
TRIBUNALE DI NOVARA
Sezione civile

Giudizio di Divisione

Parte Ricorrente:

[REDACTED]

Parte Resistente:

[REDACTED]

R.G. n. [REDACTED]

Giudice Dr. NICOLA TRITTA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ENRICO PAGANI
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Novara al N. 1708
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. PGNRRC49P27B300X- P.Iva 00508610037

con studio in Novara (Novara) VIA ALFIERI NR. 3
telefono: 0321399128

fax: 0321613473
email: studio@brustiaepagani.it
PEC: enrico.pagani@geopec.it

IMMOBILI OGGETTO DELLA DIVISIONE

Il sottoscritto CTU in relazione a:

- Perizia già svolta nella procedura esecutiva RGE 134/2017;
- Risultanze del sopralluogo del 21.01.2020 da cui è emerso che nessun mutamento dello stato dei luoghi è avvenuto dalla perizia di cui sopra;
- Dalle manifestazioni di interesse all'acquisto delle quote degli immobili pignorati da parte delle comproprietarie non esegutate degli immobili oggetto della divisione;

ritiene di confermare la suddivisione dei lotti come indicati nella perizia svolta nella procedura esecutiva RGE 134/2017 e provvede di seguito alla descrizione e valutazione dei singoli lotti secondo il quesito affidatogli dall'Ill.mo G.I. Dott. Nicola Tritta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SUDDIVISI SECONDO I LOTTI

LOTTO 1

COMUNE DI BORGOMANERO

NCT [REDACTED] Part.769, 770, 777 e NCEU [REDACTED] Mapp.778

NCT [REDACTED] Mapp.769 Qual. Prato Cl.3 Sup. are 18.93 RD € 7,33 RA € 9,29

NCT [REDACTED] Mapp.770 Qual. Prato Cl.3 Sup. are 10.80 RD € 3,94 RA € 4,99

NCT [REDACTED] Mapp.777 Qual. Prato Cl.3 Sup. are 14.59 RD € 5,65 RA € 7,16

NCEU [REDACTED] Mapp. 778 – Località Casale Canuggioni n.16 - piano: T – Zona Cens./ - Cat.C /2 - cl.3 – cons. 33 mq – sup. cat. totale 43 mq. – R.C. € 49,43;

Il suddetto immobile è censito per duplicazione al C.T. del Comune di Borgomanero al [REDACTED] - Mapp.778 – Ente Urbano – Sup. are 01.28

Intestatari:

Le unità immobiliari risultano intestate in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai Sigg.:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

In riferimento ai mappali censiti al NCT si precisa che il mapp. 769 e 770 si presentano con superficie erbata e piantumata con essenze diverse. La particella al mappale 769 è posta al di là di una recinzione in rete metallica: recinzione posta sul confine di nord del mappale 770. Il confine tra il mappale 769 ed i mappali 768 e 561 (posti rispettivamente ad ovest ed est del suddetto mappale 769) non sono fisicamente individuati. Peraltro non sono fisicamente individuati neppure i confini esistenti tra il mappale 770 e 777.







Confini in contorno

Mappale 769:

a nord strada campestre, a est mappale 561 a sud mappale 770 e 698, ad ovest mappale 768.

Mappale 770:

a nord mappale 561 e 769, a est mappale 771 a sud mappale 777 e ad ovest mappale 698.

Mappale 777:

a nord mappale 770, a est mappale 773, a sud mappale 695 e 740 ad ovest mappale 563 e 698

In riferimento al mappale 778 censito al NCEU si precisa che l'accatastamento è stato eseguito mediante procedura d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio Tipo di Frazionamento del 16/10/2009 prot.n. NO0257352 e successiva tabella di variazione del 16/10/2009 prot.n. NO0257352 e Docfa prot.n. NO0262453 del 21/10/2009.

Detto fabbricato si presenta con struttura metallica leggera, tamponature con assiti in legno, pavimentazione in terra, e copertura con pannelli prefabbricati in poliuretano (sandwich).

A livello di licenze comunali non esistono domande e/o concessioni rilasciate.





Superficie commerciale mq. 128,00

Confini in contorno

Mappale 778:

in contorno il mappale 777

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Determinazione superficie commerciale

Lotto 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente equivalente	Valore
Deposito – C.F. [redacted] Part.778	Sup. reale lorda	128,00	1,00	128,00
Terreno – C.T. [redacted] Part.769	Sup. reale lorda	1.893,00	1,00	1.893,00
Terreno – C.T. [redacted] Part.770	Sup. reale lorda	1.018,00	1,00	1.018,00
Terreno – C.T. [redacted] Part.777	Sup. reale lorda	1.459,00	1,00	1.459,00
Sup. reale lorda		4.498,00		4.498,00

Criterio di Stima

Sono state pertanto prese in esame le seguenti caratteristiche:

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

Inoltre

- Vista la destinazione delle aree così come descritte (superficie erbata e piantumata con essenze diverse);
- vista la *zona* in cui ricade, *extraurbana/agricola*, in Comune di Borgomanero – Località Casale Canuggioni;
- viste le prescrizioni del PRGC ed i vincoli così come descritti nel CDU del Comune di Borgomanero;
- considerata la *tabella VAM dei terreni ricadenti nella Provincia di Novara / Regione Agraria 10*

Tabella VAM – Regione Agraria 10

Tipo di coltura "Prato"

€/mq 1,53

Con esplicito riferimento al fabbricato censito al NCEU al [redacted] Part. 778 si precisa che il fabbricato stesso non assume rilevanza economica in quanto trattasi di fabbricato abusivo non sanabile e pertanto da demolire.

In considerazione della tipologia costruttiva del fabbricato stesso e quindi della spesa relativamente contenuta per l'intervento di demolizione il sottoscritto ritiene che possa essere considerata unicamente la superficie occupata dal fabbricato stesso e valutata allo stesso prezzo dei terreni facenti parti dello stesso "Lotto 1".

Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero.

Attestato di Certificazione Energetica

Trattandosi di terreni e di fabbricato abusivo privo di impianti, non è dovuto l'Attestato di Certificazione Energetica.

