

# TRIBUNALE DI NOVARA

## Eredità giacente

[REDACTED]

**R.G.E n. 1875/2019**

**Giudice delle Successioni: Dott.sa SCOTTI ELENA**

**Curatrice: Rag. MARNATI CINZIA**

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri  
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688  
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara  
C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036  
con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15  
telefono: 0321/032216  
email: studiomazzeri@libero.it  
PEC: caterina.mazzeri@ingpec.eu*

---

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena  
Curatore: Rag. Marnati Cinzia  
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

Gli immobili della presente procedura esecutiva sono posti nelle seguenti località:

- In comune di Campertogno un appartamento in fase di ristrutturazione, in corso Umberto I n. 6 e n. 4 appezzamenti di terreno;
- In comune di Romagnano Sesia un appartamento e n. 2 autorimesse in via Spianata Fiera n. 6;
- In comune di Grignasco n. 9 appezzamenti di terreno.

La sottoscritta in data 20/07/2022 eseguiva il sopralluogo degli immobili di Romagnano Sesia e Grignasco, mentre in data 29/07/2022 quelli di Campertogno.

Nella presente perizia gli immobili verranno suddivisi nei seguenti Lotti di vendita in base alla loro ubicazione:

- **LOTTO 1:** Abitazione al piano terra in comune di Campertogno (VC), corso Umberto I n. 6, in piena proprietà per la quota di 1/1 del [REDACTED], censita al N.C. Edilizio Urbano del comune stesso al foglio [REDACTED], particella 627, subalterno 5;
- **LOTTO 2:** Terreni posti lungo il fiume Sesia in comune di Campertogno (VC), in piena proprietà per la quota di 1/1 del [REDACTED], censiti al N.C. Terreni del comune stesso al foglio [REDACTED], particella 117, 318, 320 e 323;

I lotti 1 e 2 sono stati divisi in quanto il 29/07/2022, giorno del sopralluogo, il [REDACTED], proprietario dei terreni confinanti, ha ribadito il suo interessamento per l'acquisto dei soli terreni lungo il fiume sesia (Lotto 2).

- **LOTTO 3:** Abitazione al piano secondo in comune di Romagnano Sesia (NO), via Spianata Fiera n. 6, in piena proprietà per la quota di 1/1 del [REDACTED], censita al N.C. Edilizio Urbano del comune stesso al foglio [REDACTED], particella 1177, subalterno 8 e n. 2 autorimesse con cortile di proprietà site in comune di Romagnano Sesia di piena proprietà per la quota di 1/2 del [REDACTED], censite al N.C.E.U. del comune stesso al foglio [REDACTED], particella 965 subalterni 2 e 3;

Nel precedente Lotto 3 per le autorimesse in comproprietà con la [REDACTED] il 20/07/2022, giorno del sopralluogo, il [REDACTED], in qualità di procuratore per la vendita delle proprietà della [REDACTED], ha manifestato la volontà di addivenire a una divisione delle due autorimesse attribuendone una in intera proprietà al [REDACTED] e una in intera proprietà alla [REDACTED].

- **LOTTO 4:** Terreni non edificabili in comune di Grignasco (NO) di piena proprietà per la quota di 1/3 del [REDACTED], censiti al N.C.T. al foglio [REDACTED] particella 745 e al foglio [REDACTED], particelle 194, 211, 391 e 392, e piena proprietà per la quota di 1/6 del [REDACTED], censiti al N.C.T. al foglio [REDACTED], particelle 239, 359, 416 e 490.

**Immobile in Campertogno (VC), via Umberto I n. 6  
Lotto 1/4  
ABITAZIONE PIANO TERRA**

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



Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in corso di ristrutturazione posto al piano rialzato di un edificio sito lungo corso Umberto I, la via principale del comune di Campertogno (VC), così censito al N.C.E. Urbano del comune stesso:

- A) Abitazione di tipo popolare censita al foglio ■, particella 627, subalterno 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 168 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 161 mq, rendita 268,43 €, piano terra e interrato, corso Umberto I n. 6;

Coerenze della particella 627 al foglio ■ partendo da nord: foglio 11 particelle 756, 301, 330, 310, 334, 628, foglio 20 particella 668 e corso Umberto I.

Coerenze del subalterno 5, piano terra parte ovest, partendo da nord: subalterno 10 Bene Comune Non Censibile (BCNC), corso Umberto I;

Coerenze del subalterno 5, piano terra parte est, partendo da nord: mappale 628 del foglio 11, mappale 668 del foglio 20, subalterno 10 BCNC;

Coerenze del subalterno 5, piano interrato, partendo da nord: subalterno 10 BCNC e subalterno 12.

Coerenze del subalterno 5, terreno di pertinenza, partendo da nord: mappali 756, 310, 330, subalterno 10 BCNC, subalterno 8 e 9.

**A) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE AL PIANO RIALZATO - FOGLIO ■,  
PARTICELLA 627, SUBALTERNO 5**

Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano rialzato suddiviso in due parti separate dal corridoio comune al subalterno 10, con cantina al piano seminterrato di pertinenza della prima parte e area di corte di proprietà esclusiva non comunicante direttamente con l'unità immobiliare. L'edificio è posto lungo la via principale del comune di Campertogno, in Corso Umberto I.

Alla parte comune della palazzina si accede tramite un portico comune leggermente rialzato rispetto alla strada, con pavimento in sasso, ringhiera e soffitto a volta intonacato.

L'unità immobiliare al subalterno 5 risulta divisa in due parti, separate dal corridoio comune al subalterno 10, di cui la prima parte sulla sinistra era in corso di ristrutturazione, mentre la seconda parte sulla destra era usata esclusivamente come ripostiglio.

Fa parte dell'unità immobiliare un cortile rialzato posto sul retro dell'edificio ed accessibile dal cortile comune interno.

Considerando le varie parti che formano l'unità immobiliare si ha quanto segue:

- la prima parte dell'abitazione è posta sulla sinistra dell'accesso comune al sub. 10 formata da un corridoio di ingresso, una camera a sinistra, una stanza molto grande sul fondo da cui si accede con due gradini al disimpegno aperto del bagno, al bagno ed alla scala interna che porta alla cantina semi interrata. Le stanze al piano rialzato affacciano su corso Umberto I o sul cortile comune al subalterno 10, il bagno e i disimpegni sul cortile interno al sub. 10.

La cantina con tetto a volta a vista è accessibile tramite una porta in legno direttamente da corso Umberto I.

La zona cucina/pranzo è stata recentemente ristrutturata ed ha il pavimento in legno e il soffitto anch'esso in legno ad un'altezza interna di 2,08 m sotto le travi portanti e 2,25 m sotto l'assito del soffitto. Il bagno invece ha un'altezza interna pari a 1,85 m, mentre nella cantina l'altezza massima è pari a 2,30 m. Nei locali abitabili sono consentite altezze inferiori rispetto a quelle previste dal regolamento di igiene in quanto trattasi di situazioni già esistenti.

Il pavimento della prima camera è anch'esso in legno, mentre i pavimenti del bagno e della cantina sono in ceramica.

In questa parte di appartamento i serramenti sono in legno con vetro doppio di vecchia fattura così come le protezioni esterne. Attualmente non sono presenti porte interne.

Le pareti sono intonacate tranne nella cantina dove sono in pietra a vista e in parte ricoperte di perline di legno.

L'impianto elettrico è in corso di ristrutturazione.

La sottoscritta non ha potuto verificare se gli impianti dell'appartamento fossero funzionanti. Inoltre non è stata trovata la caldaia.

Di tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La scala che conduce in cantina ha finiture in sasso ed è stata chiusa con un grande serramento in legno. Questa scala nella planimetria catastale è indicata come portico e non è collegata direttamente alla cantina. Tale difformità può essere sanata con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, in quanto la cantina non fa volume e non viene modificata la sagoma esterna dell'edificio, e con il pagamento della relativa sanzione.

Attualmente questa porzione di appartamento è libera ed è usata come magazzino delle cose del [REDACTED].

- la seconda parte dell'abitazione è posta invece sulla destra e sul fondo dell'accesso comune al sub. 10 ed è formata da un locale ripostiglio che potrebbe essere adibito a camera o cucina, sia per l'altezza interna sia per le dimensioni delle finestre che affacciano all'esterno, da un'ulteriore camera posta sul retro, da una zona disimpegno e dal bagno che affaccia sul cortile interno di proprietà comune al subalterno 10.

L'accesso a questa porzione di unità immobiliare può avvenire sia dal portico comune sul fronte, posto lungo corso Umberto I, sia dal corridoio comune interno al subalterno 10.

Il pavimento delle stanze in parte è in legno (nel ripostiglio sul fronte è presente una pedana di legno rialzata) e in parte in marmette.

Nel bagno sia il pavimento che il rivestimento sono in ceramica.

In questa parte i serramenti sono in legno con vetro singolo di vecchia fattura, così come le persiane esterne e le porte interne.

Le pareti hanno finitura ad intonaco con altezza interna pari a circa 2,70 m.

L'impianto elettrico è vetusto.

La sottoscritta non ha potuto verificare se gli impianti dell'appartamento fossero funzionanti. Inoltre non è stata trovata la caldaia.

