

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

N. Gen. Rep. **157/2013 + 257/2018**

**ELABORATO PERITALE**

**INTEGRAZIONE**  
**IN RIFERIMENTO ALLA RIUNIONE DELLE PROCEDURE**  
**ESECUTIVE R.G. n. 530/2018 e R.G. n. 257/2018**  
**come da disposizione del G. E. in data 24/01/2021**

*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*

---



## Premessa

### **Integrazione in riferimento alla riunione delle procedure esecutive R.G. n. 530/2018 e R.G. n. 257/2018**

Si integra la presente perizia come da disposizione del G.E. del 24/01/2021 a seguito della riunione alla procedura esecutiva iscritta al n. 157/2013 R.G. , avente ad oggetto la quota di 1/2 dei beni in capo alla \_\_\_\_\_ alla procedura iscritta al n. 257/2018 R.G. , avente ad oggetto la quota di 1/2 dei beni in capo al Sig. \_\_\_\_\_

I beni saranno pertanto valutati per intero.

Si fa rilevare che non è stato effettuato un ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, pertanto nella presente integrazione della relazione peritale viene considerato uno stato di fatto e di conservazione degli immobili equivalente a quanto rilevato durante il sopralluogo del 01/03/2016.

Si precisa inoltre che la valutazione degli immobili è stata eseguita utilizzando i valori riferiti al secondo semestre 2018 relativi alla zona, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, come da precedente aggiornamento peritale.

Si segnala infine che la documentazione già fornita in allegato alla perizia viene ad oggi integrata con i certificati di residenza anagrafica delle parti esegutate, come da richiesta del G.E. .

### **Aggiornamento in riferimento alla causa civile r.g. n. 530/2018**

Si aggiorna la presente perizia a seguito di disposizione del G.I. del 19/02/2019 con riferimento alla causa civile iscritta al R.G. n. 530/2018 promossa da:

\_\_\_\_\_, tenendo conto del tempo trascorso dalla stesura del precedente elaborato peritale, dell'instaurazione del giudizio di divisione e del deposito della documentazione ipocatastale ventennale relativa al contitolare non eseguito.

Si precisa che non si è ritenuta la necessità di effettuare un ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, pertanto nel presente aggiornamento della relazione di stima viene considerato uno stato di fatto e di conservazione degli immobili equivalente a quanto rilevato durante il sopralluogo del 01/03/2016.

La valutazione degli immobili è stata comunque aggiornata utilizzando i valori riferiti al secondo semestre 2018 relativi alla zona, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio.

### **Procedura esecutiva R.G. n. 157/2013**

Il pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri 7313/4896 il 04/06/2013 risulta gravare i seguenti immobili:

- a) abitazione in Borgo Ticino censita al NCEU al fg. 1 part. 593 di 9,5 vani;
- b) terreno in Borgo Ticino censito al NCT al fg. 1 part. 132 di 490 mq;
- c) terreno in Borgo Ticino censito al NCT al fg. 1 part. 133 di 2800 mq.

Di fatto si precisa che:

- l'abitazione al punto a), a seguito delle difformità riscontrate e come da autorizzazione del G.E. è stata oggetto di regolarizzazione catastale, pertanto risulta attualmente identificata al NCEU al fg. 1 part. 593 sub. 1 e si trova in Borgo Ticino in Via Romano della Vecchia n. 40-42 anziché in Vicolo Bareggi n. 10 come indicato nel pignoramento sopraccitato;

- il terreno al punto b) risulta soppresso già da data precedente al pignoramento a seguito di tipo mappale del 24/02/1994 in atti dal 23/09/2002 e ad oggi identificato nel mappale 593 di 490 mq;

- il terreno al punto c) risulta soppresso già da data precedente al pignoramento a seguito di frazionamento del 02/12/2003 in atti dalla stessa data che ha generato i mappali 652 e 653. Il mappale 653 risulta alienato in data 15/01/2004, mentre il mappale 652 risulta ulteriormente frazionato in data 07/06/2005 (in atti dalla stessa data) nei mappali 660 e 661; il mappale 661

Perito: Ing. Nicola Belletti



risulta alienato in data 29/09/2005 mentre il mappale 660 (di 598 mq) risulta ancora di proprietà dell'esecutata Sig.ra [redacted] per la quota di 1/2.

Si precisa infine che gli immobili risultano pignorati per la quota di 1/1 mentre l'esecutata risulta proprietaria per la sola quota di 1/2.