Valutazione corpi Terreni

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Deposito – C.F. ■■■■ Part.778 Terreno – E.U. ■■■■ Part. 778	128,00	€ 1,53	€ 195,84
Terreno – C.T. ■■■■ Part.769	1.893,00	€ 1,53	€ 2.896,29
Terreno – C.T. ■■■■ Part.770	1.018,00	€ 1,53	€ 1.557,54
Terreno – C.T. ■■■■ Part.777	1.459,00	€ 1,53	€ 2.232,27
	4.498,00		€ 6.881,94

Arrotondato ad € 7.000,00

Decurtazioni

Demolizione del fabbricato abusivo a corpo € 1.000,00
 Variazioni Catastali a corpo € 1.000,00

Valore al netto delle decurtazioni € 5.000,00

Valore della quota pari ad 1/2 : € 2.500,00

Valutazione del Lotto 1 (quota 1/2) € 2.500,00

N.B.

Con memoria del 30.09.2019 l'avv. ■■■■ di Borgomanero ha redatto comparsa di costituzione in risposta nella presente causa di divisione giudiziale (RG179/2019) dichiarando la disponibilità a valutare la possibilità di acquisto da parte della Sig.ra ■■■■ della quota del 50 % degli immobili di cui al Lotto n.1 (C.T. ■■■■ Part.769, 770, 777- C.F. Fg.13 Part.778).

LOTTO 2

COMUNE DI BORGOMANERO

NCT ■■■■ Part.695-740 e NCEU ■■■■ Mapp.754 Sub.8

NCT ■■■■ Mapp.695 Qual. Prato Cl.3 Sup. are 01.90 RD € 0,74 RA € 0,93

NCT ■■■■ Mapp.740 Qual. Prato Cl.3 Sup. are 00.06 RD € 0,02 RA € 0,03

NCEU ■■■■ Mapp.754 Sub.8 – Località Casale Canuggioni n.16 - piano: 2 – Zona Cens. / - Cat. A/2 - cl.1 – cons. vani 3 – sup. cat. totale 59 mq. – sup. totale escluse aree scoperte 57 mq – R.C. € 278,89;

Il suddetto immobile è censito per duplicazione al C.T. del Comune di Borgomanero al ■■■■ - Mapp.754 – Ente Urbano – Sup. are 09.00

Intestatari:

Le unità immobiliari risultano intestate in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai Sigg.:

■■■■ nata a ■■■■ il ■■■■ - C.F. ■■■■ in regime di comunione
 dei beni con ■■■■ nato a ■■■■ il ■■■■ C.F.: ■■■■
 ■■■■ nato a ■■■■ il ■■■■ - C.F.: ■■■■

Con esplicito riferimento al terreno, trattasi di superficie a prato sul quale è posizionato un gazebo in legno con copertura realizzata con telo plastificato.



Confini in contorno

Mappale 695:

a nord mappale 777, a est mappale 777 e 740, a sud mappale 754 e 698, ad ovest mappale 563.

Mappale 740:

a nord ad est mappale 777, a sud mappale 754 e ad ovest mappale 695.

L'unità immobiliare censita al NCEU (██████ Mapp.754 Sub.8) si presenta "al rustico" ed è pertanto priva di pavimenti, rivestimenti, serramenti interni, apparecchi sanitari ed impianti. Relativamente agli impianti esiste la predisposizione per i necessari allacciamenti.

E' stata invece riscontrata la presenza dei serramenti esterni: in legno con vetri a camera d'aria. Le persiane sono in legno e sono accatastate nel locale sottotetto adiacente.







Superficie calpestabile appartamento = 54,81 mq – balcone = 6,03 mq
Superficie commerciale mq. 57,83 (considerando la superficie del balcone al 50%,)

Confini in contorno

Mappale 754 Sub.8:

a nord copertura mappale 754, a est e ovest corte comune mappale 754, a sud vano scala comune mapp.754 Sub.3 e altra U.I. mappale 754 Sub.9.

Lotto 2

Destinazione	Parametro reale/potenziale	Valore	Coefficiente equivalente	Valore
Alloggio P.2 al rustico	Sup. reale lorda	54,81	1,00	54,81
Balcone P.2 al rustico	Sup. reale lorda	6,03	0,50	3,02
Terreno – C.T. ■ Part.695	Sup. reale lorda	190,00	1,00	190,00
Terreno – C.T. ■ Part.740	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
Sup. reale lorda		256,84		253,83

Criterio di Stima

Sono state pertanto prese in esame le seguenti caratteristiche:

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

Inoltre

- Visto lo stato attuale dell'unità immobiliare al rustico";
- Visto lo stato dei terreni annessi;
- Vista la *zona* in cui ricade, *extraurbana/agricola*, in Comune di Borgomanero – Località Casale Canuggioni;
- considerate le quotazioni OMI - I semestre 2019 - Borsino Immobiliare Novarese edizione 2019 – Borsino Immobiliare.it – tabelle VAM della Provincia di Novara / regione Agraria 10

Bollettino OMI zona extraurbana/agricola e a sud della microzona 1 Borgomanero
 per abitazioni di tipo economico
 valore minimo e massimo €/mq 475,00 - €/mq 700,00

Borsino Immobiliare Novarese – edizione 2019
 Appartamenti recenti
 valore minimo e massimo €/mq 1.050,00 - €/mq 1.250,00

BorsinoImmobiliare.it
 Abitazioni di tipo economico
 Valore di minor e maggior pregio €/mq 378,00 - €/mq 551,00

Il sottoscritto ritiene di attribuire un valore per unità di superficie pari alla media dei minor valori come sopra dettagliati e pertanto pari ad € 634,00/mq.

Al suddetto valore occorrerà applicare una decurtazione pari al 30% che tenga conto delle spese occorrenti per l'ultimazione dei lavori necessari per rendere l'unità abitabile (realizzazione degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni).

Ne consegue che il valore attuale dell'unità immobiliare al rustico ammonta ad €/mq 444,00.

N.B.

Il sottoscritto precisa che la valutazione al mq dei fabbricati di tale lotto è diminuita rispetto a quella esposta nella perizia RGE 134/2017 a seguito della diminuzione dei prezzi degli immobili dovuti alla pesantezza del mercato immobiliare così come certificato anche dalle fonti citate.