Di tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La forma del bagno è leggermente differente rispetto a quella riportata sia nell'ultima pratica edilizia (CILA prot. n. 970 del 11/07/2016) che nella planimetria catastale. Questa difformità potrà essere sanata con la SCIA in sanatoria vista al primo punto e con il pagamento della sanzione minima e dei diritti di segreteria, e dovrà essere rifatta anche la planimetria catastale per errata rappresentazione grafica.

Attualmente anche questa porzione di appartamento è libera ed è usata come magazzino delle cose del [REDACTED].

- Un cortile o area di proprietà esclusiva accessibile dal cortile interno di proprietà comune al subalterno 10 tramite una ripida scala con un cancello di chiusura in sommità della stessa. Attualmente quest'area è incolta e non sono visibili opere di finitura esterne.

Esternamente la casa è in parte in sassi a vista e in parte ad intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il tetto condominiale è in legno con tegole in lastre di ardesia tipiche dei luoghi. Dello stesso non si è potuto accertare lo stato di conservazione.

La disposizione interna della presente unità immobiliare al subalterno 5 facilita in un futuro il frazionamento della stessa in due unità immobiliari indipendenti.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 177,00 mq con l'abitazione di 143,50 mq, il corridoio e la cantina al piano seminterrato, di superficie pari a 58,00 mq, e l'area di proprietà privata, di superficie pari a 69,00 mq, quest'ultime entrambe ridotte con gli opportuni coefficienti.

La superficie calpestabile interna dell'abitazione è pari a circa 97,90 mq, quella della cantina è pari a circa 29,30 mq con il portico di 6,00 mq, il bagno/ripostiglio sulle scale ha una superficie interna di 1,50 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Campertogno (VC):

- Abitazione di tipo popolare censita al foglio [REDACTED], particella 627, subalterno 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 168 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 161 mq, rendita 268,43 €, piano terra e interrato, corso Umberto I n. 6;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED].

Dell'unità immobiliare non è presente l'agibilità.

### **Verifica documentazione presente nel fascicolo**

**1.1** Si verifica l'assenza della documentazione notarile o della relativa certificazione ventennale.

Alla presente relazione verrà allegata la scheda catastale dell'unità immobiliare al foglio [REDACTED] particella 627, subalterno 5. Verrà inoltre allegato l'estratto di mappa per l'individuazione del fabbricato.

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

**1.2** Per la procedura non è presente il pignoramento.

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

1.3 Gli immobili del presente Lotto 1 verranno valutati per intero e pertanto si procederà alla stima dell'intero.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE AL PIANO RIALZATO

Caratteristiche zona: Cento abitato e strada principale del comune di Campertogno, comune in provincia di Vercelli. L'immobile è posto lungo la strada principale SP 299 della Valsesia che porta ad Alagna. La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica, è trafficata ed è presente un ampio parcheggio di fronte all'ingresso della palazzina.  
Caratteristiche zone limitrofe: Centro comune di Campertogno.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile al precedente punto A) è libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- iii. Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: **Nessuna.**
- iv. Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca VOLONTARIA del 8/02/2017, ai nn. [REDACTED] del Pubblico Ufficiale dott. Perna Filippo, derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO trascritto a Novara il 10/02/2017 ai nn. [REDACTED], a favore del creditore ipotecario BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano C.F.: 09722490969, per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile al presente Lotto 1, contro il [REDACTED] in qualità di Debitore Ipotecario, nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà sugli immobili del presente Lotto 1.
- Annotazione n. 584 del 13/06/2017 per EROGAZIONE A SALDO.

#### 4.2.2 Pignoramenti **Nessuno.**

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

#### 4.2.5 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: **Nessuna.**

## 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

#### **Abitazione di tipo popolare al piano rialzato**

L'abitazione si trova lungo la strada principale della Valsesia (SP299) che conduce al comune di Alagna. Trattasi di edificio storico in sufficienti condizioni di manutenzione, che è stato in parte ristrutturato negli anni 2014 e 2016.

La situazione in sito è difforme dalla planimetria urbanistica per:

- La chiusura del portico al piano seminterrato e il collegamento diretto con la cantina accessibile da corso Umberto I n. 6;
- La modifica di alcuni gradini della scala interna;
- La modifica della tramezza del bagno della seconda parte di appartamento.

Le difformità presenti nella disposizione interna dell'intera unità immobiliare e nel prospetto esterno del portico, potranno essere sistemate con la presentazione di un'unica pratica S.C.I.A. in sanatoria e con il pagamento della relativa sanzione complessiva, come combinato e disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, pari a 516,00 € e dei relativi diritti di segreteria.

I costi per la regolarizzazione edilizia, che verranno dedotti dal valore complessivo dell'intero lotto, possono essere così quantificati:

- Costi di ripristino come da situazione concessa	€ 0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 per S.C.I.A. in sanatoria:	€ 516,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€ 80,00
- Spese Tecniche	€ 1.500,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€ 2.096,00</b>

#### 4.3.2 Conformità catastale:

La situazione in sito non è conforme alla planimetria catastale per le stesse ragioni delle difformità edilizie, ossia:

- La chiusura del portico al piano seminterrato e il collegamento diretto con la cantina accessibile da corso Umberto I n. 6;
- La modifica di alcuni gradini della scala interna;
- La modifica della tramezza del bagno della seconda parte di appartamento.

Queste difformità catastali possono essere sistemate con la presentazione di una nuova planimetria catastale e di un nuovo Elaborato Planimetrico a mezzo di procedura Docfa, i cui costi di presentazione possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€ 50,00
- Spese tecniche:	€ 700,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€ 750,00</b>

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per l'edificio in cui è posta l'unità immobiliare non è presente un Amministratore e le spese vengono gestite dai condomini.

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	<b>Non pervenute</b>
Spese straordinarie complessive già deliberate ma non ancora corrisposte:	€ 0,00
Quota parte delle spese di spettanza ai proprietari	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- Dal **30/06/2014** ad **oggi** l'immobile è del seguente proprietario:
  - piena proprietà per la quota di 1/1 del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED]

### 6.2 Precedenti proprietari:

- Dal **18/12/2004** al **30/06/2014** l'immobile era dei seguenti proprietari:

- piena proprietà per la quota di 1/3 del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED];
- piena proprietà per la quota di 1/3 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- piena proprietà per la quota di 1/3 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
- Dal **20/01/1982 (data antecedente al ventennio)** al **18/12/2004** l'immobile era della seguente proprietaria (l'immobile aveva un diverso identificativo):
  - piena proprietà per la quota di 1/1 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduta in data [REDACTED] che l'aveva ricevuto in successione dal [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] il [REDACTED].

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero edificio al foglio [REDACTED], particella 627, del comune di Campertogno (VC) è stato costruito in data antecedente al 1967 e ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 972 del 25/07/2014**, per un intervento di manutenzione straordinaria alla copertura e parte delle facciate con inserimento a tetto di lastre di lamiera preverniciata e successiva copertura con nuovo manto in beola nell'edificio in Campertogno (VC), c.so Umberto I n. 6, intestata a [REDACTED], sorella del [REDACTED];
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 973 del 26/07/2014**, per interventi interni all'unità immobiliare posta al primo piano e cantina, realizzazione dell'impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento, realizzazione di nuovo bagno e nuovo allacciamento all'acquedotto comunale, nell'edificio in Campertogno (VC), c.so Umberto I n. 6, intestata a [REDACTED] sorella del [REDACTED]. In questa pratica edilizia viene richiesto ed autorizzato un nuovo allaccio all'acquedotto comunale della palazzina sulla strada SPP n. 299 che conduce ad Alagna.
- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. n. 970 del 11/07/2016**, per interventi di modifiche interne all'unità immobiliare con la realizzazione di un servizio igienico e redistribuzione dei locali esistenti, per l'appartamento posto al primo terra e cantina, nell'edificio in Campertogno (VC), c.so Umberto I n. 6, intestata a [REDACTED]. Comunicazione di Ultimazione Lavori del 23/02/2017 prot. n. 333.

Dell'intero edificio NON è presente l'Agibilità

**Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA 627, SUBALTERNO 5 DI CUI AL PUNTO A)**

Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano rialzato suddiviso in due parti separate dal corridoio comune al subalterno 10, con cantina al piano seminterrato di pertinenza della prima parte e area di corte di proprietà esclusiva non comunicante direttamente con l'unità immobiliare. L'edificio è posto lungo la via principale del comune di Campertogno, in Corso Umberto I.

Alla parte comune della palazzina si accede tramite un portico comune leggermente rialzato rispetto alla strada, con pavimento in sasso, ringhiera e soffitto a volta intonacato.

L'unità immobiliare al subalterno 5 risulta divisa in due parti, separate dal corridoio comune al subalterno 10, di cui la prima parte sulla sinistra era in corso di ristrutturazione, mentre la seconda parte sulla destra era usata esclusivamente come ripostiglio.

Fa parte dell'unità immobiliare un cortile rialzato posto sul retro dell'edificio ed accessibile dal cortile comune interno.

Considerando le varie parti che formano l'unità immobiliare si ha quanto segue:

- la prima parte dell'abitazione è posta sulla sinistra dell'accesso comune al sub. 10 formata da un corridoio di ingresso, una camera a sinistra, una stanza molto grande sul fondo da cui si accede con due gradini al disimpegno aperto del bagno, al bagno ed alla scala interna che porta alla cantina semi interrata. Le stanze al piano rialzato affacciano su corso Umberto I o sul cortile comune al subalterno 10, il bagno e i disimpegni sul cortile interno al sub. 10.

