

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
SEZIONE CIVILE

**Procedimento**

**XXX**  
contro  
**XXX**  
**XXX**

N. Gen. Rep. **1367/2022**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Nicola Belletti*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 2153/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara*  
*C.F. BLL NCL 81E22 F205Z*

*con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13*

*email: nicola.belletti@314studio.it*

---



## **Introduzione**

All'udienza del 19/01/2023, il sottoscritto Ing. Nicola Belletti, nato a Milano il 22/05/1981, libero professionista con studio in Galliate (NO) in viale Leonardo Da Vinci n. 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara al n° 2153/A ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara, viene nominato C.T.U. dal Giudice Dr.ssa Zanin Veronica nella causa civile in oggetto.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito l'incarico di procedere con le operazioni peritali al fine di predisporre il progetto di divisione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il Giudice, in sede di udienza per la formulazione del quesito e del relativo giuramento, fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 22/02/2023 presso lo studio del C.T.U. .

Il Giudice fissava inoltre i seguenti termini:

1. fino al 27/04/2023 per la trasmissione alle parti della relazione peritale;
2. fino al 17/05/2023, per la trasmissione al C.T.U. delle eventuali osservazioni tecniche sull'elaborato;
3. fino al 05/06/2023 per il deposito in forma telematica della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse.

Per la stesura della presente relazione ci si è avvalsi dei documenti versati in atti. Sono state inoltre richieste presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto di Novara) le planimetrie catastali e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Ticino le pratiche edilizie presentate sugli immobili oggetto della presente perizia al fine di verificarne la conformità catastale e urbanistico-edilizia.



## **Inizio operazioni peritali**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 22/02/2023 alle ore 11 presso lo studio del sottoscritto CTU ing. Nicola Belletti alla sola presenza del medesimo.

## **Risposta al quesito del giudice**

Il quesito formulato dal Giudice risulta il seguente:

*“Il C.T.U., in aggiornamento della perizia già espletata con riferimento al solo debitore XXX nella procedura esecutiva 100/2021 ed in estensione delle operazioni peritali al comproprietario non esecutato, esaminata la documentazione agli atti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione e ad assumere informazioni presso Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, Conservatoria RR. II., Archivio edilizio, Archivio notarile,.....):*

*a) descriva i beni oggetto del giudizio, indicandone titolarità e provenienza risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, il valore attuale di mercato e l'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica;*

*b) accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno, e*

*- in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di uguale valore, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...) ed eventualmente anche il calcolo dei conguagli in denaro;*

*- in caso negativo, predisponga un piano di vendita e, in quest'ultimo caso: 1) dica se l'immobile sia libero od occupato e quale sia il titolo dell'occupazione; 2) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; 3) accerti se la costruzione presenti irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi quelle riscontrate, indicando se e con quale spesa possano essere sanate;*

*c) accerti lo stato di occupazione degli immobili con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;*

*d) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);*

*e) indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari;*

*f) determini il valore di mercato, tenendo conto di quanto indicato dall'art. 568 c.p.c. come modificato dal d.l. 83/2015, conv. in l. 132/2015 secondo cui: “Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.*

*Proceda alla stima, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando a) lo stato di conservazione dell'immobile; b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo; c) considerando infine come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9*



anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora abbiano durata ultranovennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano stati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento). Nel caso si tratti di quota indivisa, l'estimatore fornirà altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; preciserà, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. L'esperto incaricato, qualora dovesse rilevare la presenza di comproprietari non sottoposti ad esecuzione ed ancor più nel caso in cui gli stessi comproprietari non eseguiti occupino l'immobile oggetto di stima, farà presente agli stessi l'opportunità di comparire alla prima udienza fissata avanti al giudice dell'esecuzione onde evitare l'apertura del procedimento divisionale e la liberazione forzata dell'immobile. L'esperto incaricato, qualora l'immobile oggetto di stima dovesse risultare fin dai primi accessi di valore inferiore a 20.000 Euro dovrà IMMEDIATAMENTE comunicare al creditore procedente tale circostanza al fine di consentire allo stesso di rinunciare alla procedura che potrebbe comportare costi superiori rispetto al potenziale "ricavo" della liquidazione, sospendendo di fatto le operazioni sino ad un massimo di giorni 20 in attesa della comunicazione del creditore procedente in ordine all'interesse alla prosecuzione della procedura .

g) Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- Comunichi ai comproprietari a mezzo raccomandata A/R la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che, qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile, l'esperto ne darà notizia al Giudice, il quale provvederà a nominare un custode giudiziario, ad autorizzare l'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- depositi, entro il termine di 90 giorni da oggi, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia con invio telematico;
- allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi e versando detta documentazione su supporto informatico);
- allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- formi una copia della relazione deprivata dei dati sensibili a norma delle vigenti disposizioni in materia di privacy, da versare su supporto telematico;
- provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- comunichi ai comproprietari a mezzo raccomandata A/R la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà



*notizia al Giudice, il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica, e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c..*

*- a norma del novellato art. 173 bis, III comma, disp.att. c.p.c., terminata la relazione, invii, a mezzo posta elettronica certificata, ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore (a quest'ultimo al domicilio eventualmente eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c., ovvero in difetto, presso la cancelleria del giudice), anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame della CTU; ponga a disposizione della procedura la copia della relazione priva dei dati sensibili e versata su supporto informatico;*

*- nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare al perito – con le modalità indicate all'art. 173 bis, co. 3, disp. att. c.p.c. – note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata per l'esame della CTU, provveda a depositare copia delle note stesse almeno 10 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima al fine di rendere i chiarimenti necessari; - provveda in ogni caso a depositare in cancelleria le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione a mezzo PEC, almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame della CTU “.*



## **Beni in Borgo Ticino - Via Orgoglia n. 4**

### **Lotto 001**

### **APPARTAMENTO, LOCALE MAGAZZINO E TERRENI**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**



**A.** Proprietà per la quota di 1/2 di **appartamento** sito in Borgo Ticino in Via Orgoglia n. 4 e censito al C.F. al fg. 16 part. 150 sub. 6.

Si tratta di un appartamento collocato al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra ubicato in zona centrale del Comune di Borgo Ticino.

All'alloggio è possibile accedere direttamente dalla strada attraverso la corte comune alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, dotata di cancello carraio posto su Via Orgoglia al civico 4.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso (c.a. 3,50mq), cucina (c.a. 8,00 mq), locale utilizzato a soggiorno/camera (c.a. 21,50 mq) disimpegno (c.a. 2,50 mq), una camera (c.a.11,50 mq) e un bagno (c.a. 4,00 mq) per un totale di circa 51,00 mq calpestabili e circa 70,50 mq lordi.

Allo stesso livello sul fronte Sud-Est è presente un portico avente superficie di circa 14,50 mq.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna variabile da 2,70 ml a 2,85 ml mentre il locale di sgombero presenta un'altezza interna di circa 2,75 ml.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2.

- foglio 16 mappale 150 sub. 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, posto al piano T, rendita € 227,24 .

Coerenze alloggio da Nord in senso orario: corte comune (sub. 5), altra u.i. (mappale 153), corte comune (sub. 5), altra u.i. (sub. 7).



**B.** Proprietà per la quota di 1/2 di **locale magazzino** sito in Borgo Ticino in Via Orgoglia n. 4 e censito al C.F. al fg. 16 part. 150 sub. 7.

Si tratta di un locale ad uso magazzino collocato al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra ubicato in zona centrale del Comune di Borgo Ticino.

All'unità è possibile accedere direttamente dalla strada attraverso la corte comune alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, dotata di cancello carraio posto su Via Orgoglia al civico 4.

L'unità immobiliare è costituita da un unico

locale avente superficie calpestabile di circa 14,00 mq e circa 20,00 mq lordi.

Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,75 ml.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

Perito: Ing. Nicola Belletti



XXX nato a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2.

- foglio 16 mappale 150 sub. 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, posto al piano T, rendita € 26,03 .

Coerenze locale magazzino da Nord in senso orario: corte comune (sub. 5), altra u.i. (sub. 6), corte comune (sub. 5), altra u.i. (mappale 1526).



**C.** Proprietà per la quota di 1/2 di **terreno** sito in Borgo Ticino e censito al C.T. al fg. 13 part. 114.

Il terreno, di forma regolare, risulta raggiungibile tramite una strada sterrata che si dirama da Via alla Cava. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada sterrata.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie di c.a. 2.600 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a: XXX nato a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2; XXX nata a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2.

- foglio 13 mappale 114, qualità seminativo, classe 4, superficie 2.600 mq, reddito dominicale € 6,71 - reddito agrario € 12,76 .