Pertanto la perizia di stima verrà effettuata sulla attuale consistenza ed identificazione catastale degli immobili per la quota di spettanza in capo all'esecutata (pari a 1/2) e pertanto su:

- a) abitazione in Borgo Ticino censita al NCEU al fg. 1 part. 593 sub. 1 di 9,5 vani;
- b) terreno in Borgo Ticino censito al NCT al fg. 1 part. 593 di 490 mq (annesso all'abitazione di cui al NCEU fg. 1 part. 593 sub. 1 e pertanto incluso nella stima della stessa);
- c) terreno in Borgo Ticino censito al NCT al fg. 1 part. 660 di 598 mq.



## **Beni in Borgo Ticino, via Romano della Vecchia n. 40-42**

### **Lotto 001 ABITAZIONE E TERRENO**

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



**A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di **abitazione** sita in Borgo Ticino in Via Romano della Vecchia n. 40-42 e censita al NCEU al fg. 1 part. 593 sub. 1.

Si tratta di un'abitazione articolata su tre piani fuori terra. Il tutto eretto sul terreno censito al NCT al fg. 1 part. 593 (ente urbano di 490 mq).

All'abitazione si accede dalla corte esclusiva dotata di un cancello carraio e pedonale.

Il piano terra, che non risulta ristrutturato, è costituito da: tre camere (rispettivamente di c.a. 18,00 mq, 18,50 mq e 20,00 mq), un locale vano scala (c.a. 9,00

mq), con scala parzialmente demolita e chiusa verso il piano primo, e un bagno (c.a. 6,00 mq) con accesso dall'esterno, per un totale di circa 71,50 mq calpestabili e circa 99,50 mq lordi.

Allo stesso piano è presente un portico con superficie di circa 38,50 mq calpestabili e circa 41,50 mq lordi.

I locali al piano terra presentano un'altezza interna di c.a. 2,90 mt. Il portico presenta un'altezza interna media di circa 3,05 mt.

Al piano primo si accede da una scala esterna avende sviluppo in pianta di circa 7,50 mq. L'abitazione al piano primo, che si presenta ristrutturata di recente, è costituita da: cucina (c.a. 15,00 mq), soggiorno (c.a. 25,00 mq), disimpegno (c.a. 4,50 mq), bagno (c.a. 4,50 mq) e camera (c.a. 18,00 mq). È inoltre presente una scala a collegamento tra il piano primo e il piano secondo con sviluppo in pianta di c.a. 4,00 mq. Il piano primo si estende per un totale di circa 78,50 mq calpestabili e circa 98,00 mq lordi.

Allo stesso piano lungo il prospetto Sud-Est è presente un ballatoio con superficie di circa 15,50 mq.

I locali al piano primo presentano un'altezza interna di c.a. 2,75 mt.

È inoltre presente un piano secondo, anch'esso ristrutturato di recente, costituito da una porzione abitabile composta da un disimpegno (c.a. 6,50 mq) e un bagno (c.a. 5,50 mq), per un totale di circa 12,00 mq calpestabili e circa 20,00 mq lordi e da una porzione non abitabile composta da due locali sottotetto (rispettivamente di c.a. 19,00 mq e 14,50 mq) per un totale di circa 33,50 mq calpestabile e circa 42,50 mq lordi.

Il piano secondo presenta un'altezza interna media di circa 2,30 mt.

All'abitazione è inoltre annessa una corte esclusiva, identificata al NCT al fg. 1 part. 593, avente superficie libera di circa 260,50 mq; essa risulta recintata verso la strada via Romano della Vecchia, verso il mappale 747 di altrui proprietà e verso la strada di stessa proprietà mentre risulta aperta verso il mappale 660, di medesima proprietà, di cui al punto B della presente perizia.

È infine presente, a Ovest della corte esclusiva ed esternamente alla recinzione, una porzione di strada privata destinata all'accesso ad altre proprietà, identificata anch'essa al NCT al fg. 1 part. 593, avente superficie di circa 85,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

proprietà per 1/2;

J, proprietà per 1/2;

- foglio 1 mappale 593 sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, posto al piano T-1-2, rendita € 711,42.



Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: via Romano della Vecchia; mappali 747, 660 e 317.



**B.** Proprietà per la quota di 1/2 di **terreno** sito in Borgo Ticino e censito all'NCT al fg. 1 part. 660.

Il terreno, di forma regolare, si estende per una superficie di c.a. 598 mq.