La cantina con tetto a volta a vista è accessibile tramite una porta in legno direttamente da corso Umberto I.

La zona cucina/pranzo è stata recentemente ristrutturata ed ha il pavimento in legno e il soffitto anch'esso in legno ad un'altezza interna di 2,08 m sotto le travi portanti e 2,25 m sotto l'assito del soffitto. Il bagno invece ha un'altezza interna pari a 1,85 m, mentre nella cantina l'altezza massima è pari a 2,30 m. Nei locali abitabili sono consentite altezze inferiori rispetto a quelle previste dal regolamento di igiene in quanto trattasi di situazioni già esistenti.

Il pavimento della prima camera è anch'esso in legno, mentre i pavimenti del bagno e della cantina sono in ceramica.

In questa parte di appartamento i serramenti sono in legno con vetro doppio di vecchia fattura così come le protezioni esterne. Attualmente non sono presenti porte interne.

Le pareti sono intonacate tranne nella cantina dove sono in pietra a vista e in parte ricoperte di perline di legno.

L'impianto elettrico è in corso di ristrutturazione.

La sottoscritta non ha potuto verificare se gli impianti dell'appartamento fossero funzionanti. Inoltre non è stata trovata la caldaia.

Di tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La scala che conduce in cantina ha finiture in sasso ed è stata chiusa con un grande serramento in legno. Questa scala nella planimetria catastale è indicata come portico e non è collegata direttamente alla cantina. Tale difformità può essere sanata con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, in quanto la cantina non fa volume e non viene modificata la sagoma esterna dell'edificio, e con il pagamento della relativa sanzione.

Attualmente questa porzione di appartamento è libera ed è usata come magazzino delle cose del [REDACTED].

- la seconda parte dell'abitazione è posta invece sulla destra e sul fondo dell'accesso comune al sub. 10 ed è formata da un locale ripostiglio che potrebbe essere adibito a camera o cucina, sia per l'altezza interna sia per le dimensioni delle finestre che affacciano all'esterno, da un'ulteriore camera posta sul retro, da una zona disimpegno e dal bagno che affaccia sul cortile interno di proprietà comune al subalterno 10.

L'accesso a questa porzione di unità immobiliare può avvenire sia dal portico comune sul fronte, posto lungo corso Umberto I, sia dal corridoio comune interno al subalterno 10.

Il pavimento delle stanze in parte è in legno (nel ripostiglio sul fronte è presente una pedana di legno rialzata) e in parte in marmette.

Nel bagno sia il pavimento che il rivestimento sono in ceramica.

In questa parte i serramenti sono in legno con vetro singolo di vecchia fattura, così come le persiane esterne e le porte interne.

Le pareti hanno finitura ad intonaco con altezza interna pari a circa 2,70 m.

L'impianto elettrico è vetusto.

La sottoscritta non ha potuto verificare se gli impianti dell'appartamento fossero funzionanti. Inoltre non è stata trovata la caldaia.

Di tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La forma del bagno è leggermente differente rispetto a quella riportata sia nell'ultima pratica edilizia (CILA prot. n. 970 del 11/07/2016) che nella planimetria catastale. Questa difformità potrà essere sanata con la SCIA in sanatoria vista al primo punto e con il pagamento della sanzione minima e dei diritti di segreteria, e dovrà essere rifatta anche la planimetria catastale per errata rappresentazione grafica.

Attualmente anche questa porzione di appartamento è libera ed è usata come magazzino delle cose del [REDACTED].

- Un cortile o area di proprietà esclusiva accessibile dal cortile interno di proprietà comune al subalterno 10 tramite una ripida scala con un cancello di chiusura in sommità della stessa. Attualmente quest'area è incolta e non sono visibili opere di finitura esterne.

Esternamente la casa è in parte in sassi a vista e in parte ad intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il tetto condominiale è in legno con tegole in lastre di ardesia tipiche dei luoghi. Dello stesso non si è potuto accertare lo stato di conservazione.

La disposizione interna della presente unità immobiliare al subalterno 5 facilita in un futuro il frazionamento della stessa in due unità immobiliari indipendenti.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 177,00 mq con l'abitazione di 143,50 mq, il corridoio e la cantina al piano seminterrato, di superficie pari a 58,00 mq, e l'area di proprietà privata, di superficie pari a 69,00 mq, quest'ultime entrambe ridotte con gli opportuni coefficienti.

La superficie calpestabile interna dell'abitazione è pari a circa 97,90 mq, quella della cantina è pari a circa 29,30 mq con il portico di 6,00 mq, il bagno/ripostiglio sulle scale ha una superficie interna di 1,50 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Campertogno (VC):

- Abitazione di tipo popolare censita al foglio [REDACTED], particella 627, subalterno 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 168 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 161 mq, rendita 268,43 €, piano terra e interrato, corso Umberto I n. 6;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED].

Dell'unità immobiliare non è presente l'agibilità.

#### Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare in oggetto secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comunale di Campertogno si trova in zona di "Comparto completamente edificato B.1"- Edifici caratterizzanti il tessuto urbano.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
A) Appartamento - foglio [REDACTED], particella 627, subalterno 5.	Sup. reale lorda			
	Appartamento Piano Terra - 1° Parte	80,80	1,00	80,80

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena

Curatore: Rag. Marnati Cinzia

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

	Appartamento Piano Terra - 2° Parte	62,70	1,00	62,70
	W.C. sul Vano Scala	2,80	0,25	0,70
	Cantina Piano Seminterrato	58,00	0,50	29,00
	Area di pertinenza	69,00	0,05	3,45
	TOTALE APPARTAMENTO PUNTO A)	166,20		<del>176,65</del> 177,00
	<b>Sup. reale lorda Immobili [mq]</b>	<b>273,30</b>		<b>177,00</b>

**A - APPARTAMENTO - FOGLIO ■, PARTICELLA 627, SUBALTERNO 5 DI CUI  
AL PUNTO A**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali* Materiale: Struttura in muratura portante; condizioni: discrete.

*Copertura:* Tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: non visibili;

*Solai* Tipologia: piana; materiale: legno; condizioni: discrete;

*Scale esterne* Tipologia: rettilinea; materiale: sasso; condizioni: scarse;

*Balconi e terrazzi  
esterni:* Non presente.

Componenti edilizie e costruttive

*Infissi esterni:* Protezione esterna - tipologia: persiana a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti.

Serramenti – tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti.

Porta di accesso appartamento - tipologia: a battente, materiale: legno; condizioni: scarse.

Porta di accesso cantina - tipologia: doppia a battente, materiale: legno; condizioni: discrete.

*Infissi interni:* Porte interne – non presenti.

*Manto di copertura:* Tipologia: a falde; materiale: struttura portante in legno e lastre di ardesia; condizioni: non visibili.

*Pareti esterne:* Materiale: muratura in sassi a vista e parte intonaco; coibentazione: non presente; condizioni: sufficienti.

*Pavimentazione  
esterna cortile:* Pavimentazione cortile comune - non presente (attualmente c'è erba e ghiaietto).

Pavimentazione cortile di proprietà - non presente (attualmente c'è erba incolta)

*Pavimentazione  
interna:* Appartamento - materiale: ceramica e legno; condizioni: discrete;

Cantina – materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: discrete.

*Plafoni:* Appartamento – tipologia: in parte in solaio di cemento, in parte a volta e in parte in solaio di legno; materiale: intonaco o legno a vista; condizioni: sufficienti per l'intonaco e buone per il legno a vista.

Cantina – tipologia: a volta; materiale: sassi a vista; condizioni: buone.

*Rivestimento  
interno:* Appartamento - materiale: intonaco; condizioni: sufficienti.

Cantina – materiale: sassi a vista; condizioni: buone;

Bagni – materiali: piastrelle di ceramica; condizioni: scarse;

Impianti:

<i>Antenna:</i>	Non visibile.
<i>Gas:</i>	Non visibile.
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili e in parte finito e in parte no; conformità: non pervenuta;
<i>Citofonico:</i>	Non presente.
<i>Idrico:</i>	Tipologia alimentazione: da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia non visibili; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
<i>Termico:</i>	Non visibile.
<i>Condizionamento:</i>	Non presente.
<i>Ascensore:</i>	Non presente.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:****8.1 Criteri di stima:**

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Campertogno (codice zona B1, Microzona catastale: 1, Fascia/zona: Centrale/CENTRALE);
- Indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona e Borsino Immobiliare di Novara e Vercelli;

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Campertogno e Unione Montana dei comuni della Valsesia.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

**8.3 Valutazione corpi:**

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

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]
A) Appartamento - foglio ■, particella 627, subalterno 5.	177,00	800,00 €/mq	€ 141.600,00
<b>TOTALE LOTTO 1</b>			<b>€ 141.600,00</b>

- Valore complessivo intero:	<b>€ 141.600,00</b>
- Valore complessivo quota di proprietà pari a 1/1:	<b>€ 141.600,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota[€]
<b>LOTTO 1</b>	<b>Immobili TOTALI</b>	273,30 mq	€ 141.600,00	<b>€ 141.600,00</b>
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 141.600,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Costi di demolizione e ripristino della situazione concessa	€	0,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali	€	646,00
<u>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale</u>	€	<u>2.200,00</u>
<b>TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA e CATASTALE</b>	€	<b>2.846,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:**

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: € **141.600,00**

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: € **138.754,00**

**Terreni in Campertogno (VC)**  
**Lotto 2/4**  
**TERRENI LUNGO IL FIUME SESIA**

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



Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni posti lungo il fiume Sesia censiti al N.C. Terreni del comune di Campertogno (VC):

- B) - Terreno al foglio ■, particella 117, bosco ceduo, classe 3, superficie 1.590 mq, reddito dominicale 0,33 €, reddito agrario 0,16 €;
- Terreno al foglio ■, particella 318, prato, classe 3, superficie 3.213 mq, reddito dominicale 2,82 €, reddito agrario 0,50 €;
- Terreno al foglio ■, particella 320, prato, classe 3, superficie 1.066 mq, reddito dominicale 0,94 €, reddito agrario 0,17 €;
- Terreno al foglio ■, particella 323, bosco ceduo, classe 2, superficie 39 mq, reddito dominicale 0,01 €, reddito agrario 0,01 €.