Coerenze da Nord in senso orario: strada; mappali 115, 78, 77 e 113.



**D.** Proprietà per la quota di 1/2 di **terreno** sito in Borgo Ticino e censito al C.T. al fg. 13 part. 116.

Il terreno, di forma regolare, risulta raggiungibile tramite una strada sterrata che si dirama da Via alla Cava. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada sterrata.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie di c.a. 530 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a: XXX nato a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2; XXX nata a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2.

- foglio 13 mappale 116, qualità seminativo, classe 4, superficie 530 mq, reddito dominicale € 1,37 - reddito agrario € 2,60 .

Coerenze da Nord in senso orario: strada; mappali 117, 78 e 115.





**E. Proprietà per la quota di 1/2 di terreno sito in Borgo Ticino e censito al C.T. al fg. 20 part. 88.**

Il terreno, di forma regolare, risulta raggiungibile tramite una strada sterrata che si dirama dalla strada principale (Via Agrate) che collega i comuni di Borgo Ticino e di Agrate. Ad esso è possibile accedere dalla strada sterrata attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie di c.a. 340 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2.

- foglio 20 mappale 88, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 340 mq, reddito dominicale € 0,26 - reddito agrario € 0,02 .

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 87, 92, 90, 89 e 86.

#### **1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo**

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

#### **1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione.

Si precisa che in riferimento all'identificazione catastale dei beni di cui punti A e B si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento del pignoramento in relazione alla modifica dell'identificazione catastale (da n. 1 a n. 2 subalterni) a seguito della variazione catastale autorizzata dal G.E. in data 06/11/2021.

#### **1.3. Pignoramento per intero o pro-quota**

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita è pignorata per la quota di 1/2 in capo all'esecutato. Si procederà comunque alla stima per intero, indicando anche il valore della sola quota pignorata.

#### **1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.**

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

#### **1.5. Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica**

Sul sito del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica avente ad oggetto il fabbricato sito a Borgo Ticino in Via Orgoglia n. 4 e identificato al fg. 16 part. 150 sub. 3 (identificazione del bene ante aggiornamento catastale autorizzato dal G.E.), codice A.P.E. 2016 10145 0038 (report in allegato).



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### APPARTAMENTO E LOCALE MAGAZZINO

Caratteristiche zona: centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

### TERRENI

Caratteristiche zona: rurale.

## 3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui ai punti A e B risultano occupati dalla Sig.ra XXX con la figlia, entrambe ivi residenti, provvista di regolare contratto di locazione con decorrenza dal 07/10/2019 e durata di anni 4, pertanto fino al 06/10/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara il 15/10/2019 al n. 6812 Serie 3T (copia in allegato).

In merito ai terreni di cui ai punti C, D e E non sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Novara contratti di locazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta il 03/12/2012 ai n.ri 11145/15540 a favore e contro i signori XXX nato a XXX il XXX, XXX, e XXX nata a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno, derivante da atto a rogito notaio Polito Domenico di Borgomanero del 29/11/2012 repertorio n. 205350/34207, gravante sui beni oggetto del presente lotto di stima.

Domanda giudiziale trascritta il 20/11/2017 ai n.ri 11557/17123 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, e contro i signori XXX nato a XXX il XXX, XXX, e XXX nata a XXX il XXX, XXX, nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 05/10/2017 repertorio n. 9356 del Tribunale di Novara, con la quale si chiede di dichiarare inefficace nei confronti di Banco BPM la costituzione di fondo patrimoniale effettuata dal convenuto XXX a favore di se stesso e della moglie XXX sui beni di proprietà del medesimo XXX per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Sentenza di accoglimento revocatoria su fondo patrimoniale del 29/01/2020 repertorio n. 122 del Tribunale di Novara trascritta il 20/07/2021 ai nri 9178/12251 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, e contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo allo stesso.

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**

Convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 27/12/2005 repertorio n. 29807 a rogito Notaio Guarino Gennaro di Novara trascritta il 20/01/2006 ai n.ri 1436/747 tra i sig.ri XXX nato a XXX il XXX, XXX, e XXX nata a XXX il XXX, XXX. A margine si segnala annotamento ai n.ri 19480/3488 del 28/12/2017 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 20/11/2017 repertorio n. 11557.

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

#### 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Novara il 20/07/2021 ai n.ri 12252/9179 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 20/05/2021 repertorio n. 1025, gravante sui beni oggetto del presente lotto di stima.



- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**  
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Per quanto riguarda le unità immobiliari di cui ai punti A e B del presente lotto si rilevano alcune discordanze rispetto a quanto concessionato, consistenti in piccole difformità nella distribuzione interna dei locali e, per quanto riguarda il solo appartamento di cui alla lettera A, nella mancanza della parete di separazione tra il locale disimpegno e il soggiorno. Quest'ultima discordanza non risulta regolarizzabile in quanto non vengono rispettati i rapporti aeroilluminanti dei locali pertanto ai fini della regolarizzazione si rende necessario il ripristino dello stato concessionato (ricostruzione della tramezza).

Tutte le difformità potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 3.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione amministrativa.

Contestualmente si renderà necessario il ripristino dello stato concessionato (ricostruzione della tramezza) per quanto riguarda l'unità di cui al punto A, con un costo per le opere di regolarizzazione che si stima in circa € 2.000,00.

Per quanto riguarda i terreni di cui ai punti C, D e E del presente lotto si rileva la conformità urbanistico-edilizia.

##### **4.3.2. Conformità catastale:**

A seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, come da disposizione del G.E. in data 06/11/2021, si è provveduto all'aggiornamento catastale riguardante i beni di cui ai punti A e B. Nello specifico è stato soppresso l'identificativo dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (fg. 16 part. 150 sub. 3) e sono stati costituiti due nuovi identificativi (fg. 16 part. 150 sub. 6 e sub. 7). Pertanto allo stato attuale si rileva la conformità catastale.

Si fa inoltre presente che a seguito della futura regolarizzazione urbanistico-edilizia (sanatoria con opere), si renderà necessario procedere alla presentazione di un aggiornamento catastale con un costo stimato in € 1.000,00 (a seguito della ricostruzione della tramezza).

Per quanto riguarda i terreni di cui ai punti C, D e E del presente lotto si rileva la conformità catastale.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	<b>n.d.</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		<b>n.d.</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		<b>n.d.</b>
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.		
Millesimi di proprietà: --- .		
Amministratore: ---		

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2.



## 6.2 Precedenti proprietari:

Le unità immobiliari (appartamento e locale magazzino) di cui ai punti A e B del presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni:

- mediante atto della scrittura privata di permuta autenticata del 23/02/1987 a rogito notaio Gurrieri Mario di Oleggio repertorio n. 17775/2541, trascritto il 13/03/1987 ai n.ri 2246/2936 da potere dei sig.ri XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX (fabbricato su fg. 16 part. 150 e part. 149) ;

- mediante atto di compravendita del 10/02/1981 a rogito notaio Chicco Giuseppe di Oleggio repertorio n. 54791/14374, trascritto il 25/02/1981 ai n.ri 1700/2162 da potere delle sig.re XXX nata a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX (fabbricato rurale con stalla identificati al fg. 16 part. 151 e part. 157 sub. 2) .

Le unità immobiliari (terreni) di cui ai punti C, D e E del presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni:

- mediante atto di compravendita del 04/10/1989 a rogito notaio Gurrieri Mario di Oleggio, trascritto il 23/10/1989 ai n.ri 8776/12313 da potere dei sig.ri XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Ticino sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n. 22/2006 (Prot. n. 4157 del 06/04/2006) per opere interne in fabbricato residenziale.
- DIA n. 16/2007 (Prot. n. 1834 del 16/02/2007) per opere interne.

Descrizione **appartamento**

### **Fg. 16 part. 150 sub. 6**

**A.** Proprietà per la quota di 1/2 di **appartamento** sito in Borgo Ticino in Via Orgoglia n. 4 e censito al C.F. al fg. 16 part. 150 sub. 6.

Si tratta di un appartamento collocato al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra ubicato in zona centrale del Comune di Borgo Ticino.

All'alloggio è possibile accedere direttamente dalla strada attraverso la corte comune alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, dotata di cancello carraio posto su Via Orgoglia al civico 4.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso (c.a. 3,50mq), cucina (c.a. 8,00 mq), locale utilizzato a soggiorno/camera (c.a. 21,50 mq) disimpegno (c.a. 2,50 mq), una camera (c.a.11,50 mq) e un bagno (c.a. 4,00 mq) per un totale di circa 51,00 mq calpestabili e circa 70,50 mq lordi.