Tabella VAM – Regione Agraria 10
 Tipo di coltura "Prato" €/mq 1,53

Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero.

Attestato di Certificazione Energetica

Trattandosi di terreni e di unità immobiliare priva di impianti e di serramenti, non è dovuto l'Attestato di Certificazione Energetica

Valutazione corpi

Alloggio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio P.2 al rustico	54,81	€ 444,00	€ 24.335,64
Balcone P.2 al rustico	3,02	€ 444,00	€ 1.340,88
	57,83		€ 25.676,52

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno – C.T. Part.695	190,00	€ 1,53	€ 290,70
Terreno – C.T. Part.740	6,00	€ 1,53	€ 9,18
	196,00		€ 299,88

Σ valori = 25.676,52 + 299,88 = € 25.976,40

Arrotondato ad € 26.000,00

Decurtazioni

CILA in sanatoria a corpo € 3.000,00
 Variazione Catastale a corpo € 1.000,00

Valore al netto delle decurtazioni € 22.000,00
Valore della quota pari ad 1/2: € 11.000,00

Valore del Lotto 2 (quota 1/2) € 11.000,00

N.B.

Con memoria del 02.10.2019 l'avv. [redacted] di Novara ha redatto comparsa di costituzione nel giudizio divisionale in risposta nella presente causa di divisione giudiziale (RG179/2019) dichiarando la disponibilità a valutare la possibilità di acquisto da parte della Sig.re [redacted] e [redacted] della quota del 50 % degli immobili di cui al Lotto n.2 (C.T. Part.695-740- C.F. [redacted] Part.754 Sub.8).

LOTTO 3

COMUNE DI BORGOMANERO

NCEU [redacted] Part.754 Sub.7

NCEU [redacted] Mapp. 754 Sub.7 – Località Casale Canuggioni n.16 - piano: 1 – Zona Cens./ - Cat. A/2 - cl.1 – cons. vani 5,5 – sup. cat. totale 123 mq. – totale escluse aree scoperte 113 mq – R.C. € 511,29;

Il suddetto immobile è censito per duplicazione al C.T. del Comune di Borgomanero al [redacted] - Mapp.754 – Ente Urbano – Sup. are 09.00

Intestatari:

Le unità immobiliari risultano intestate in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai Sigg.:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted]
 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted]











Porta di ingresso alloggio: portoncino blindato;

Pavimenti: *Ingresso-Cucina-Soggiorno-Disimpegno-Ripostiglio-Camera e Terrazzo:* piastrelle in cotto 30x30 cm

Bagno: piastrelle monocottura ceramica 35 x 35 cm; rivestimento pareti h 2,20 ml piastrelle 20 x 25cm;

Sanitari: box doccia, vasca, lavabo, tazza, bidet. I sanitari sono dotati di miscelatori.

Balcone: gres ceramico 15 x 15 cm – corrimano e ringhiera in ferro;

Ripostiglio: rivestimento pareti h 2,00 ml piastrelle 20 x 25 cm, è presente attacco per la lavatrice;

Serramenti interni: in legno ad anta battente e a scrigno nel ripostiglio.

Serramenti esterni: in legno con vetro camera d'aria dotati di persiane in legno e zanzariere.

Impianto elettrico: sottotraccia a norma;

Impianto citofonico: esistente;

Impianto idrico: l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque bianche e nere sono garantiti attraverso allacciamenti comunali;

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda: impianto autonomo con caldaia posizionata sul terrazzo. Termosifoni in ghisa in ogni stanza con mensole copri termosifoni in legno. Nel soggiorno è presente un caminetto.

Impianto di condizionamento: Non presente.

Superficie calpestabile appartamento = mq. 88,73 – balcone = 34,48 mq – terrazzo = 14,10 mq

Superficie commerciale mq. 134,59 (considerando la superficie del balcone al 50%, la superficie del terrazzo al 33%)

Confini in contorno

Mappale 754 Sub.7:

a nord ad est ed a ovest corte comune in ragione al mappale 754, a sud vano scala comune mapp.754 Sub.3 e altra U.I. mappale 754 Sub.9.

Lotto 3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente equivalente	Valore
Alloggio P.1	Sup. reale lorda	111,80	1,00	111,80
Balcone P.1	Sup. reale lorda	34,48	0,50	17,24
Terrazzo P.1	Sup. reale lorda	16,83	0,33	5,55
	Sup. reale lorda	163,11		134,59

Criterio di Stima

Sono state pertanto prese in esame le seguenti caratteristiche:

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

Inoltre

- Visto lo stato attuale dell'unità immobiliare che versa in stato di conservazione e manutenzione *buono*;
- Vista la *zona* in cui ricade, *extraurbana/agricola* in Comune di Borgomanero – Località Casale Canuggioni;
- Considerate che *le quotazioni OMI - I semestre 2019 - Borsino Immobiliare Novarese edizione 2019 – Borsino Immobiliare.it*

Bollettino OMI zona extraurbana/agricola e a sud della microzona I Borgomanero

per abitazioni di tipo economico

valore minimo e massimo

€/mq 475,00 - €/mq 700,00

Borsino Immobiliare Novarese – edizione 2019

Appartamenti recenti

valore minimo e massimo

€/mq 1.050,00 - €/mq 1.250,00

BorsinoImmobiliare.it

*Abitazioni di tipo economico
valore minimo e massimo*

€/mq 378,00 - €/mq 551,00

Il sottoscritto ritiene di attribuire un valore per unità di superficie pari alla media dei valori minimi come sopra dettagliati e pertanto pari ad € 634,33/mq. arrotondato a **€ 630,00/mq.**

N.B.

Il sottoscritto precisa che la valutazione al mq dei fabbricati di tale lotto è diminuita rispetto a quella esposta nella perizia RGE 134/2017 a seguito della diminuzione dei prezzi degli immobili dovuti alla pesantezza del mercato immobiliare così come certificato anche dalle fonti citate.

Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero.

Attestato di Certificazione Energetica

Non è stata riscontrata l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica

Valutazione corpi

Alloggio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio P.1	111,80	€ 630,00	€ 70.434,00
Balcone P.1	17,24	€ 630,00	€ 10.861,20
Terrazzo P.1	5,55	€ 630,00	€ 3.496,50
	134,59		€ 84.791,70
			Arrotondato ad € 84.500,00
			Valore della quota pari ad ½: € 42.250,00
			<u>Valore del lotto 3 (quota ½) € 42.250,00</u>

N.B.