I terreni al foglio ■ particelle 117, 318 e 320 si trovano sopra la strada comunale posta lungo il fiume Sesia, mentre la particella 323 è la sponda del fiume stesso.

I mappali hanno i seguenti confini partendo da nord:

- foglio ■ particella 117, coerenze: particella 113, 318, 319, 153, 151 e foglio 19 particella 10;
- foglio ■ particella 318, coerenze: particelle 113, 115, strada vicinale, 319 e 117;
- foglio ■ particella 320, coerenze: particelle 317, 264, strada, 322, 321, strada vicinale;
- foglio ■, particella 323, coerenze: particelle 265, fiume Sesia, 324, strada.

**B) TERRENI LUNGO IL FIUME SESIA - FOGLIO ■, PARTICELLE 117, 318, 320 E 323**

Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni posti lungo il fiume Sesia in parte in zona agricola E e in parte in aree a vincolo idrogeologico, così classificati secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) del comune di Campertogno:

- **Foglio ■ particelle 117 e 323** – Inserite nel P.R.G.C. vigente in “aree a vincolo idrogeologico I2 come descritto dall’art. 35 delle NTA, è inserito inoltre in area di “Classe di Idoneità II”;
- **Foglio ■ particella 318** – Inserite nel P.R.G.C. vigente in “aree a vincolo idrogeologico I2 come descritto dall’art. 35 delle NTA, in parte in “zona agricola E

come descritto dall'art. 34 delle NTA, ed è inserito inoltre in area di "Classe di Idoneità II";

- **Foglio ■ particella 320** – Inscritte nel P.R.G.C. vigente in "aree a vincolo idrogeologico I2 come descritto dall'art. 35 delle NTA, in parte in "aree a vincolo idrogeologico I1 come descritto dall'art. 35 delle NTA, in parte in "zona agricola E come descritto dall'art. 34 delle NTA, ed è inserito inoltre in area di "Classe di Idoneità II";

Il mappale 117 è a bosco, i mappali 318 e 320 sono a prato, mentre il mappale 323 è la sponda ovest del fiume Sesia e per questo motivo deve essere tenuto pulito da erbacce e rovi infestanti.

Dalle visure catastali il terreno al mappale 117 ha una superficie pari a circa 1.590 mq, il terreno al mappale 318 ha una superficie di circa 3.213 mq, il terreno al mappale 320 ha una superficie di circa 1.066 mq, il terreno al mappale 323 ha una superficie di circa 39 mq per un totale complessivo di 5.908 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.T.) del comune di Campertogno (VC):

- Terreno al foglio ■, particella 117, bosco ceduo, classe 3, superficie 1.590 mq, reddito domenicale 0,33 €, reddito agrario 0,16 €;
- Terreno al foglio ■, particella 318, prato, classe 3, superficie 3.213 mq, reddito domenicale 2,82 €, reddito agrario 0,50 €;
- Terreno al foglio ■, particella 320, prato, classe 3, superficie 1.066 mq, reddito domenicale 0,94 €, reddito agrario 0,17 €;
- Terreno al foglio ■, particella 323, bosco ceduo, classe 2, superficie 39 mq, reddito domenicale 0,01 €, reddito agrario 0,01 €.

che risultano del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■.

## Verifica documentazione presente nel fascicolo

**1.2** Si verifica l'assenza della documentazione Notarile o della relativa certificazione ventennale.

Alla presente relazione verrà allegato l'estratto di mappa del foglio 21 particelle 117, 318, 320 e 323 e il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

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

**1.2** Per la procedura non è presente il pignoramento.

## Pignoramento per intero o pro-quota

**1.3** Gli immobili del presente Lotto 2 verranno valutati per intero e pertanto si procederà alla stima dell'intero.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 2:

### TERRENI

Caratteristiche zona: Terreni in parte in zona agricola e in parte in zona con vincolo idrogeologico posti lungo il fiume Sesia.

Caratteristiche zone limitrofe: Fiume Sesia.

## 3. STATO DI POSSESSO:

I terreni sono incolti a prato o a bosco.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- iii. Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: **Nessuna.**
- iv. Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuno.**

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1 Iscrizioni: Nessuna****4.2.2 Pignoramenti: Nessuno.****4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.****4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****4.2.5 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: Nessuna.****4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:****Terreni lungo il fiume Sesia**

Non ci sono difformità urbanistiche.

I costi di sistemazione possono essere così quantificati:

- Costi di ripristino come da situazione concessa	€	0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001	€	0,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	0,00
- Spese Tecniche	€	0,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

**4.3.2 Conformità catastale:**

Non ci sono difformità catastali.

I costi di sistemazione possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€	0,00
- Spese tecniche:	€	0,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

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

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:

Pulizia della sponda ovest del fiume Sesia

**Non pervenute**

Spese straordinarie complessive già deliberate ma non ancora corrisposte:

€ 0,00

Quota parte delle spese di spettanza ai proprietari

€ 0,00

Spese scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Terreni al foglio ■ mappali 117, 318, 320 e 323 (ex mappali 267)

**6.3 Attuali proprietari:**

- Dal **30/06/2014** (data di divisione) ad **oggi** l'immobile è del seguente proprietario:

■ piena proprietà per la quota di 1/1 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■

**6.4 Precedenti proprietari:**

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena

Curatore: Rag. Marnati Cinzia

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

- Dal **18/12/2004** al **30/06/2014** l'immobile era dei seguenti proprietari:
  - piena proprietà per la quota di 1/3 del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 1/3 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 1/3 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
- Dal **20/01/1982 (data antecedente al ventennio)** al **18/12/2004** l'immobile era della seguente proprietaria (l'immobile aveva un diverso identificativo):
  - piena proprietà per la quota di 1/1 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduta in data [REDACTED] che l'aveva ricevuto in successione dal [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] il [REDACTED].

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per i terreni al presente lotto non ci sono pratiche edilizie

**Descrizione: TERRENI LUNGO IL FIUME SESIA - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA 117, 318, 320 E 323 DI CUI AL PUNTO B)**

Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni posti lungo il fiume Sesia in parte in zona agricola E e in parte in aree a vincolo idrogeologico, così classificati secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) del comune di Campertogno:

- **Foglio [REDACTED] particelle 117 e 323** – Inscritte nel P.R.G.C. vigente in “aree a vincolo idrogeologico I2 come descritto dall’art. 35 delle NTA, è inserito inoltre in area di “Classe di Idoneità II”;
- **Foglio [REDACTED] particella 318** – Inscritte nel P.R.G.C. vigente in “aree a vincolo idrogeologico I2 come descritto dall’art. 35 delle NTA, in parte in “zona agricola E come descritto dall’art. 34 delle NTA, ed è inserito inoltre in area di “Classe di Idoneità II”;
- **Foglio [REDACTED] particella 320** – Inscritte nel P.R.G.C. vigente in “aree a vincolo idrogeologico I1 come descritto dall’art. 35 delle NTA, in parte in “zona agricola E come descritto dall’art. 34 delle NTA, ed è inserito inoltre in area di “Classe di Idoneità II”;

Il mappale 117 è a bosco, i mappali 318 e 320 sono a prato, mentre il mappale 323 è la sponda ovest del fiume Sesia e per questo motivo deve essere tenuto pulito da erbacce e rovi infestanti.

Dalle visure catastali il terreno al mappale 117 ha una superficie pari a circa 1.590 mq, il terreno al mappale 318 ha una superficie di circa 3.213 mq, il terreno al mappale 320 ha una superficie di circa 1.066 mq, il terreno al mappale 323 ha una superficie di circa 39 mq per un totale complessivo di 5.908 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.T.) del comune di Campertogno (VC):

- Terreno al foglio [REDACTED], particella 117, bosco ceduo, classe 3, superficie 1.590 mq, reddito dominicale 0,33 €, reddito agrario 0,16 €;
- Terreno al foglio [REDACTED], particella 318, prato, classe 3, superficie 3.213 mq, reddito dominicale 2,82 €, reddito agrario 0,50 €;
- Terreno al foglio [REDACTED], particella 320, prato, classe 3, superficie 1.066 mq, reddito dominicale 0,94 €, reddito agrario 0,17 €;

- Terreno al foglio ■, particella 323, bosco ceduo, classe 2, superficie 39 mq, reddito domenicale 0,01 €, reddito agrario 0,01 €.

che risultano del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■.