Al terreno è possibile accedere dal mappale 593, ente urbano di 490 mq sul quale è eretta l'abitazione di cui al punto A, ed al quale risulta direttamente collegato non esistendo recinzione di divisione.

Il mappale 660 risulta adibito in parte a giardino, per una superficie di circa 509,00 mq, e in parte adibito a strada privata di accesso ad altre proprietà, per una superficie di circa 89,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

proprietà per 1/2;

, proprietà per 1/2;

- foglio 1 mappale 660, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 598 mq, reddito dominicale € 3,40, reddito agrario € 3,86.

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 593, 747, 746, 737, 703, 738 e 317.

### 1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Si allega inoltre la planimetria catastale.

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

Il pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri 7313/4896 il 04/06/2013 risulta gravare i seguenti immobili:

- abitazione in Borgo Ticino censita al NCEU al fg. 1 part. 593 di 9,5 vani;
- terreno in Borgo Ticino censito al NCT al fg. 1 part. 132 di 490 mq;
- terreno in Borgo Ticino censito al NCT al fg. 1 part. 133 di 2800 mq.

Di fatto si precisa che:

- l'abitazione al punto a), a seguito delle difformità riscontrate e come da autorizzazione del G.E., è stata oggetto di regolarizzazione catastale, pertanto risulta attualmente identificata al NCEU al fg. 1 part. 593 sub. 1 e si trova in Borgo Ticino in Via Romano della Vecchia n. 40-42 anziché in Vicolo Bareggi n. 10 come indicato nel pignoramento sopraccitato;

- il terreno al punto b) risulta soppresso già da data precedente al pignoramento a seguito di tipo mappale del 24/02/1994 in atti dal 23/09/2002 e ad oggi identificato nel mappale 593 di 490 mq;

- il terreno al punto c) risulta soppresso già da data precedente al pignoramento a seguito di frazionamento del 02/12/2003 in atti dalla stessa data che ha generato i mappali 652 e 653. Il mappale 653 risulta alienato in data 15/01/2004, mentre il mappale 652 risulta ulteriormente frazionato in data 07/06/2005 (in atti dalla stessa data) nei mappali 660 e 661; il mappale 661 risulta alienato in data 29/09/2005 mentre il mappale 660 (di 598 mq) risulta ancora di proprietà dell'esecutata

per la quota di 1/2.

Si precisa infine che gli immobili risultano pignorati per la quota di 1/1 mentre l'esecutata risulta proprietaria per la sola quota di 1/2.

Nella certificazione notarile fornita quale documentazione della procedura esecutiva R.G. n. 257/2018 viene indicato che il predetto pignoramento viene rettificato dall'atto esecutivo con trascrizione del 27/07/2017 ai n.ri registro 11885/8087 a favore di

, gravante sui beni in Borgo Ticino censiti al Catasto Fabbricati al fg. 1 part. 593 sub. 1 e al Catasto Terreni al fg. 1 part. 593 e 660 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Perito: Ing. Nicola Belletti



In riferimento all'Atto Esecutivo con trascrizione del 13/11/2018 ai n.ri registro 16559/11463 si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda l'identificazione catastale e la localizzazione.

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

Come già precisato in premessa, a seguito della riunione delle procedure esecutive n. 157/2013 R.G. e n. 257/2018 R.G. i beni risultano pignorati per la quota di spettanza di 1/2 ciascuno agli eseguiti, pertanto si procederà alla stima per intero degli stessi.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE E TERRENO

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili di cui al presente lotto di vendita risultano alla data del 01/03/2016 occupati dagli eseguiti sig.ri \_\_\_\_\_ insieme ai due figli (come da verbale di sopralluogo in allegato).

Si allegano come richiesto alla presente i certificati di residenza anagrafica delle parti eseguite.