Con memoria del 30.09.2019 l'avv. ██████████ di Borgomanero ha redatto comparsa di costituzione in risposta nella presente causa di divisione giudiziale (RG179/2019) dichiarando la disponibilità a valutare la possibilità di acquisto da parte della Sig.ra ██████████ della quota del 50 % degli immobili di cui al Lotto 3 (C.F. Fg.13 Part.754 Sub.7).

LOTTO 4

COMUNE DI BORGOMANERO

NCEU ██████████ Part.754 Sub.6

NCEU ██████████ Mapp.754 Sub.6 – Località Casale Canuggioni n.16 - piano: T – Zona Cens./ - Cat. A/2 - cl.1 – cons. vani 5,5 – sup. cat. totale 123 mq. – totale escluse aree scoperte 118 mq – R.C. € 511,29;

Il suddetto immobile è censito per duplicazione al C.T. del Comune di Borgomanero al ██████████ - Mapp.754 – Ente Urbano – Sup. are 09.00

Intestatari:

L'unità immobiliare risulta intestata in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai Sigg.:

nata a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted]

nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted]









Porta di ingresso alloggio: portoncino blindato;

Pavimenti: *Ingresso-Angolo Cottura-Soggiorno-Disimpegno-Camere:* piastrelle in cotto 30x30 cm. L'angolo cottura presenta rivestimento su tre pareti h 2,20 ml piastrelle monocottura.

Bagno 1 padronale: pavimento in marmo 90 x 45 cm; rivestimento pareti in marmo h 2,00 ml piastrelle 90 x45cm;

Sanitari: vasca, lavabo (con mobile arredo), tazza, bidet. I sanitari sono dotati di miscelatori.

Bagno 2 servizio: pavimento in piastrelle monocottura ceramica 20 x 20 cm; rivestimento pareti h 2,20 ml piastrelle 20 x 20cm;

Sanitari: Box doccia, lavabo, tazza, bidet. I sanitari sono dotati i miscelatori.

Bagno cieco con aspirazione forzata. Termosifone tipo "termo-arredo"

Portico: pavimento in gres ceramico per esterni 30 x 30 cm, dotato di impianto elettrico.

La copertura è realizzata in parte con soletta piana in cls ed in parte con tetto a due falde con orditura piccola e grande in legno, manto di copertura in tegole portoghesi.

Serramenti interni: in legno ad anta battente e con porta a soffietto nel locale bagno di servizio.

Serramenti esterni: in legno con vetro camera d'aria dotati di persiane in legno e zanzariere.

Impianto elettrico: sottotraccia a norma;

Impianto citofonico: esistente;

Impianto idrico: l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque bianche e nere sono garantiti attraverso allacciamenti comunali;

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda: impianto autonomo con caldaia posizionata nel porticato. Termosifoni in ghisa in ogni stanza con mensole copri termosifoni in granito.

Nel soggiorno è presente un caminetto.

Impianto di condizionamento: Non presente.

Superficie calpestabile appartamento = mq. 84,47 – portico = 46,09 mq

Superficie commerciale mq.133,38 (considerando la superficie del portico al 33%)

Confini in contorno

Mappale 754 Sub.6:

a nord ad est ed a ovest corte comune in ragione al mappale 754, a sud vano scala comune mapp.754 Sub.3 e altra U.I. mappale 754 Sub.9.

Lotto 4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente equivalente	Valore
Alloggio P.T	Sup. reale lorda	116,20	1,00	116,20
Portico P.T	Sup. reale lorda	52,06	0,33	17,18
	Sup. reale lorda	168,26		133,38

Criterio di Stima

Sono state pertanto prese in esame le seguenti caratteristiche:

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

Inoltre

- Visto lo stato attuale dell'unità immobiliare che versa in stato di conservazione e manutenzione *buono*;
- vista la *zona* in cui ricade, *extraurbana/agricola*, in Comune di Borgomanero – Località Casale Canuggioni;
- considerate che *le quotazioni OMI - 1 semestre 2019 - Borsino Immobiliare Novarese edizione 2019 - Borsino Immobiliare.it*

Bollettino OMI zona extraurbana/agricola e a sud della microzona 1 Borgomanero

per abitazioni di tipo economico

valore minimo e massimo

€/mq 475,00 - €/mq 700,00

Borsino Immobiliare Novarese – edizione 2019

Appartamenti recenti

valore minimo e massimo

€/mq 1.050,00 - €/mq 1.250,00

BorsinoImmobiliare.it

Abitazioni di tipo economico

valore minimo e massimo

€/mq 378,00 - €/mq 551,00

Il sottoscritto ritiene di attribuire un valore per unità di superficie pari alla media dei valori minimi come sopra dettagliati e pertanto pari ad € 634,33/mq. arrotondato a **€/mq 630,00**.

N.B.

Il sottoscritto precisa che la valutazione al mq dei fabbricati di tale lotto è diminuita rispetto a quella esposta nella perizia RGE 134/2017 a seguito della diminuzione dei prezzi degli immobili dovuti alla pesantezza del mercato immobiliare così come certificato anche dalle fonti citate.

Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero.

Attestato di Certificazione Energetica

Non è stata riscontrata l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica

Valutazione corpi**Alloggio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio P.T	116,20	€ 630,00	€ 73.206,00
Portico P.T	17,18	€ 630,00	€ 10.823,40
	133,38		€ 84.029,40

Arrotondato ad € 84.000,00

Decurtazioni

CILA in sanatoria a corpo € 3.000,00
 Variazione Catastale a corpo € 1.000,00

Valore al netto delle decurtazioni € 80.000,00

Valore della quota soggetta pari ad ½: € 40.000,00

Valore del Lotto 4 (quota ½) € 40.000,00

N.B.

Con memoria del 02.10.2019 l'avv. [redacted] di Novara ha redatto comparsa di costituzione nel giudizio divisionale in risposta nella presente causa di divisione giudiziale (RG179/2019) dichiarando la disponibilità a valutare la possibilità di acquisto da parte della Sig.re [redacted] e [redacted] della quota del 50 % degli immobili di cui al Lotto n.4 (C.F. [redacted] Part.754 Sub.6).