#### Destinazione urbanistica:

Le aree in oggetto, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Campertogno attualmente vigente e sulla base del C.D.U. rilasciato, hanno le seguenti destinazioni d'uso:

- **foglio ■ mappale 117:** Area a vincolo idrogeologico I2, art. 35 delle NTA, e area con classe di idoneità II;
- **foglio ■ mappale 318:** in parte area a vincolo idrogeologico I2, art. 35 delle NTA, in parte in zona agricola E, art. 34 delle NTA, e area con classe di idoneità II;
- **foglio ■ mappale 320:** in parte area a vincolo idrogeologico I2, in parte area a vincolo idrogeologico I1, art. 35 delle NTA, in parte in zona agricola E, art. 34 delle NTA, e area con classe di idoneità II;
- **foglio ■ mappale 323:** area a vincolo idrogeologico I2, art. 35 delle NTA, e area con classe di idoneità II.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
B) Terreni - foglio ■, particelle 117, 318, 320 e 323.	Sup. reale lorda			
	Particella 117	1.590	1,00	1.590
	Particella 318	3.213	1,00	3.213
	Particella 320	1.066	1,00	1.066
	Particella 323	39	1,00	39
TOTALE TERRENI PUNTO B)		5.908,00		<b>5.908,00</b>
<b>Sup. reale lorda Terreni [mq]</b>		<b>5.908,00</b>		<b>5.908,00</b>

#### TERRENI LUNGO IL FIUME SESIA - FOGLIO 21, PARTICELLE 117, 318, 320 E 323 DI CUI AL PUNTO B)

##### Caratteristiche descrittive

Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.): i terreni del foglio ■ particelle 117, 318, 320 e 323 si trovano in aree con vincolo idrogeologico I2 – art. 35 NTA – e in classe di idoneità II - Alcune parti di terreni sono in area agricola E – art. 34 delle NTA.

##### Componenti edilizie e costruttive

*Pavimentazione esterna:* Terreni a prato e boschi; condizioni: incolti.

##### Impianti:

Non presenti.

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

##### 8.1 Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- Preliminare di compravendita del 24/05/2019 con il quale poi la procedura ha venduto i terreni con atto rep. N. ■ del 10/03/2021 del notaio dott. Cafagno, reg. generale ■, reg. particolare n. ■;

- Indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona e Borsino Immobiliare di Novara e Vercelli;
- Richieste ed offerte dei proprietari confinanti.

### 8.2 Fonti di informazione:

Atti eseguiti in data antecedente in comune di Campertogno.  
 Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Campertogno e Unione Montana dei comuni della Valsesia.  
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

### 8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:  
*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*  
 peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]
B.1) Terreni - foglio ■, particelle 117, 318, 320 e 323.	5.908,00	5,00 €/mq	€ 29.540,00
<b>TOTALE LOTTO 2</b>	<b>5.908,00 mq</b>		<b>€ 29.540,00</b>

- Valore complessivo intero: **€ 29.540,00**
- Valore complessivo quota di proprietà pari a 1/1: **€ 29.540,00**

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
<b>LOTTO 2</b>	<b>Immobili TOTALI</b>	5.908,00 mq	€ 29.540,00	<b>€ 29.540,00</b>
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 29.540,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Costi di demolizione e ripristino della situazione concessa	€	0,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali	€	0,00
<u>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale</u>	€	0,00
<b>TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA e CATASTALE</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto 2:

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: **€ 29.540,00**

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: **€ 29.540,00**

**Immobili in Romagnano Sesia (NO), via Spianata Fiera n. 6  
Lotto 3/4  
ABITAZIONE AL PIANO SECONDO E N. 2 AUTORIMESSE  
AL PIANO TERRA CON CORTILE DI PROPRIETA'**

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

<p>C.</p> 	<p><b>Comune di Romagnano Sesia (NO) Via Spianata Fiera n. 6 Abitazione di tipo popolare al piano secondo Censito al N.C.E. Urbano al foglio ■, particella 1177, subalterno 8. Vista esterna: Prospetto sud sul passaggio carraio comune.</b></p>
<p>D.</p> 	<p><b>Comune di Romagnano Sesia (NO) Via Spianata Fiera n. 6 Autorimesse al piano terra con adiacente cortile di proprietà Censite al N.C.E. Urbano al foglio ■, particella 965, subalterni 2 e 3. Vista esterna: Prospetto nord sul passaggio carraio comune.</b></p>

Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di tipo popolare posto al piano secondo di una palazzina in scarse condizioni di manutenzione e n. 2 autorimesse in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuna con cortile di pertinenza poste al piano terra di un edificio costruito in data antecedente al 1960. Gli immobili si trovano all'interno di un cortile lungo la via Spianata Fiera del comune di Romagnano Sesia (NO) appena alle spalle del centro storico del comune di stesso, e risultano così censiti al N.C.E. Urbano del comune di Romagnano Sesia:

- C) Abitazione di tipo popolare censita al foglio ■, particella 1177, subalterno 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 96 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita 211,75 €, piano secondo, via Fiera n. 6 (il nome corretto della via è via Spianata Fiera n. 6);
- D) N. 2 autorimessa così censite:
  - foglio ■, particella 965, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 48,08 €, piano terra, via Fiera n. 6 (il nome corretto della via è Via Spianata Fiera n. 6);

- foglio ■, particella 965, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 48,08 €, piano terra, via Fiera n. 6 (il nome corretto della via è Via Spianata Fiera n. 6);

Coerenze della particella 1177 al foglio 20 partendo da nord: particelle 367, 372, 1176, 375, 965, via Spianata Fiera, particelle 369 e 758.

Coerenze del subalterno 8 della particella 1177 del foglio 20 al piano secondo partendo da nord: scala comune, libero su 3 lati.

Coerenze della particella 965 al foglio 20 partendo da nord: particelle 1177, 375, 381, via Spianata Fiera.

Coerenze del subalterno 2 della particella 965 del foglio 20 al piano terra partendo da nord: particelle 1177, 375, 381 e subalterno 3 della particella 965 del foglio 20.

Coerenze del subalterno 3 della particella 965 del foglio 20 al piano terra partendo da nord: particelle 1177, subalterno 2, 381 e cortile di proprietà indiviso.

### **C) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE AL PIANO SECONDO - FOGLIO ■, PARTICELLA 1177, SUBALTERNO 8**

Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo accessibile dalla scala di proprietà comune in immobile edificato in data antecedente al 1960 e privo di ascensore, a cui si accede da un cortile di pertinenza con finitura a ghiaietto di scarsa manutenzione. L'appartamento è del tipo a ringhiera con tutte le camere una successiva all'altra e tra loro comunicanti, con un balcone lungo e stretto a sud/est e un balcone più piccolo a sud/ovest.

Dal vano scala si entra nell'appartamento in un ingresso di piccole dimensioni che disimpegna il bagno sulla destra e che da accesso alla cucina sul fronte seguita successivamente dal soggiorno e da altre n. 2 camere una consecutiva all'altra.

Tutte le stanze affacciano sul balcone lungo e stretto posto a sud/est. L'ultima camera in angolo con via Spianata Fiera affaccia sull'altro balcone posto a sud/ovest.

L'unità immobiliare al subalterno 8 è vetusta in tutte le finiture con i pavimenti in graniglia o piastrelle di cemento, piastrelle di ceramica bianca nel bagno e nella cucina, porte interne in legno e vetro, porte finestre in legno con vetro singolo e persiane in legno.

Gli impianti termico, idrico ed elettrico sono vetusti e non funzionanti con la caldaia posizionata nel bagno. Di nessun impianto è presente la Dichiarazione di Conformità.

I balconi hanno il pavimento in cemento con le ringhiere in ferro in pessime condizioni di manutenzione.

La scala comune ha i gradini in graniglia, il corrimano in ferro e le finestre in ferro fisse con vetro singolo. Dalla scala comune si accede al sottotetto di proprietà comune e indivisa, perlinato solo nella parte che copre il vano scala e con le tegole e i listelli a vista nelle altre zone. Il pavimento della soffitta è in battuto di cemento in pessime condizioni di manutenzione.

Dall'accesso agli atti in comune di Romagnano Sesia non sono pervenute piante interne dell'edificio ma solo una pratica del 1961 in cui veniva chiesta la realizzazione di nuovi bagni a nord della scala comune. In questa pratica è riportato un prospetto leggermente differente rispetto a quello reale e pertanto anche se i bagni in realtà non sono stati realizzati, il comune di Romagnano Sesia chiede la sistemazione dei prospetti mediante una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, con il pagamento della sanzione minima e dei relativi Diritti di Segreteria.

Anche la planimetria catastale presenta delle piccole difformità che consistono nella chiusura di alcune luci sul retro dell'appartamento e su una minore dimensione del balcone a sud/est. Queste difformità possono essere sistemate con la presentazione di una nuova planimetria catastale per "errata rappresentazione grafica".

Attualmente l'appartamento è libero e usato come deposito delle cose del ■.