## 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:

Domanda giudiziale trascritta a Novara in data 09/05/2006 ai n.ri 10211/6096, a favore delle sig.re \_\_\_\_\_ contro i sig.ri \_\_\_\_\_, gravante i beni in Borgo Ticino censiti al NCEU al foglio 1 part. 593 e al NCT al foglio 1 part. 132 e 133. La domanda giudiziale è volta ad ottenere l'accertamento della simulazione, per l'effetto dichiarandone l'inefficacia, dell'atto di compravendita del 16/11/1999 n. 23940 Rep. e n. 9383 Racc. intervenuto tra la sig.ra \_\_\_\_\_ ed i soggetti contro. Conseguentemente, fittiziamente riunita la donazione in oggetto al relictum ereditario della ormai defunta sig.ra \_\_\_\_\_, la domanda è volta ad ottenere l'accertamento che ai soggetti a favore, unitamente alla sig.ra \_\_\_\_\_, in qualità di figlie legittime della de cuius, è per legge riservata la quota di 2/3 dell'eredità e quindi, nel caso di specie, accertato che la quota conferita in donazione alla sig.ra \_\_\_\_\_ è pari al 50% dell'intero valore donato, la domanda è volta ad ottenere la riduzione della sola quota conferita in donazione a quest'ultima fino ad un mezzo rispetto all'interodonatum, per la reintegrazione delle quote riservate ai tre soggetti a favore (nella misura di 1/6 ciascuno), per l'effetto dichiarando l'inefficacia della donazione fatta alla sig.ra \_\_\_\_\_ nella misura e nei limiti necessari per reintegrare le tre quote riservate ai soggetti a favore. La domanda giudiziale chiede che, dagli immobili descritti, sia disposta la separazione della parte occorrente per integrare la quota riservata ai soggetti a favore se ciò può avvenire comodamente, viceversa che i soggetti contro siano condannati al rilascio per intero nell'eredità degli immobili riferiti, salvo il diritto di conseguimento della porzione riservata e disponibile, oppure che la sig.ra \_\_\_\_\_ sia condannata all'integrale compensazione in danaro dei soggetti legittimari (qui a favore). In ogni caso, in ipotesi di ritenzione degli immobili, si chiede la condanna della sig.ra \_\_\_\_\_ a compensare in danaro i soggetti a favore.

Domanda giudiziale di divisione trascritta a Novara in data 01/06/2018 ai n.ri 8126/5761 a favore e contro i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, emessa dal Tribunale di Novara in data 19/02/2018, gravante per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno sui beni siti in Borgo Ticino e identificati al Catasto Fabbricati al fg. 1 part. 593 sub. 1 e al Catasto Terreni al fg. 1 part. 593 e 660.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*



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

Servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché di passaggio sotterraneo delle condutture di tutte le utenze, a carico dei mappali 652 e 593 e a favore dell'immobile censito al NCT del Comune di Borgo Ticino al fg. 1 mappale 653, costituita mediante atto a rogito Notaio [redacted] di Borgomanero in data 15/01/2004 repertorio n. 167435/19064, trascritto a Novara il 20/01/2004 ai n. 965/594. La servitù ha una larghezza di 5,00 mt e viene esercitata lungo il confine Ovest dei mappali 593 e 652 (ora mappale 660).

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Novara in data 14/02/2002 ai n.ri 2056/391 a favore di Banca di Legnano S.p.A. con sede in Legnano, C.F. 00770920155, e contro i sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] in dipendenza di mutuo concesso con atto a rogito del Notaio [redacted] di Novara data 12/02/2002 repertorio n. 26193.

Ipoteca giudiziale iscritta a Novara in data 18/07/2012 ai n.ri 9823/1127 a favore delle sig.re [redacted] e contro la sig.ra [redacted]

[redacted] emesso dal Tribunale di Novara in data 23/03/2010 repertorio n. 498, gravante sui beni in Borgo Ticino censiti al Catasto Fabbricati al fg. 1 part. 593 e al Catasto Terreni al fg. 1 part. 132 e 133 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (così come riportato nel certificato ipotecario malgrado la quota corretta sia pari a 1/2). Ipoteca giudiziale nascente da sentenza relativa alla causa n. 4469/2005 R.G. promossa dalle sig.re [redacted] e [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted]

[redacted] per accertare la simulazione dell'atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] repertorio n. 23940/9383 in data 16/11/1999 e dichiarare l'integrale inefficacia dell'atto. Gli immobili sono riportati come da premessa del detto atto. Si precisa che il mappale 132 del fg. 1 del NCT è la conformità del fabbricato al mappale 593 del fg. 1 del NCEU. Il mappale 133 è stato frazionato nei mappali 652 e 653. Il mappale 653 è stato venduto mentre il mappale 652 è stato ulteriormente frazionato nei mappali 660 e 661. Il mappale 661 è stato venduto.

Ipoteca giudiziale iscritta a Novara in data 15/06/2017 ai n.ri 9054/1259 derivante da sentenza di condanna a favore delle sig.re [redacted] e [redacted] e contro la sig.ra [redacted] precisando che, come risulta dalla nota quadro D, trattasi di estensione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Novara in data 18/07/2012 ai n.ri 9823/1127.