PROPRIETA' AL VENTENNIO COMUNE A TUTTI I LOTTI

A tutto il 05.02.2020 gli immobili oggetto di divisioni sono pervenuti:

1. alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] C.F. : [redacted] la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di cui al [redacted] Part.754 Sub.6 (derivante dalla part.754 Sub.2) in forza del Decreto di Trasferimento immobili in data 26.09.2017 n. 173/17 di Rep. del Tribunale di Novara trascritto a Novara in data 04.10.2017 ai nn. 14500/9772 a carico del Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
2. alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. : [redacted] la quota indivisa di ½ di piena proprietà dell'immobile di cui al [redacted] Part.754 Sub.7 (derivante dalla part.754 Sub.2) in forza del Decreto di Trasferimento immobili in data 07.04.2018 n. 51/17 di Rep. del Tribunale di Novara trascritto a Novara in data 12.04.2017 ai nn. 5640/3915 a carico del [redacted] nato a Borgomanero il 27.08.1968
3. ai Sigg. [redacted] e [redacted] rispettivamente nato a [redacted] in data [redacted] C.F.: [redacted] e nata a [redacted] il [redacted] C.F. : [redacted] la quota indivisa di ½ di piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni) dell'immobile di cui al [redacted] Part.754 Sub.8 (derivante dalla part.754 Sub.2) in forza del Decreto di Trasferimento immobili in data 18.07.2017 nn. 132/17 di Rep. Del Tribunale

- di Novara trascritto a Novara in data 26.07.2017 ai nn. 11769/8003 a carico del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
4. ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente nato a Novara in data [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni) delle particelle immobile di cui al [REDACTED] Part.778 (derivante dalla part.772) , 695, 740, 769, 770, 777 (derivante dalla part.772) in forza del Decreto di Trasferimento immobili in data 26.09.2017 nn. 174/17 di Rep. del Tribunale di Novara trascritto a Novara in data 04.10.2017 ai nn. 14501/9773 a carico del [REDACTED] nato a Borgomanero il 27.08.1968
5. ai Sig. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno in forza di atto di compravendita del notaio [REDACTED] di Borgomanero stipulato in data 14/09/1999 Rep.n. 115996 trascritto a Novara il 24/09/1999 ai nn. 13679/8310 dai Sigg:

[REDACTED]

A [REDACTED]

- per successione testamentaria di [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] (testamento olografo pubblicato con verbale in data 07.04.1992 al n.57279 di rep. notaio [REDACTED], trascritto a Novara con nota in data 14.04.1992 ai nn.4849/3612) prima dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 29.05.1992 Den.n.35 Vol.549-trascritta a Novara in data 11.09.1992 ai nn.10387/7684 e seconda dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 02.06.1993 De.n.67 Vol.n.554-trascritta a Novara in data 13.08.1993 ai nn.8594/6636;
- successione [REDACTED] deceduta il [REDACTED] Den.n. 39 Vol.n. 570 ;
- per successione di [REDACTED] nata a [REDACTED] al [REDACTED], deceduta il [REDACTED], dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 06.02.1995 Den.n. 39 Vol.n.570 trascritta a Novara con nota in data 09.04.1996 ai nn.4124/3125.
7. A [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 28.05.1996 den.n.13 vol.582
8. A [REDACTED] per successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 18.03.1997 den.n.36 vol.588 e den.n.72 vol.604.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):

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

Nota Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale Lire 120.000.000 più interessi e spese per un totale di Lire 240.000.000 per atto notarile Notaio [REDACTED] di Borgomanero del 14/09/1999 rep. 115997 a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SOC.COOP. ARL** sulla quota di 1/2 di piena proprietà contro il Sig. [REDACTED] e 1/2 di piena proprietà contro il [REDACTED], degli immobili di cui al NCEU nel Comune di Borgomanero [REDACTED] Part.754 Sub.2 (ora Sub.6-7-8) - NCT [REDACTED] Mapp.695, 770, 772, 769; trascritta a Novara il 17/09/1999 ai nn. 13401/3313

1. **Annotazione ad Iscrizione di Restrizione Beni** per atto giudiziario del 07/04/2017 Rep.51/17 notaio [REDACTED] di Novara su immobile in Borgomanero al NCEU [REDACTED] Mapp.754 Sub.7

a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SOC.COOP. ARL** contro [redacted] trascritta a Novara il **20/07/2017** ai nn.11390/2011;

2. **Annotazione ad Iscrizione di Restrizione Beni** per atto giudiziario del 26/09/2017 Rep.173/17 notaio [redacted] di Novara su immobile in Borgomanero al NCEU [redacted] Mapp.754 Sub.6 a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SOC.COOP. ARL** contro [redacted]olo e [redacted] trascritta a Novara il **19/12/2017** ai nn.18923/3361;
3. **Annotazione ad Iscrizione di Restrizione Beni** per atto giudiziario del 18/07/2017 Rep.132/17 notaio [redacted] di Novara su immobile in Borgomanero al NCEU [redacted] Mapp.754 Sub.8 a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SOC.COOP. ARL** contro [redacted] e [redacted] trascritta a Novara il **19/12/2017** ai nn.18929/3367;
4. **Annotazione ad Iscrizione di Restrizione Beni** per atto giudiziario del 26/09/2017 Rep.174/17 notaio [redacted] di Novara su immobile in Borgomanero al NCT [redacted] Mapp.695, 769, 770, 777 a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SOC.COOP. ARL** contro [redacted] e [redacted] trascritta a Novara il **29/01/2018** ai nn.1147/197;

N.B.

Ipoteca a favore di B.P.N.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate del Ufficio Provinciale del Territorio in data 11 febbraio 2020 non risulta la cancellazione totale dell'ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Novara Soc. Coop a r.l.