Esternamente l'edificio ha finiture ad intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il tetto è in legno e tegole in scarse condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 100,60 mq con l'abitazione di 90,10 mq, e i balconi di 21,00 mq ridotti con gli opportuni coefficienti.

La superficie calpestabile interna dell'abitazione è pari a circa 69,10 mq.

L'appartamento risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Romagnano Sesia (NO):

- Abitazione di tipo popolare censita al foglio ■■■, particella 1177, subalterno 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 96 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita 211,75 €, piano secondo, via Fiera n. 6 (il nome corretto della via è Via Spianata Fiera n. 6);

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del ■■■■■■■■■■, nato a ■■■■■ il ■■■■■, C.F.: ■■■■■■■■■■, deceduto in data ■■■■■■.

Dell'unità immobiliare non è presente l'agibilità.

#### **D) N. 2 AUTORIMESSE AL PIANO TERRA CON CORTILE DI PROPRIETA' - FOGLIO ■■■, PARTICELLA 965, SUBALTERNI 2 E 3**

Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuna di n. 2 autorimesse poste al piano terra ed accessibili dal cortile di pertinenza dell'edificio di cui all'appartamento al piano secondo al precedente punto C. Insieme alle autorimesse al mappale 965 è presente una porzione di terreno indiviso.

Le autorimesse sono accessibili in modo indipendente sia dalla basculante posta sul fronte di ciascuna, sia da un piccolo atrio comune su cui affacciano due porte, una sulla destra e una sulla sinistra, che accedono alle autorimesse.

L'autorimessa al subalterno 2 è leggermente più larga, circa 35/40cm in più di quella al subalterno 3 ed ha n. 3 finestre fisse in vetro cemento che prendono luce su un'altra proprietà.

L'autorimessa al subalterno 3 invece ha una finestra che affaccia sul cortile di proprietà indiviso.

Entrambe le autorimesse hanno le basculanti in alluminio, il pavimento in battuto di cemento, le porte di accesso laterali in legno e le pareti con finitura ad intonaco.

Come impianti è presente solo un punto luce non a norma per ogni autorimessa.

Il tetto del fabbricato è piano con problemi di infiltrazione.

L'accesso ad entrambe le autorimesse è un po' stretto ed avviene dal cortile di pertinenza del fabbricato alla particella 1177 tramite un vialetto in ghiaietto in scarse condizioni di manutenzione, mentre l'accesso carraio su strada avviene tramite un cancello in ferro a due ante a battente ad apertura manuale.

Entrambe le autorimesse sono in scarse condizioni di manutenzione e delle stesse non sono presenti pratiche edilizie in comune di Romagnano Sesia, pertanto vengono considerate dallo stesso conformi a livello urbanistico/edilizio.

La situazione in sito è conforme anche alle planimetrie catastali.

Attualmente le autorimesse sono libere.

Esternamente il fabbricato ha finiture ad intonaco in scarse condizioni di manutenzione.

Il box al subalterno 2 ha una superficie commerciale pari a circa 19,80 mq, mentre quello al subalterno 3 ha una superficie commerciale pari a circa 18,60 mq, con un disimpegno di circa 0,90 mq e un terreno di proprietà di circa 90,00 mq.

La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare al subalterno 2 è pari a circa 16,20 mq, mentre quella al subalterno 3 è pari a circa 15,00 mq.

Le autorimesse risultano essere così censite al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Romagnano Sesia (NO):

- foglio ■■■, particella 965, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 48,08 €, piano terra, via Fiera n. 6 (il nome corretto della via è Via Spianata Fiera n. 6);

- foglio ■, particella 965, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 48,08 €, piano terra, via Fiera n. 6 (il nome corretto della via è Via Spianata Fiera n. 6);

che risultano dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
- 1/2 di piena proprietà della ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■.

Durante il sopralluogo degli immobili, avvenuto in data 20/07/2022, erano presenti anche i ■, nipoti della ■, e di cui il ■ è stato nominato procuratore per la vendita delle proprietà immobiliari

La ■ è comproprietaria con il ■ della quota di 1/2 di ciascun box al presente punto D.

Per facilitare le vendite immobiliari bisognerebbe attribuire a ciascun intestatario la piena proprietà della quota di 1/1 di una autorimessa il cui valore a corpo è praticamente lo stesso. Anche i ■ concordano in questa divisione.

### **Verifica documentazione presente nel fascicolo**

**1.1** Si verifica l'assenza della documentazione Notarile o della relativa certificazione ventennale.

Alla presente relazione verranno allegate le schede catastali delle unità immobiliari al foglio ■ particella 1177, subalterno 8 e foglio 20 particella 965 subalterni 2 e 3. Verrà inoltre allegato l'estratto di mappa per l'individuazione dei fabbricati.

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

**1.2** Per la procedura non è presente il pignoramento.

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

**1.3** L'appartamento del presente lotto verrà valutato per intero e pertanto si procederà alla stima dell'intero, mentre per le n. 2 autorimesse verrà valutato l'intero e quantificata la quota parte di 1/2 di piena proprietà. Come richiesto dal ■, procuratore della comproprietaria ■, potrebbe essere interessante attribuire a ciascun comproprietario un'intera autorimessa.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 3: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE AL PIANO SECONDO E N. 2 AUTORIMESSE AL PIANO TERRA CON CORTILE DI PROPRIETA'**

Caratteristiche zona: Zona limitrofa al centro storico del comune di Romagnano Sesia ed alla piazza principale, ben servita e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica. Nella via Spianata Fiera e nella via limitrofa sono presenti i parcheggi a servizio del centro storico.

Caratteristiche zone limitrofe: Centro storico del comune di Romagnano Sesia.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Tutti gli immobili ai precedenti punti C) e D) sono liberi ed utilizzati come depositi delle cose del ■.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***
- iii. Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: **Nessuna.***
- iv. Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuno.***

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1 Iscrizioni: *Nessuna.*****4.2.2 Pignoramenti: *Nessuno.*****4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*****4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*****4.2.5 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: *Nessuna.*****4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:****Abitazione di tipo popolare al piano secondo e n. 2 autorimesse al piano terra con cortile di proprietà**

Per il condominio non sono state trovate pratiche edilizie in comune di Romagnano Sesia se non la pratica n. 20 del 1961 per la costruzione di una fila di bagni oltre la scala comune condominiale, che però non sono mai stati realizzati.

In tale pratica edilizia è presente il prospetto principale che però ha delle piccole difformità nei balconi e nelle finestre del vano scala rispetto alla situazione in sito. Tali difformità potranno essere sistemate con la presentazione dei prospetti corretti ed almeno la pianta dell'appartamento del [REDACTED], mediante una S.C.I.A. in Sanatoria e con il pagamento della relativa sanzione minima, come combinato e disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, pari a 516,00 € e dei relativi diritti di segreteria.

I costi per la regolarizzazione edilizia, che verranno dedotti dal valore complessivo dell'intero lotto, possono essere così quantificati:

- Costi di ripristino come da situazione concessa	€ 0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 per S.C.I.A. in sanatoria:	€ 516,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€ 100,00
- Spese Tecniche	€ 2.000,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€ 2.616,00</b>

**4.3.2 Conformità catastale:**

La planimetria catastale presenta delle piccole difformità rispetto alla situazione in sito che consistono nella chiusura di alcune luci sul retro dell'appartamento e su una minore dimensione del balcone a sud/est. Queste difformità possono essere sistemate con la presentazione di una nuova planimetria catastale per "errata rappresentazione grafica", con la stesura di un nuovo Elaborato Planimetrico a mezzo di procedura Docfa, i cui costi di presentazione possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€ 50,00
- Spese tecniche:	€ 700,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€ 750,00</b>

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

Per l'edificio in cui è posta l'unità immobiliare non è presente un amministratore e le spese vengono gestite dai condomini nel modo seguente:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	<b>Non pervenute</b>
Spese straordinarie complessive già deliberate ma non ancora corrisposte:	€ 0,00
Quota parte delle spese di spettanza ai proprietari	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Appartamento****6.1.1 Attuali proprietari:**

- Dal **30/06/2014** ad **oggi** l'immobile era del seguente proprietario:
  - piena proprietà per la quota di 1/1 del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED]

**6.2.1 Precedenti proprietari:**

- Dal **18/12/2004** al **30/06/2014** l'immobile era dei seguenti proprietari:
  - piena proprietà per la quota di 1/3 del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 1/3 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 1/3 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
- dal **22/05/1982 (data antecedente al ventennio)** al **18/12/2004**
  - piena proprietà per la quota di 1/18 del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 1/18 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 1/18 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 15/18 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];

**Autorimesse****6.1.2 Attuali proprietari:**

- Dal **30/06/2014** ad **oggi** gli immobili erano dei seguenti proprietari:
  - piena proprietà per la quota di 1/2 del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 1/2 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

**6.2.2 Precedenti proprietari:**

- Dal **18/12/2004** al **30/06/2014** l'immobile era dei seguenti proprietari:
  - piena proprietà per la quota di 416/3000 del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED];

- piena proprietà per la quota di 416/3000 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- piena proprietà per la quota di 416/3000 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- piena proprietà per la quota di 1/2 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
  
- Dal **29/04/1991 al 18/12/2004** l'immobile era dei seguenti proprietari:
  - piena proprietà per la quota di 28/1000 del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 28/1000 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 28/1000 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
  - piena proprietà per la quota di 500/1000 ossia 1/2 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
  - piena proprietà per la quota di 416/1000 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduta in data [REDACTED];

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero edificio al foglio 20, particella 1177 è stato costruito in data antecedente al 1967 e dello stesso non ci sono pratiche edilizie se non le seguenti:

- **Pratica Edilizia n. 20 del 20/07/1961**, per la "costruzione di un blocco di servizi igienici prolungando il vecchio fabbricato" oltre il vano scala comune, per l'edificio in Romagnano Sesia (NO), via Spianata Fiera, intestata al [REDACTED]. Questo ampliamento non è mai stato realizzato ma nella pratica edilizia è stato riportato un prospetto che presenta delle difformità rispetto a quello attuale. Pertanto il comune di Romagnano Sesia per sistemare la situazione in sito chiede la presentazione di una SCIA in Sanatoria con la rappresentazione dei prospetti corretti e con allegata anche la pianta dell'appartamento del [REDACTED].
- **Nulla Osta n. 68/63 del 16/11/1963**, per "riparare il già esistente marciapiede antistante lo stabile" posto nell'edificio in Romagnano Sesia (NO), via Spianata Fiera n. 6, intestata a [REDACTED];

Dell'intero edificio NON è presente l'Agibilità.