Ipoteca legale iscritta a Novara in data 06/11/2007 ai n.ri 24086/5335 a favore di Equitalia Sestri S.p.A. con sede in Novara, C.F. 01822130165, e contro il Sig. [redacted], emesso da Equitalia Sestri S.p.A. in data 23/10/2007 repertorio n. 109643/73, gravante per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà sui beni siti in Borgo Ticino e identificati al Catasto Fabbricati al fg. 1 part. 593 e al Catasto Terreni al fg. 1 part. 660.

### 4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo con trascrizione del 04/06/2013 ai n.ri registro 7313/4896 a favore di [redacted] e contro [redacted] in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 02/04/2013 repertorio n. 426/2013, gravante sui beni in Borgo Ticino censiti al Catasto Fabbricati al fg. 1 part. 593 e al Catasto Terreni al fg. 1 part. 132 e 133 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (così come riportato nel certificato ipotecario malgrado la quota corretta sia pari a 1/2).

Atto Esecutivo con trascrizione del 27/07/2017 ai n.ri registro 11885/8087 a favore di [redacted] e [redacted] e contro [redacted], gravante sui beni in Borgo Ticino censiti al Catasto Fabbricati al fg. 1 part. 593 sub. 1 e al Catasto Terreni al fg. 1 part. 593 e 660 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà precisando che, come risulta dalla nota quadro D, detto pignoramento rettifica quello trascritto a Novara in data 04/06/2013 ai n.ri 7313/4896.

Atto Esecutivo con trascrizione del 13/11/2018 ai n.ri registro 16559/11463 a favore di [redacted], nato a [redacted], C.F. [redacted], e contro [redacted], nato a [redacted], C.F. [redacted], in forza di atto giudiziario



emesso dal Tribunale di Novara in data 11/10/2018 repertorio n. 3229, gravante sui beni in Borgo Ticino censiti al Catasto Fabbricati al fg. 1 part. 593 sub. 1 e al Catasto Terreni al fg. 1 part. 660 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

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 l'abitazione di cui al punto A della presente perizia, presso l'archivio comunale è stata trovata una pratica edilizia e precisamente: Denuncia di Inizio Attività n. 90 del 23/03/2004 (Prot. n. 3494) per ristrutturazione edilizia edificio residenziale in sanatoria e recupero sottotetto. Dal momento che la pratica suddetta risulta priva di fine dei lavori ed essendo trascorsi oltre tre anni dall'inizio dei lavori è pertanto da ritenersi decaduta; inoltre dal momento che in fase di sopralluogo si rilevano opere di recente ristrutturazione in parte realizzate, in parte incompiute e/o difformi rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia stessa, ne deriva la difformità urbanistico edilizia dell'immobile. Le difformità potranno comunque essere regolarizzate mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria con la precisazione che il recupero del sottotetto ai fini abitativi risulta consentito per soli locali accessori (disimpegno e bagno) dal momento che l'altezza media interna risulta inferiore a quella ammessa per i locali abitativi principali (2,40 mt).

Il costo relativo alla pratica edilizia in sanatoria, comprensivo delle spese tecniche, degli oneri comunali e della sanzione pecuniaria al Comune, si stima in circa € 10.000.

Invece, per quanto riguarda il terreno di cui al punto B della presente perizia si rileva la conformità urbanistico edilizia.

##### *4.3.2. Conformità catastale:*

Per quanto riguarda l'abitazione di cui al punto A della presente perizia, in fase di sopralluogo sono state riscontrate numerose difformità rispetto a quanto rappresentato. Nello specifico, per quanto riguarda l'abitazione, essa è stata oggetto di interventi di ristrutturazione con contestuale recupero del piano sottotetto che hanno portato a un edificio totalmente differente per quanto riguarda la disposizione dei locali e delle aperture esterne; inoltre a seguito della parziale demolizione della scala interna, ne è stata realizzata una esterna per accedere al piano primo, non rappresentata in planimetria né in mappa. Per quanto riguarda l'esterno, nella scheda catastale veniva rappresentato un locale deposito in posizione staccata rispetto all'abitazione, di fatto non più esistente. Infine porzione del mappale sul quale è eretta l'abitazione si colloca esternamente alla recinzione ed è utilizzata come strada di accesso alle unità immobiliari limitrofe di altrui proprietà.

Pertanto come da autorizzazione del G.E. , si è provveduto alla regolarizzazione catastale con conseguente nuova identificazione dei beni.