Nota Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento capitale Euro 395.000,00 più interessi e spese per un totale di Euro 690.000,00 per atto notarile Notaio [redacted] di Borgomanero del **22/08/2006** rep. **188742/23955** a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** sulla quota di 1/2 di piena proprietà contro il Sig. [redacted] e ½ di piena proprietà contro il Sig. [redacted], degli immobili di cui al NCEU nel Comune di Borgomanero [redacted] Part. 754 Sub.6-7-8 (ex Sub.2); trascritta a Novara il **24/08/2006** ai nn. **19348/4228**

1. **Annotazione ad iscrizione di Restrizione Beni** per atto giudiziario del 07/04/2017 Rep.51/17 notaio [redacted] di Novara su immobile in Borgomanero al NCEU [redacted] Mapp.754 Sub.7 a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** contro [redacted] trascritta a Novara il **20/07/2017** ai nn.11391/2012;
2. **Annotazione ad iscrizione di Restrizione Beni** per atto giudiziario del 26/09/2017 Rep.173/17 notaio [redacted] di Novara su immobile in Borgomanero al NCEU [redacted] Mapp.754 Sub.6 a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA** contro [redacted] e [redacted] trascritta a Novara il **19/12/2017** ai nn.18924/3362;
3. **Annotazione ad iscrizione di Restrizione Beni** per atto giudiziario del 18/07/2017 Rep.132/17 notaio [redacted] di Novara su immobile in Borgomanero al NCEU [redacted] Mapp.754 Sub.8 a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA** contro [redacted] e [redacted] trascritta a Novara il **19/12/2017** ai nn.18930/3368;

Nota Iscrizione di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo capitale Euro 100.000,00 per atto giudiziario del Tribunale di Novara del **20/05/2010** Rep.n.1266 a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** sulla quota di 1/2 di piena proprietà contro il Sig. [redacted], degli immobili di cui al NCEU nel Comune di Borgomanero [redacted] Part.754 Sub.6-7-8 (ex Sub.2) e Part.778 - NCT [redacted] Mapp.695, 770, 777, 769, 740; trascritta a Novara il **19/07/2012** ai nn. **9853/1129**

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario (atto esecutivo o cautelare) del **06/04/2017** rep. **1429/2017** emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** sulla quota di 1/2 di piena proprietà contro il Sig. [redacted] degli immobili di cui al NCEU nel Comune di Borgomanero [redacted] Part.754 Sub.6-7-

8 (ex Sub.2) e Part.778 - NCT [REDACTED] Mapp.695, 770, 777, 769, 740; trascritta a Novara il 08/05/2017 ai nn. 6860/4779

Nota di Trascrizione di domanda giudiziale-divisione giudiziale del 12/08/2019 Rep.9041/12487 emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Novara a favore e contro i Sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] sulle quote di proprietà indivisa di ciascuno degli immobili di cui al NCEU nel Comune di Borgomanero [REDACTED] Part.754 Sub.6-7-8 (ex Sub.2) e Part.778 - NCT [REDACTED] Mapp.695, 770, 777, 769, 740 – trascritta a Novara il 03/04/2019 ai nn.2071

CONFORMITA' SCHEDE CATASTALI ATTUALI E SITUAZIONE RICONTRATA

Lotto 1

Non ci sono variazioni da effettuare.

Lotto 2

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate variazioni riguardanti la distribuzione delle tramezzature interne rispetto alla scheda catastale. Va però precisato che l'unità immobiliare si presenta "al rustico" e quindi con impianti e finiture ancora da ultimare. Si ritiene comunque, all'attualità, che non sia il caso di ripresentare una nuova scheda catastale: scheda che dovrà tuttavia essere ripresentata dall'aggiudicatario sul quale incomberà altresì l'onere di perfezionare la pratica di sanatoria a livello urbanistico.

Lotto 3

Non ci sono variazioni da effettuare.

Lotto 4

Sulla scheda catastale viene indicato come "ripostiglio" il locale posto tra le due camere da letto. In realtà al posto del ripostiglio è stato realizzato il secondo bagno (bagno cieco con areazione forzata).

Inoltre, è stato verificato che è stata realizzata una pavimentazione esterna prospiciente le porte di accesso all'unità immobiliare. Il confine della pavimentazione esterna si chiude con la muratura dell'unità immobiliare stessa fino ad incontrare il primo pilastro del portico (vedi planimetria allegata).





















Si ritiene comunque, all'attualità, che non sia il caso di ripresentare una nuova scheda catastale: scheda che dovrà tuttavia essere ripresentata dall'aggiudicatario sul quale incomberà altresì l'onere di perfezionare la pratica di sanatoria a livello urbanistico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree su cui insistono i beni in oggetto sono indicate nel PRG del Comune di Borgomanero come di seguito riportato:

- che il mappale 695 del Foglio 13 si trova in area normativa tutela dei nuclei cascinali art. 20 N.T.A. gravato in aree sottoposte a vincolo idrogeologico art. 35 N.T.A., gravato per il 73,5% in fasce di rispetto – fascia di rispetto cimiteriale art. 36 delle N.T.A. e gravato in rete ecologica art. 37 N.T.A. "sistema territoriale della collina" del vigente P.R.G.C.;
- che il mappale 740 del Foglio 13 si trova in area normativa tutela dei nuclei cascinali art. 20 N.T.A. gravato in aree sottoposte a vincolo idrogeologico art. 35 N.T.A., gravato per il 38,4% circa in fasce di rispetto – fascia di rispetto cimiteriale art. 36 delle N.T.A. e gravato in rete ecologica art. 37 N.T.A. gravato "sistema territoriale della collina" del vigente P.R.G.C.;
- che i mappali 769, del Foglio 13 si trovano in area normativa ambiti boscati art. 27 N.T.A. gravato in aree sottoposte a vincolo idrogeologico art. 35 N.T.A. gravato in fasce di rispetto – fascia di rispetto cimiteriale art. 36 delle N.T.A. e gravato in rete ecologica art. 37 N.T.A. "sistema territoriale della collina" del vigente P.R.G.C.;
- che i mappali 770, del Foglio 13 si trovano in area normativa ambiti boscati art. 27 N.T.A. gravato in aree sottoposte a vincolo idrogeologico art. 35 N.T.A. gravato in fasce di rispetto – fascia di rispetto cimiteriale art. 36 delle N.T.A. e gravato in rete ecologica art. 37 N.T.A. "sistema territoriale della collina" del vigente P.R.G.C.;
- che il mappale 777 del Foglio 13 si trova per il 98,7% circa in area normativa ambiti boscati art. 27 N.T.A. e per l'1,3% circa in area normativa tutela dei nuclei cascinali art. 20 N.T.A. gravato in aree sottoposte a vincolo idrogeologico art. 35 N.T.A. gravato per il 97,6 % circa in fasce di rispetto – fascia di rispetto cimiteriale art. 36 delle N.T.A. e gravato in rete ecologica art.37 delle N.T.A. "sistema territoriale della collina" del vigente P.R.G.C.;