Non ci sono pratiche edilizie riguardanti le autorimesse.

**Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE AL PIANO SECONDO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA 1177, SUBALTERNO 8 DI CUI AL PUNTO C)**

Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo accessibile dalla scala di proprietà comune in immobile edificato in data antecedente al 1960 e privo di ascensore, a cui si accede da un cortile di pertinenza con finitura a ghiaietto di scarsa manutenzione. L'appartamento è del tipo a ringhiera con tutte le camere una successiva all'altra e tra loro comunicanti, con un balcone lungo e stretto a sud/est e un balcone più piccolo a sud/ovest.

Dal vano scala si entra nell'appartamento in un ingresso di piccole dimensioni che disimpegna il bagno sulla destra e che da accesso alla cucina sul fronte seguita successivamente dal soggiorno e da altre n. 2 camere una consecutiva all'altra.

Tutte le stanze affacciano sul balcone lungo e stretto posto a sud/est. L'ultima camera in angolo con via Spianata Fiera affaccia sull'altro balcone posto a sud/ovest.

L'unità immobiliare al subalterno 8 è vetusta in tutte le finiture con i pavimenti in graniglia o piastrelle di cemento, piastrelle di ceramica bianca nel bagno e nella cucina, porte interne in legno e vetro, porte finestre in legno con vetro singolo e persiane in legno.

Gli impianti termico, idrico ed elettrico sono vetusti e non funzionanti con la caldaia posizionata nel bagno. Di nessun impianto è presente la Dichiarazione di Conformità.

I balconi hanno il pavimento in cemento con le ringhiere in ferro in pessime condizioni di manutenzione.

La scala comune ha i gradini in graniglia, il corrimano in ferro e le finestre in ferro fisse con vetro singolo. Dalla scala comune si accede al sottotetto di proprietà comune e indivisa, perlinato solo nella parte che copre il vano scala e con le tegole e i listelli a vista nelle altre zone. Il pavimento della soffitta è in battuto di cemento in pessime condizioni di manutenzione.

Dall'accesso agli atti in comune di Romagnano Sesia non sono pervenute piante interne dell'edificio ma solo una pratica del 1961 in cui veniva chiesta la realizzazione di nuovi bagni a nord della scala comune. In questa pratica è riportato un prospetto leggermente differente rispetto a quello reale e pertanto anche se i bagni in realtà non sono stati realizzati, il comune di Romagnano Sesia chiede la sistemazione dei prospetti mediante una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, con il pagamento della sanzione minima e dei relativi Diritti di Segreteria.

Anche la planimetria catastale presenta delle piccole difformità che consistono nella chiusura di alcune luci sul retro dell'appartamento e su una minore dimensione del balcone a sud/est. Queste difformità possono essere sistemate con la presentazione di una nuova planimetria catastale per "errata rappresentazione grafica".

Attualmente l'appartamento è libero e usato come deposito delle cose del [REDACTED].

Esternamente l'edificio ha finiture ad intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il tetto è in legno e tegole in scarse condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 100,60 mq con l'abitazione di 90,10 mq, e i balconi di 21,00 mq ridotti con gli opportuni coefficienti.

La superficie calpestabile interna dell'abitazione è pari a circa 69,10 mq.

L'appartamento risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Romagnano Sesia (NO):

- Abitazione di tipo popolare censita al foglio [REDACTED], particella 1177, subalterno 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 96 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita 211,75 €, piano secondo, via Fiera n. 6 (il nome corretto della via è Via Spianata Fiera n. 6);

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], deceduto in data [REDACTED].

Dell'unità immobiliare non è presente l'agibilità.

**Descrizione: N. 2 AUTORIMESSE AL PIANO TERRA - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA 965, SUBALTERNI 2 E 3 DI CUI AL PUNTO D)**

Trattasi di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuna di n. 2 autorimesse poste al piano terra ed accessibili dal cortile di pertinenza dell'edificio di cui all'appartamento al piano secondo al precedente punto C. Insieme alle autorimesse al mappale 965 è presente una porzione di terreno indiviso.

Le autorimesse sono accessibili in modo indipendente sia dalla basculante posta sul fronte di ciascuna, sia da un piccolo atrio comune su cui affacciano due porte, una sulla destra e una sulla sinistra, che accedono alle autorimesse.

L'autorimessa al subalterno 2 è leggermente più larga, circa 35/40cm in più di quella al subalterno 3 ed ha n. 3 finestre fisse in vetro cemento che prendono luce su un'altra proprietà.

L'autorimessa al subalterno 3 invece ha una finestra che affaccia sul cortile di proprietà indiviso.

Entrambe le autorimesse hanno le basculanti in alluminio, il pavimento in battuto di cemento, le porte di accesso laterali in legno e le pareti con finitura ad intonaco.

Come impianti è presente solo un punto luce non a norma per ogni autorimessa.

Il tetto del fabbricato è piano con problemi di infiltrazione.

L'accesso ad entrambe le autorimesse è un po' stretto ed avviene dal cortile di pertinenza del fabbricato alla particella 1177 tramite un vialetto in ghiaietto in scarse condizioni di manutenzione, mentre l'accesso carraio su strada avviene tramite un cancello in ferro a due ante a battente ad apertura manuale.

Entrambe le autorimesse sono in scarse condizioni di manutenzione e delle stesse non sono presenti pratiche edilizie in comune di Romagnano Sesia, pertanto vengono considerate dallo stesso conformi a livello urbanistico/edilizio.

La situazione in sito è conforme anche alle planimetrie catastali.

Attualmente le autorimesse sono libere.

Esternamente il fabbricato ha finiture ad intonaco in scarse condizioni di manutenzione.

Il box al subalterno 2 ha una superficie commerciale pari a circa 19,80 mq, mentre quello al subalterno 3 ha una superficie commerciale pari a circa 18,60 mq, con un disimpegno di circa 0,90 mq e un terreno di proprietà di circa 90,00 mq.

La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare al subalterno 2 è pari a circa 16,20 mq, mentre quella al subalterno 3 è pari a circa 15,00 mq.

Le autorimesse risultano essere così censite al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Romagnano Sesia (NO):

- foglio ■, particella 965, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita 48,08 €, piano terra, via Fiera n. 6 (il nome corretto della via è Via Spianata Fiera n. 6);
- foglio ■, particella 965, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 48,08 €, piano terra, via Fiera n. 6 (il nome corretto della via è Via Spianata Fiera n. 6);

che risultano dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
- 1/2 di piena proprietà della ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■.

Durante il sopralluogo degli immobili, avvenuto in data 20/07/2022, erano presenti anche i ■, nipoti della ■, e di cui il ■ è stato nominato procuratore per la vendita delle proprietà immobiliari.

La ■ è comproprietaria con il ■ della quota di 1/2 di ciascun box al presente punto D.

Per facilitare le vendite immobiliari bisognerebbe attribuire a ciascun intestatario la piena proprietà della quota di 1/1 di una autorimessa il cui valore a corpo è praticamente lo stesso. Anche i ■ concordano in questa divisione.