Più precisamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava censita al NCEU del Comune di Borgo Ticino:

- al fg. 1 part. 593

Al fine dell'aggiornamento catastale (variazione del 14/07/2016 n. 21263.1/2016 in atti dal 18/07/2016 - protocollo n. NO0058408 - AMP, DEP, VSI, RST, VTO), si è provveduto alla soppressione dell'identificazione catastale e alla costituzione di un nuovo subalterno.

Pertanto l'unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Borgo Ticino:

- al fg. 1 part. 593 sub. 1

e ad oggi si rileva pertanto la conformità catastale.

Per quanto riguarda il terreno di cui al fg. 1 part. 660 del NCT si rileva la conformità catastale.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

**n.d.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**n.d.**

Perito: Ing. Nicola Belletti



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**

Ulteriori avvertenze / informazioni:

Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo ai piani primo e secondo mentre il piano terra non risulta riscaldato.

Come già riferito al punto 4.1.4, si ricorda che con atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Borgomanero in data 15/01/2004 repertorio n. 167435/19064, trascritto a Novara il 20/01/2004 ai n. 965/594 è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché di passaggio sotterraneo delle condutture di tutte le utenze, a carico dei mappali 652 e 593 e a favore dell'immobile censito al NCT del Comune di Borgo Ticino al fg. 1 mappale 653. La servitù presenta una larghezza di 5,00 mt e viene esercitata lungo il confine Ovest dei mappali 593 e 652 (ora mappale 660).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

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

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2;  
 \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2;  
 in regime di comunione legale dei beni (come indicato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ di Novara in data 16/11/1999 repertoio n. 23940, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il 22/11/1999 ai n.17081/10156; in allegato).

### 6.2 Precedenti proprietari:

Gli immobili indicati, nelle formalità di trascrizione di pignoramento in data 04/06/2013 ai n.ri 7313/4896, al Catasto Fabbricati al fg. 1 part. 593 (abitazione di 9,5 vani) e al Catasto Terreni al fg. 1 part. 132 (terreno di 490 mq) e al fg. 1 part. 133 (terreno di 2.800 mq) risultano attualmente individuati al Catasto Fabbricati al fg. 1 part. 593 sub. 1 (abitazione di 9,5 vani) e al Catasto Terreni al fg. 1 part. 660 (terreno di 598 mq) a seguito delle variazioni catastali intervenute.

Al fine di una migliore comprensione della cronistoria dei titoli di provenienza dei beni di cui alla presente perizia si elencano le variazioni catastali intervenute nel ventennio:

- l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Borgo Ticino al fg. 1 mappale 593 (ente urbano di 490 mq) in sostituzione dell'originario mappale 132 (fabbricato rurale di 490 mq), giusta tipo mappale del 24/02/1994 n. 106352.1/1994 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 172498); il mappale 132 per la superficie sopra indicata, risultava presente agli atti del Catasto sin dall'impianto meccanografico del 03/01/1977;

- l'abitazione, identificata al Catasto Fabbricati del Comune Borgo Ticino al fg. 1 part. 593 sub. 1, deriva per variazione del 14/07/2016 protocollo n. NO0058408 in atti dal 18/07/2016 dall'originaria unità immobiliare al fg. 1 part. 593 (costituzione del 08/03/1994 n. A00829/1994 in atti dal 09/03/1994);

- il terreno in oggetto, identificato al Catasto Terreni del Comune di Borgo Ticino al fg. 1 mappale 660 (seminativo arborato di 598 mq), deriva per frazionamento del 07/06/2005 n. 81727.1/2005 in atti dal 07/06/2005 (protocollo n. NO0081727) dal mappale 652 (seminativo arborato di 733 mq); il predetto mappale 652 di 733 mq deriva per frazionamento del 02/12/2003 n. 3071.1/2003 in atti dal 02/12/2003 (protocollo n. NO0271189) dall'originario mappale 133 (seminativo arborato di 2.800 mq), presente agli atti del Catasto sin dall'impianto maccanografico del 03/01/1977.