Allo stesso livello sul fronte Sud-Est è presente un portico avente superficie di circa 14,50 mq.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna variabile da 2,70 ml a 2,85 ml mentre il locale di sgombero presenta un'altezza interna di circa 2,75 ml.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2.

- foglio 16 mappale 150 sub. 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, posto al piano T, rendita € 227,24 .

Coerenze alloggio da Nord in senso orario: corte comune (sub. 5), altra u.i. (mappale 153), corte comune (sub. 5), altra u.i. (sub. 7).

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree di interesse ambientale e documentario".



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	70,50 mq	1,00	70,50 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	14,50 mq	0,30	4,35 mqe
<b>totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>85,00 mq</b>		<b>74,85 mqe</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: buone
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, condizioni: n.d.
<i>Scale comuni:</i>	tipologia: assenti

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	materiale: legno/metallo, tipologia: anta a battente/vasistas, vetro doppio/singolo, condizioni: discrete (porta di ingresso in legno, condizioni: discrete)
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno, tipologia: a battente/soffietto, condizioni: buone
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone
<i>Scale interne:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Riscaldamento</i>	autonomo, conformità: n.d.
<i>Gas:</i>	metano, conformità: n.d.
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

**Accessori:** Assenti

### Descrizione locale magazzino

#### **Fig. 16 part. 150 sub. 7**

**B.** Proprietà per la quota di 1/2 di **locale magazzino** sito in Borgo Ticino in Via Orgoglià n. 4 e censito al C.F. al **fig. 16 part. 150 sub. 7.**

Si tratta di un locale ad uso magazzino collocato al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra ubicato in zona centrale del Comune di Borgo Ticino.

All'unità è possibile accedere direttamente dalla strada attraverso la corte comune alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, dotata di cancello carraio posto su Via Orgoglià al civico 4.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale avente superficie calpestabile di circa 14,00 mq e circa 20,00 mq lordi.

Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,75 ml.

Perito: Ing. Nicola Belletti



Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, XXX , proprietà per 1/2.

- foglio 16 mappale 150 sub. 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, posto al piano T, rendita € 26,03 .

Coerenze locale magazzino da Nord in senso orario: corte comune (sub. 5), altra u.i. (sub. 6), corte comune (sub. 5), altra u.i. (mappale 1526).

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree di interesse ambientale e documentario".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale di deposito	Sup. reale lorda	20,00 mq	1,00	20,00 mqe
<b>totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>20,00 mq</b>		<b>20,00 mqe</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone

*Solai:*

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: buone

*Copertura:*

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

*Scale comuni:*

tipologia: assenti

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro singolo, condizioni: scarse (porta di ingresso in legno, condizioni: scarse)

*Infissi interni:*

assenti

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete

*Pareti interne:*

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse

*Pavimentazione interna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse

*Pavimentazione esterna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse

*Plafoni:*

materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti

*Rivestimento:*

assente

*Scale interne:*

assenti

*Impianti:*

*Riscaldamento*

assente

*Gas:*

assente

*Elettrico:*

tensione: 220V, conformità: n.d.

*Idrico:*

assente

**Accessori:**

Assenti



Descrizione **terreno**

**Fig. 13 part. 114**

C. Proprietà per la quota di 1/2 di **terreno** sito in Borgo Ticino e censito al C.T. al **fig. 13 part. 114**.  
Il terreno, di forma regolare, risulta raggiungibile tramite una strada sterrata che si dirama da Via alla Cava. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada sterrata.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie di c.a. 2.600 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2.

- foglio 13 mappale 114, qualità seminativo, classe 4, superficie 2.600 mq, reddito dominicale € 6,71 - reddito agrario € 12,76 .

Coerenze da Nord in senso orario: strada; mappali 115, 78, 77 e 113.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Norme per le aree funzionali ambientali di tutela per interesse storico monumentale o per pregio paesistico, naturalistico, archeologico" – "Vincoli ambientali; fascia di rispetto dei corsi d'acqua" – "Prescrizioni geologico tecniche classe IIIa".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	2.600,00 mq	1,00	2.600,00 mqe
<b>totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.600,00 mq</b>		<b>2.600,00 mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: Nessuna  
Componenti edilizie e costruttive: Nessuna  
Impianti: Nessuno  
Accessori: Assenti

Descrizione **terreno**

**Fig. 13 part. 116**

D. Proprietà per la quota di 1/2 di **terreno** sito in Borgo Ticino e censito al C.T. al **fig. 13 part. 116**.  
Il terreno, di forma regolare, risulta raggiungibile tramite una strada sterrata che si dirama da Via alla Cava. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada sterrata.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie di c.a. 530 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2.