- che i mappali 695-740-770-777, del Foglio 13 si trovano in porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di N.d.A. ispirate al D.M 11.3.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità Classe II e nello specifico in zone con acclività da medio bassa a media, caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche che risultano essere in equilibrio con l'acclività Classe IIa della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata con modifiche ex officio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010;
- che i mappali 769, del Foglio 13 si trovano in porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di N.d.A. ispirate al D.M 11.3.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità Classe II e nello specifico in zone con acclività da medio bassa a media, caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche che risultano essere in equilibrio con l'acclività Classe IIa e per il 0,5% circa in porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente Classe III e nello specifico in zone di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, quali aree dissestate, in frana e potenzialmente dissestabili Classe IIIa1 della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata con modifiche ex officio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010;
- che il mappale 754 del Foglio 13 si trova in area normativa tutela dei nuclei cascinali art. 20 N.T.A. gravato in area normativa tutela idrogeologica art. 35 N.T.A. gravato in rete ecologica art. 37 delle N.T.A. "sistema territoriale della collina" del vigente P.R.G.C.;

-  art. 36 fascia di rispetto cimiteriali
-  art. 36 fascia di rispetto depuratore
-  art. 36 pozzi: zona di tutela assoluta "A"
-  art. 36 pozzi: fascia di rispetto secondaria "B"
-  art. 36 pozzi: fascia di rispetto secondaria "C"
-  art. 36 pozzi: inviluppo fascia di rispetto secondarie "C"
-  art. 37 rete ecologica - art. 2.8 del P.T.P.
-  art. 38 orti, giardini e verde privato
-  corsi d'acqua
-  sistemi territoriali
-  delimitazione centro abitato - artt. 3 e 4 D.Lgs. 285/1992
-  perimetro dei nuclei di antico impianto
-  nuclei cascinali
-  fronti tutela cascinali
-  modificazione edilizia nuclei cascinali
-  edifici con interesse storico/testimoniale
-  aree con Permessi di costruire rilasciati con edifici in corso
-  schede d'area
-  art. 19 nuclei di antico impianto
-  art. 20 tutela dei nuclei cascinali



GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Conformità urbanistico edilizia:

Licenza edilizia prot.n. 6577(pratica n.248/99) in data 01/09/2000;

Variante in corso d'opera in data 29/05/2002 (domanda di concessione edilizia in variante prot.n. 54638 del 05/12/2001);

per ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale.

Inizio lavori in data: 15.01.2001

Fine lavori parziale in data: 10.12.2002 per presentare la richiesta di agibilità parziale in data 20.12.2002 prot.n.61428.

Fine lavori totale in data:14.01.2004.

L'abitabilità: dichiarazione abitabilità atto n. 3963 del 27/12/2002 relativa alle unità immobiliari di cui ██████ Mapp.754 Sub.6 (Lotto 4) e ██████ Mapp.754 Sub.7 (Lotto 3), *rilasciata in via provvisoria per la durata di un anno al fine di consentire il completamento dei lavori di cui alla concessione edilizia n. 6577 (248/99) del 01.09.2000.*

Conformità edilizia:

Lotto 1

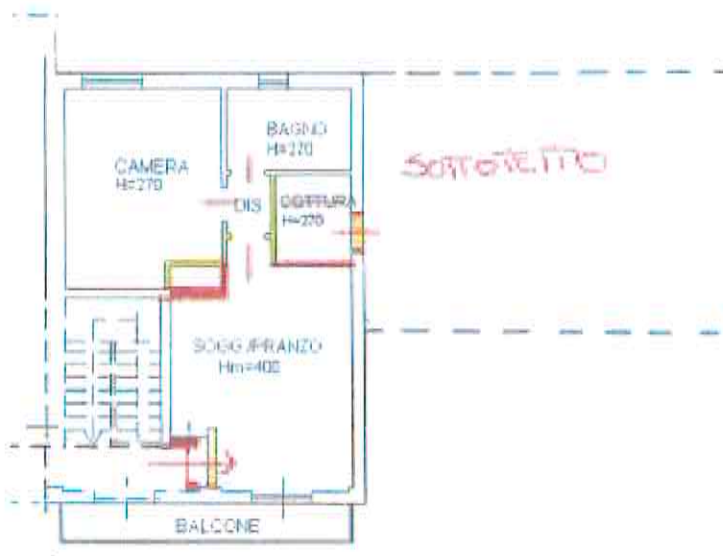
Per quanto riguarda il fabbricato (██████ Mapp.778) con destinazione ad uso deposito (cat. C/2), non esistono licenze edilizie e/o permessi rilasciati in sanatoria da parte del Comune di Borgomanero.

Da verifica del PRG e dalle NTA è emerso che l'immobile non può essere sanato in quanto ricade negli ambiti boscati dove non è permesso realizzare nessuna nuova opera. Pertanto l'immobile dovrà essere demolito.

Lotto 2

Con esplicito riferimento all'unità immobiliare ██████ Mapp.754 Sub.8 in fase di sopralluogo si è riscontrato che:

- Le tramezzature interne sono posizionate in modo difforme rispetto all'elaborato tecnico allegato alla Licenza Edilizia;
- E' presente un'apertura sulla parete nord che mette in comunicazione il locale indicato come soggiorno/pranzo con il sottotetto sovrastante all'unità immobiliare identificata al [REDACTED] Mapp.754 Sub.7 ;
- L'accesso all'unità immobiliare non è nella posizione indicata sulla planimetria bensì avviene come meglio indicato nell'elaborato qui sotto riportato.



Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà presentare al Comune di Borgomanero una CILA (certificazione inizio lavori asseverata) in sanatoria per adeguare la situazione attuale a quella di progetto (con sanzione pari a € 1.000,00, più € 2.000,00 per spese tecniche) ma ripristinando il posizionamento della parete perimetrale dell'unità immobiliare verso il vano scala comune. Successivamente alla sanatoria potrà essere presentata un'ulteriore CILA (certificazione inizio lavori asseverata) per l'ultimazione delle rifiniture interne; a conclusione dei lavori dovrà essere richiesta l'agibilità.

Nel caso in cui vengano invece ripristinate le tramezzature interne come da progetto, l'aggiudicatario potrà limitarsi alla presentazione di una CILA (certificazione inizio lavori asseverata) per terminare le finiture interne. In ogni caso al termine dei lavori dovrà essere presentata la certificazione di agibilità.

Lotto 3

Per quanto riguarda il fabbricato ([REDACTED] Mapp.754 Sub.7) all'atto del sopralluogo è stata riscontrata la realizzazione di una copertura a carattere provvisorio (con assi di legno e telo di plastica) del terrazzo. Stante la tipologia della chiusura realizzata si ritiene che sia preferibile procedere alla semplice rimozione rispetto all'eventuale presentazione di pratica edilizia in sanatoria il cui esito potrebbe non essere positivo.

Per l'unità in oggetto bisognerà richiedere la certificazione di agibilità in quanto quella precedentemente rilasciata aveva valenza per un anno.

Lotto 4

Per quanto riguarda il fabbricato ([REDACTED] Mapp.754 Sub.6) all'atto del sopralluogo è stata riscontrata la realizzazione di un bagno cieco al posto del ripostiglio.

Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà presentare al Comune di Borgomanero una CILA (certificazione inizio lavori asseverata) in sanatoria per adeguare la situazione attuale a quella di progetto (con sanzione pari a € 1.000,00, più € 2.000,00 per spese tecniche).

Inoltre dovrà presentare la certificazione di agibilità in quanto quella precedentemente rilasciata aveva valenza per un anno.

Conformità catastale:

Lotto 1

Per quanto riguarda il fabbricato ([REDACTED] Mapp.778) la scheda catastale rammostra la situazione di fatto, ma non essendo l'immobile sanabile in quanto rientra in un'area del piano regolatore che non permette la realizzazione di nuove opere e che lo stesso fabbricato non era presente neanche nelle tavole aerofotogrammetriche del 1967 presenti in Comune di Borgomanero, lo stesso dovrà essere demolito.

Successivamente alla demolizione del fabbricato, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – sezione territorio di Novara, pratica di demolizione sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati per ripristinare lo stato dei luoghi. Le spese occorrenti ammontano ad €1.000,00 onnicomprensive di costi e spese tecniche.

Lotto 2

Per quanto riguarda l'unità immobiliare (██████ Mapp.754 Sub.8) sulla scorta delle decisioni di carattere edilizio-urbanistico prese dall'aggiudicatario e descritte al punto precedente, dovrà essere presentata la scheda catastale che rammostri la distribuzione degli spazi interni e quindi le relative tramezzature.

Le spese occorrenti ammontano ad €1.000,00 onnicomprensive di costi e spese tecniche.

Lotto 3

La scheda risulta conforme.

Lotto 4

Per quanto riguarda l'unità immobiliare (██████ Mapp.754 Sub.6) sulla scorta delle decisioni di carattere edilizio-urbanistico prese dall'aggiudicatario e descritte al punto precedente, dovrà essere presentata la scheda catastale che rammostri la corretta destinazione d'uso del suddetto locale.

Le spese occorrenti ammontano ad € 1.000,00 onnicomprensive di costi e spese tecniche.

NOTIZIE DI CUI E' OPPORTUNO DARE ATTO

All'atto del sopralluogo è stata riscontrata la realizzazione di un tratto di pavimentazione prospiciente ai due ingressi dell'unità immobiliare del Lotto 4 (██████ Mapp.754 Sub.6).

Tale porzione di pavimentazione unisce il filo esterno del fabbricato con il pilastro del portico ma di fatto è realizzata su parte comune rammostrata nell'elaborato planimetrico individuata catastalmente con il Sub.3.

La realizzazione dell'opera non è conforme alle tecniche costruttive previste da N.T.A. – norme che prevedono soltanto l'uso di acciottolato, lastre lapidee e blocchetti di porfido.

Per la regolarizzazione dell'aspetto urbanistico e catastale, le decisioni da assumere saranno di tipo diverso a seconda che tale porzione venga attribuita in proprietà esclusiva agli attuali proprietari dell'unità immobiliare che prospetta su tale porzione (██████ Mapp.754 Sub.6) piuttosto che continui essere considerata proprietà comune. In ogni caso le pratiche che dovranno essere istituite sono le seguenti:

- Frazionamento dell'area
- SCIA/CILA in sanatoria *(per l'eventuale demolizione della pavimentazione esistente e suo rifacimento con l'uso di materiali consentiti; in alternativa potrà essere demolita la pavimentazione esistente lasciando la superficie semplicemente inghiaiaata)*
- Variazione catastale della scheda del sub.6 ed elaborato planimetrico

Ovviamente la sottoscrizione di tali pratiche dipenderà dalle decisioni assunte dagli acquirenti dei diversi lotti.

E' stato inoltre riscontrato un piccolo manufatto di carattere provvisorio realizzato con pali di sostegno in legno e copertura in parte con pannelli in poliuretano (sandwich) e in parte con pannelli in lamiera grecata. Tale struttura, affiancata al fabbricato di cui alla particella 754 Sub.6, è da rimuovere.

E' stato altresì riscontrato un altro piccolo manufatto adibito a serraglio e cuccia per il cane realizzato con materiale di recupero di tipo diverso. Anche tale struttura dovrà essere rimossa.

ATTESTAZIONE ENRGETICA

Nessun documento è stato rinvenuto in merito.

STATO DI POSSESSO

Tutte le unità immobiliari in oggetto sono nella disponibilità del Sig. ██████████ e dei suoi familiari.

Tutto quanto sopra esposto il sottoscritto riferisce in ordine al mandato affidatogli.

Novara, 23/04/2020

geom. ENRICO PAGANI