Al ventennio antecedente la data di emissione del pignoramento (trascritto a Novara in data 04/06/2013 ai n.ri 7313/4896) i beni di cui alla presente perizia risultavano di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ in parte per atti anteriori al ventennio e in parte in forza di successione in morte del Sig. \_\_\_\_\_, deceduto il 29/07/1990, di cui alla denuncia di successione Rep. n. 61/1285, presentata all'Ufficio del Registro di Novara in data 01/04/1992, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il 05/01/1993 ai n.ri 63/53,

Perito: Ing. Nicola Belletti



per la quale la quota 12/27 di piena proprietà in capo al de cuius degli originari mappali identificati al Catasto Terreni al fg. 1 part. 132 e part. 133 pervenne per la quota di 6/27 del diritto di piena proprietà ciascuno ai sig.ri

Successivamente in forza di successione in morte del Sig. \_\_\_\_\_, deceduto il 09/10/1993, di cui alla denuncia di successione Rep. n. 81/1343, presentata all'Ufficio del Registro di Novara in data 04/12/1996, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il 13/02/1997 ai n.ri 1992/1635, la piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati al fg. 1 part. 593 e al Catasto Terreni al fg. 1 part. 132 e part. 133 passava in capo alla Sig.ra \_\_\_\_\_. Come indicato in nota, il mappale 132 al foglio 1 del C.T. duplica il mappale 953 del foglio 1 del NCEU.

Infine, da potere della Sig.ra \_\_\_\_\_, con atto di compravendita a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ di Novara in data 16/11/1999 repertoio n. 23940, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il 22/11/1999 ai n.17081/10156, i beni identificati al fg. 1 part. 593 del Catasto Fabbricati e al fg. 1 part. 132 e part. 133 del Catasto Terreni pervennero per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà, in regime di comunione legale dei beni, alla proprietà attuale di cui al punto 6.1 (copia dell'atto in allegato).

Si precisa che dalla data del succitato atto restava in capo alla Sig.ra \_\_\_\_\_ in diritto di usufrutto mentre passava agli acquirenti la sola quota spettante di nuda proprietà di quanto acquistato; il possesso legale e materiale passava in capo agli stessi acquirenti con la data del consolidamento dell'usufrutto. Ricongiungimento di usufrutto del 01/01/2005 per morte della sig.ra \_\_\_\_\_.

L'originario mappale 133 (seminativo arborato di 2.800mq) ha generato i mappali 652 (seminativo arborato di 733 mq) e 653 con frazionamento del 02/12/2003 n. 3071.1/2003 in atti dal 02/12/2003 (protocollo n. NO0271189). Il mappale 653 di 2.067 mq è stato venduto alla società S.A.C.E. di Platini Paolo & C. snc con atto di compravendita a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ di Borgomanero in data 15/01/2004 repertorio n. 167435/19064 e trascritto a Novara in data 20/01/2004 ai n.ri 964/593. Il mappale 652 è stato ulteriormente frazionato nei mappali 660 (seminativo arborato di 598 mq) e 661 con frazionamento del 07/06/2005 n. 81727.1/2005 in atti dal 07/06/2005 (protocollo n. NO0081727). Il mappale 661 di 135 mq è stato venduto alla società S.A.C.E. di Platini Paolo & C. snc con atto di compravendita a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ di Borgomanero in data 29/09/2005 repertorio n. 122008/22087 e trascritto a Novara in data 04/10/2005 ai n.ri 20417/10987. In capo all'attuale proprietà di cui al punto 6.1 rimase l'attuale mappale 660 (seminativo arborato di 598 mq).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Denuncia di Inizio Attività n. 90 del 23/03/2004 (Prot. n. 3494) per ristrutturazione edilizia edificio residenziale in sanatoria e recupero sottotetto.

Si precisa che, in merito alla pratica edilizia di cui sopra, non è stata presentata presso il Comune di Borgo Ticino alcuna comunicazione di fine lavori né le opere stesse risultano terminate (vedi punto 4.3.1).

### Descrizione **abitazione**

#### **Fg. 1, part. 593, sub. 1**

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di **abitazione** sita in Borgo Ticino in Via Romano della Vecchia n. 40-42 e censita al NCEU al fg. 1 part. 593 sub. 1.

Si tratta di un'abitazione articolata su tre piani fuori terra. Il tutto eretto sul terreno censito al NCT al fg. 1 part. 593 (ente urbano di 490 mq).

All'abitazione si accede dalla corte esclusiva dotata di un cancello carraio e pedonale.