- foglio 13 mappale 116, qualità seminativo, classe 4, superficie 530 mq, reddito dominicale € 1,37 - reddito agrario € 2,60 .

Coerenze da Nord in senso orario: strada; mappali 117, 78 e 115.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Norme per le aree funzionali ambientali di tutela per interesse storico monumentale o per pregio paesistico, naturalistico, archeologico" – "Vincoli ambientali; fascia di rispetto dei corsi d'acqua (R.D. 1775/33) ai sensi D.Lgs. 42/2004; 150m" – "Prescrizioni geologico tecniche classe IIIa".



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	530,00 mq	1,00	530,00 mqe
<b>totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>530,00 mq</b>		<b>530,00 mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:	Nessuna
Componenti edilizie e costruttive:	Nessuna
Impianti:	Nessuno
Accessori:	Assenti

Descrizione **terreno**

**Fg. 20 part. 88**

E. Proprietà per la quota di 1/2 di **terreno** sito in Borgo Ticino e censito al C.T. al **fg. 20 part. 88**.

Il terreno, di forma regolare, risulta raggiungibile tramite una strada sterrata che si dirama dalla strada principale (Via Agrate) che collega i comuni di Borgo Ticino e di Agrate. Ad esso è possibile accedere dalla strada sterrata attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie di c.a. 340 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2.

- foglio 20 mappale 88, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 340 mq, reddito dominicale € 0,26 - reddito agrario € 0,02 .

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 87, 92, 90, 89 e 86.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Norme per le aree funzionali ambientali per ambiti boscati; Vincolo di tutela archeologica" – "Norme per le aree funzionali di rispetto per sponde e fiumi, torrenti e sorgenti" – "Prescrizioni geologico-tecniche classe IIIa".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	340,00 mq	1,00	340,00 mqe
<b>totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>340,00 mq</b>		<b>340,00 mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:	Nessuna
Componenti edilizie e costruttive:	Nessuna
Impianti:	Nessuno
Accessori:	Assenti

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

La stima delle unità immobiliari (appartamento e locale magazzino) di cui ai punti A e B del presente lotto viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Borgo Ticino, fascia centrale, codice di zona B1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.



Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

La stima dei terreni di cui ai punti C, D e E del presente lotto viene effettuata in base ai valori indicati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Novara, Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2021, Regione Agraria 11.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Borgo Ticino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

## 8.3. Valutazione corpi

**A. appartamento    B. locale magazzino    C. terreno    D. terreno    E. terreno**

*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
A. Appartamento fg. 16 part. 150 sub. 6	74,85 mq	€ 600,00	€ 44.910,00
B. Locale magazzino fg. 16 part. 150 sub. 7	20,00 mq	€ 250,00	€ 5.000,00
A. Terreno fg. 13 part. 114	2.600,00 mq	€ 1,54	€ 4.004,00
B. Terreno fg. 13 part. 116	530,00 mq	€ 1,54	€ 816,20
C. Terreno fg. 20 part. 88	340,00 mq	€ 0,83	€ 282,20
<b>totale</b>	<b>€ 3.564,85 mq</b>		<b>€ 55.012,40</b>

- Valore corpo:	<b>€ 55.012,40</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 55.012,40</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 27.506,20</b>



**Riepilogo:**

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento fg. 16 part. 150 sub. 6	85,00 mq	€ 44.910,00	1/2= € 22.455,00
B. Locale magazzino fg. 16 part. 150 sub. 7	20,00 mq	€ 5.000,00	1/2= € 2.500,00
A. Terreno fg.13 part. 114	2.600,00 mq	€ 4.004,00	1/2= € 2.002,00
B. Terreno fg. 13 part. 116	530,00 mq	€ 816,20	1/2= € 408,10
C. Terreno fg. 20 part. 88	340,00 mq	€ 282,20	1/2= € 141,10
<b>totale</b>	<b>3.575,00 mq</b>		<b>€ 27.506,20</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

**€ 5.501,24**

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3 sui soli beni di cui ai punti A e B)

**€ 2.495,50**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3 sui soli beni di cui ai punti A e B)

**€ 1.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3 sui soli beni di cui ai punti A e B)

**€ 500,00**

Spese per opere di adeguamento per la regolarizzazione rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3 sui soli beni di cui ai punti A e B)

**€ 1.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 19.509,46**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 16.509,46**

**8.6 Giudizio di comoda divisibilità:**

Oggetto della presente stima sono un appartamento, un locale magazzino e tre terreni. Trattandosi di più beni distinti si ritiene possibile la suddivisione in più lotti di vendita.

