CORRIDOIO DISIMPEGNO UBICATO AL PIANO PRIMO
 FOTO 38 – VISTA DEL LOCALE CAMERA UBICATO AL PIANO PRIMO





FOTO 39 – VISTA INTERNA LOCALE CAMERA UBICATO AL PIANO PRIMO

FOTO 40 – VISTA INTERNA LOCALE BAGNO UBICATO AL PIANO PRIMO





FOTO 42 – VISTA SCALA INTERNA DI ACCESSO AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO

FOTO 41 – VISTA DEL LOCALE UBICATO AL PIANO PRIMO SOPRASTANTE L'ANDRONE CARRAIO





FOTO 43 / 44 – VISTE INTERNE DEL LOCALE DI SOTTOTETTO UBICATO AL PIANO SECONDO



101 NOV



FOTO 45 – VISTA DELL'AUTORIMESSA UBICATA AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO RUSTICO (SUB. 7)
 FOTO 46 – VISTA DEL LOCALE RIPOSTIGLIO UBICATO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO RUSTICO





FOTO 47 – VISTA DEL LOCALE RIPOSTIGLIO UBICATO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO RUSTICO