Il piano terra, che non risulta ristrutturato, è costituito da: tre camere (rispettivamente di c.a. 18,00 mq, 18,50 mq e 20,00 mq), un locale vano scala (c.a. 9,00 mq), con scala parzialmente demolita e chiusa verso il piano primo, e un bagno (c.a. 6,00 mq) con accesso dall'esterno, per un totale di circa 71,50 mq calpestabili e circa 99,50 mq lordi.





uso strada) fino a un quintuplo delle superficie dei vani principali e degli accessori diretti				
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>662,50 mq</b>		<b>241,18 mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura portante, condizioni: buone

*Solai:*

piano primo: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera, condizioni: buone

piano terra: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera, condizioni: scarse (i solai risultano puntellati)

*Copertura:*

tipologia: a falde, condizioni: buone

*Scale:*

da piano terra a piano primo: tipologia: a doppia rampa, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: scarse. Ascensore: assente

da piano primo a piano secondo: tipologia: a rampa singola, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

piano primo: materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: buone

piano terra: materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro singolo, condizioni: pessime

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone

*Pareti esterne:*

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

*Pareti interne:*

piano primo: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone

piano terra: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/assente, condizioni: scarse

*Pavim. Interna:*

piano primo: materiale: piastrelle in grés/ceramica, condizioni: buone

piano terra: materiale: marmette di graniglia/ piastrelle in grés/ceramica, condizioni: discrete

*Plafoni:*

piano primo: materiale: stabilitura, condizioni: buone

piano terra: materiale: stabilitura, condizioni: scarse (si rileva la presenza di crepe)

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in grés/ceramica, condizioni: buone

*Scale:*

posizione: esterna, rivestimento: assente, condizioni: scarse

**Impianti:***Riscaldamento*

autonomo, conformità: n.d.

*Gas:*

metano, conformità: n.d.

*Elettrico:*

tensione: 220V, conformità: n.d.

*Idrico:*

alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

**Accessori:**

Piano sottotetto, portico al piano terra

Descrizione **terreno****Fg. 1, part. 660****B.** Proprietà per la quota di 1/2 di **terreno** sito in Borgo Ticino e censito all'NCT al fg. 1 part. 660.

Il terreno, di forma regolare, si estende per una superficie di c.a. 598 mq.



Al terreno è possibile accedere dal mappale 593, ente urbano di 490 mq sul quale è eretta l'abitazione di cui al punto A, ed al quale risulta direttamente collegato non esistendo recinzione di divisione.

Il mappale 660 risulta adibito in parte a giardino, per una superficie di circa 509,00 mq, e in parte adibito a strada privata di accesso ad altre proprietà, per una superficie di circa 89,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2;

, nato a \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2;

- foglio 1 mappale 660, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 598 mq, reddito dominicale € 3,40, reddito agrario € 3,86.

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 593, 747, 746, 737, 703, 738 e 317.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "Aree residenziali esistenti" e "Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione terreno ( <u>giardino ad uso esclusivo</u> )	Sup. reale lorda	509,00 mq	1,00	509,00 mqe
Porzione di terreno ( <u>area esterna ad uso strada</u> )	Sup. reale lorda	89,00 mq	0,02	1,78 mqe
<b>totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>598,00 mq</b>		<b>510,78 mqe</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Nessuna

Componenti edilizie e costruttive: Nessuno

Impianti: Nessuno

Accessori: Nessuno

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

La stima delle unità immobiliari viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2018, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Borgo Ticino, codice di zona D1, microzona catastale 1, tipologia abitazioni civili (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.

Per i terreni si tiene conto dell'effettivo stato di fatto rilevato, della destinazione urbanistica e della capacità edificatoria residua.

#### 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. abitazione                      B. 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. Abitazione fg. 1 part. 593 sub. 1	241,18 mq	€ 900,00	€ 217.062,00
B. Terreno fg. 1 part. 660	510,78 mq	€ 35,00	€ 17.877,30
<b>Totale</b>			<b>€ 234.939,30</b>

- Valore corpo:	<b>€ 234.939,30</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 234.939,30</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 234.939,30</b>

**Riepilogo:**

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Abitazione fg. 1 part. 593 sub. 1	662,50 mq	€ 217.062,00	1/1= € 217.062,00
B. Terreno (cortile) fg. 1 part. 660	598,00 mq	€ 17.877,30	1/1= € 17.877,30
<b>Totale</b>			<b>€ 234.939,30</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia	<b>€ 10.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	<b>Nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:**

Il presente lotto di vendita è composto da un'abitazione e da un terreno di fatto utilizzato come giardino dell'abitazione. Si ritiene che l'accorpamento in un unico lotto di vendita delle due unità immobiliari possa rendere la vendita più rapida ed agevole.

**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:

**€ 234.939,30**

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:

**€ 224.939,30**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 24/02/2021

Ing. Nicola Belletti