Di seguito si predispone il progetto di divisione con la formazione dei lotti e il calcolo del conguaglio economico risultante.



## Giudizio di divisione

Si precisa che tutti i beni di cui sopra sono oggetto del giudizio di divisione in quanto risultano tutti in capo all'esecutato Sig. XXX per la sola quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Si propone nella tabella in basso il giudizio di divisione dei beni con la formazione di due lotti, tenendo conto delle decurtazioni necessarie (elencate in dettaglio di seguito), ed il conguaglio economico risultante.

BENE	VALORE PIENO	DECURTAZIONI	VALORE BENE	LOTTO 1	LOTTO 2
A. appartamento Fg 16 part 150 sub 6	€ 44.910,00	-€ 8.991,00	€ 35.919,00	€ 35.919,00	
B. magazzino Fg 16 part 150 sub 7	€ 5.000,00	-€ 3.000,00	€ 2.000,00		€ 2.000,00
C. terreno Fg 13 part 114	€ 4.004,00		€ 4.004,00		€ 4.004,00
D. terreno Fg 13 part 116	€ 816,20		€ 816,20		€ 816,20
E. terreno Fg 20 part 88	€ 282,20		€ 282,20		€ 282,20
<b>Valore totale</b>	<b>€ 55.012,40</b>	<b>-€ 11.991,00</b>	<b>€ 43.021,40</b>	<b>€ 35.919,00</b>	<b>€ 7.102,40</b>
<b>Conguaglio Economico = (Valore totale beni / 2) – Valore lotto</b>				<b>-€ 14.408,30</b>	<b>€ 14.408,30</b>
<i>Valore lotto + Conguaglio = quota 1/2 del valore totale dei beni</i>				€ 21.510,70	€ 21.510,70

I beni elencati sopra risultano oggetto delle seguenti decurtazioni:

**A) appartamento:**

- 10% del valore di diritto e quota per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura
- 2.000,00 € per spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia
- 2.000,00 € per opere di adeguamento per la regolarizzazione urbanistico-edilizia
- 500,00 € per spese tecniche di regolarizzazione catastale

**B) locale magazzino:**

- 10% del valore di diritto e quota per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura
- 2.000,00 € per spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia
- 500,00 € per spese tecniche di regolarizzazione catastale

**C) terreno:** nessuna

**D) terreno:** nessuna

**E) terreno:** nessuna

Si segnala che nel presente giudizio di divisione, essendo l'appartamento (A) e il locale magazzino (B) in lotti differenti, si prevedono due pratiche distinte per la regolarizzazione urbanistico-edilizia con un conseguente incremento delle relative spese tecniche totali.

Come indicato in fondo alla tabella, a seguito del giudizio di divisione si configura pertanto un conguaglio economico tra i lotti di **14.408,03 €**.



**Prezzo base d'asta del lotto**

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore del lotto che andrà all'asta. Pertanto si riportano di seguito i prezzi base d'asta dei due lotti.

LOTTO	VALORE LOTTO	DECURTAZIONE 20%	PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO 1	€ 35.919,00	-€ 7.183,80	€ 28.735,20
LOTTO 2	€ 7.102,40	-€ 1.420,48	€ 5.681,92

**Osservazioni ricevute da parte dei CC.TT.PP.**

Non sono state trasmesse al C.T.U. eventuali osservazioni tecniche sull'elaborato.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 30/05/2023

Ing. Nicola Belletti



Perito: Ing. Nicola Belletti



## **Allegati all'elaborato peritale**

- a) Visure catastali aggiornate;
- b) Mappe catastali;
- c) Planimetrie catastali;
- d) Elaborato planimetrico;
- e) Certificati Destinazione Urbanistica;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Descrizione del bene;
- h) Pratiche edilizie;
- i) Quotazioni immobiliari;
- j) Valori Agricoli Medi;
- k) Certificati storici di residenza;
- l) Contratto di locazione;
- m) Report APE.