#### **Destinazione urbanistica:**

Le unità immobiliari in oggetto secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comunale di Romagnano Sesia, Variante parziale n. 17, si trovano in zona "Centro storico (C.S.T.) – art. 33"

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
C) Appartamento - foglio ■, particella 1177, subalterno 8.	Sup. reale lorda			
	Appartamento Piano Secondo	90,10	1,00	90,10
	Balconi	21,00	0,50	10,50
	<b>TOTALE APPARTAMENTO PUNTO C)</b>	<b>111,10</b>		<b>100,60</b>
D1) Autorimessa - foglio ■, particella 965, subalterno 2.	Sup. reale lorda			
	Autorimessa Piano Terra	19,80	1,00	19,80
	Bussola ingresso	0,90	0,50	0,45
	<b>TOTALE AUTORIMESSA PUNTO D1)</b>	<b>20,70</b>		<b>20,25</b>
D2) Autorimessa - foglio ■, particella 965, subalterno 3.	Sup. reale lorda			
	Autorimessa Piano Terra	18,60	1,00	18,60
	Bussola ingresso	0,90	0,50	0,45
	<b>TOTALE AUTORIMESSE PUNTO D2)</b>	<b>19,50</b>		<b>19,05</b>
	<b>Sup. reale lorda Immobili</b>	<b>151,30</b>		<b>139,90</b>

### C - APPARTAMENTO - FOGLIO ■, PARTICELLA 1177, SUBALTERNO 8 DI CUI AL PUNTO C

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: Struttura in muratura portante; condizioni: sufficienti;
<i>Copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: legno e tegole; condizioni: scarse;
<i>Solai</i>	Tipologia: piana; materiale: cemento; condizioni: sufficienti;
<i>Scale comune</i>	Tipologia: rettilinea; materiale: cemento e rivestimento in graniglia; condizioni: sufficienti;
<i>Balconi e terrazzi esterni:</i>	Tipologia: rettilinea; materiale: cemento a vista e ringhiera in ferro; condizioni: scarse;
	<u>Componenti edilizie e costruttive</u>
<i>Infissi esterni:</i>	Protezione esterna - tipologia: persiana a battente; materiale: legno; condizioni: scarse; Serramenti – tipologia: a battente; materiale: legno e vetro singolo; condizioni: scarse; Porta di accesso appartamento - tipologia: a battente, materiale: legno; condizioni: scarse;
<i>Infissi interni:</i>	Porte interne – tipologia: a battente, materiale: legno e vetro; condizioni: scarse;
<i>Manto di copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: struttura portante in legno e tegole a vista; condizioni: scarse;
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura in mattoni e intonaco; coibentazione: non presente; condizioni: sufficienti;
<i>Pavimentazione esterna cortile:</i>	Pavimentazione cortile comune - non presente (attualmente c'è erba e ghiaietto);
<i>Pavimentazione interna:</i>	Appartamento - materiale: ceramica e graniglia; condizioni: scarse;
<i>Plafoni:</i>	Appartamento – tipologia: solaio di cemento; condizioni: sufficienti;

*Rivestimento interno:* Appartamento - materiale: intonaco; condizioni: sufficienti;  
Bagno – materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: scarse;

Impianti:

*Antenna:* Non verificabile;  
*Gas:* Tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili;  
conformità: non presente;  
*Elettrico:* Tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili;  
conformità: non presente;  
*Citofonico:* Tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili;  
conformità: non presente;  
*Idrico:* Tipologia alimentazione: da rete comunale; rete di distribuzione:  
con tubazioni sottotraccia non visibili; condizioni: non visibili;  
conformità: non presente;  
*Termico:* Tipologia alimentazione: da rete comunale; rete di distribuzione:  
con tubazioni sottotraccia non visibili; condizioni: non visibili;  
conformità: non presente;  
*Condizionamento:* Non presente;  
*Ascensore:* Non presente;

**D - AUTORIMESSE - FOGLIO ■, PARTICELLA 965, SUBALTERNI 2 E 3 DI CUI  
AL PUNTO D**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali* Materiale: Struttura in muratura portante; condizioni: sufficienti;  
*Copertura:* Tipologia: piana; materiale: cemento; condizioni: scarse – Sono  
presenti alcune infiltrazioni;  
*Solai* Tipologia: piano; materiale: cemento; condizioni: sufficienti;  
*Scale esterne* Non presente;  
*Balconi e terrazzi  
esterni:* Non presente;

Componenti edilizie e costruttive

*Infissi esterni:* Protezione esterna - tipologia: basculante; materiale: alluminio;  
condizioni: sufficienti;  
Porte di accesso laterale – tipologia: a battente; materiale:  
legno; condizioni: sufficienti;  
*Infissi interni:* Non presenti;  
*Manto di copertura:* Tipologia: piana; materiale: guaina; condizioni: scarse – Sono  
presenti alcune infiltrazioni;  
*Pareti esterne:* Materiale: muratura; coibentazione: non presente; condizioni:  
sufficienti;  
*Pavimentazione  
esterna cortile:* Pavimentazione cortile comune - non presente (attualmente c'è  
erba e ghiaietto);  
Pavimentazione cortile di proprietà - non presente (attualmente  
c'è erba incolta);  
*Pavimentazione  
interna:* Materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti;  
*Plafoni:* Tipologia: piana; materiale: cemento; condizioni: scarse – ci  
sono infiltrazioni;  
*Rivestimento  
interno:* Materiale: intonaco; condizioni: sufficienti;

Impianti:

<i>Antenna:</i>	Non presente;
<i>Gas:</i>	Non presente;
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: con fili esterni; condizioni: pessime; conformità: non conforme;
<i>Citofonico:</i>	Non presente;
<i>Idrico:</i>	Non presente;
<i>Termico:</i>	Non presente;
<i>Condizionamento:</i>	Non presente;
<i>Ascensore:</i>	Non presente.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3:****8.1 Criteri di stima:**

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Romagnano Sesia (codice zona B1, Microzona catastale: 1, Fascia/zona: Centrale/CENTRALE);
- Indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona e Borsino Immobiliare di Novara e Vercelli;

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Romagnano Sesia.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

**8.3 Valutazione corpi:**

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

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario	Valore Complessivo [mq]
C) Appartamento - foglio ■, particella 1177, subalterno 8.	100,60	400,00 €/mq	€ 40.240,00
D1) Autorimessa - foglio ■, particella 965, subalterno 2.	20,25	A CORPO	€ 10.000,00
		<b>QUOTA PARTE DI 1/2</b>	<b>€ 5.000,00</b>
D2) Autorimessa - foglio ■, particella 965, subalterno 3.	19,05	A CORPO	€ 10.000,00
	139,90	<b>QUOTA PARTE DI 1/2</b>	<b>€ 5.000,00</b>
<b>TOTALE LOTTO 3</b>			<b>€ 50.240,00</b>

- Valore complessivo intero: **€ 60.240,00**
- Valore complessivo quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento e quota di proprietà pari a 1/2 di ciascuna autorimessa: **€ 50.240,00**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota [€]
<b>LOTTO 3</b>	<b>Immobili TOTALI</b>	151,30 mq	€ 60.240,00	<b>€ 50.240,00</b>
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 50.240,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Costi di demolizione e ripristino della situazione concessa	€	0,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali	€	666,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	2.750,00
<b>TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA e CATASTALE</b>	<b>€</b>	<b>3.366,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 3:**

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: **€ 50.240,00**

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: **€ 46.874,00**

**Terreni in Grignasco (NO)**  
**Lotto 4/4**  
**TERRENI VARI A BOSCO E A PRATO**

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

<b>E.</b>		<p><b>Comune di Grignasco (NO)</b> <b>Terreni in ambito boscato e terreno in aree ambientali di tutela per l'interesse storico ambientale o per il pregio paesistico.</b></p> <p><b>Censiti al N.C. Terreni al foglio ■, particella 745 e foglio ■ particelle 194, 211, 239, 359, 391, 392, 416 e 490.</b> <b>Foglio 15 mappale 239.</b></p>
-----------	---	--

Trattasi di terreni sparsi nel comune di Grignasco che la sottoscritta non ha potuto vedere in quanto non li ha trovati. I mappali sono censiti al N.C. Terreni del comune di Grignasco (NO):

- E) - Terreno al foglio ■, particella 745, bosco ceduo, classe 2, superficie 280 mq, reddito dominicale 0,22 €, reddito agrario 0,01 €;
- Terreno al foglio ■, particella 194, bosco ceduo, classe 2, superficie 750 mq, reddito dominicale 0,58 €, reddito agrario 0,04 €;
- Terreno al foglio ■, particella 211, bosco ceduo, classe 1, superficie 430 mq, reddito dominicale 0,44 €, reddito agrario 0,02 €;
- Terreno al foglio ■, particella 239, seminativo, classe 1, superficie 2.100 mq, reddito dominicale 11,39 €, reddito agrario 13,56 €;
- Terreno al foglio ■, particella 359, bosco misto, classe U, superficie 880 mq, reddito dominicale 1,14 €, reddito agrario 0,27 €;
- Terreno al foglio ■, particella 391, bosco ceduo, classe 1, superficie 1.600 mq, reddito dominicale 1,65 €, reddito agrario 0,08 €;
- Terreno al foglio ■, particella 392, vigneto, classe 3, superficie 1.030 mq, reddito dominicale 7,71 €, reddito agrario 6,92 €;
- Terreno al foglio ■, particella 416, bosco ceduo, classe 1, superficie 480 mq, reddito dominicale 0,50 €, reddito agrario 0,02 €;
- Terreno al foglio ■, particella 490, vigneto, classe 2, superficie 1.960 mq, reddito dominicale 25,31 €, reddito agrario 16,20 €;

Coerenze dei vari mappali partendo da nord:

- foglio ■ particella 745 coerenze: particella 1364, 757, foglio 15 particelle 197, 195, 194 e foglio 12 particelle 1361 e 664;
- foglio ■ particella 194 coerenze: foglio 12 particelle 1361, 664, 745, foglio 15 particelle 195, 196, 211, 210, 193;
- foglio ■ particella 211 coerenze: particelle 194, 196, 212, 219, 208, 210 e 193;
- foglio ■, particella 239 coerenze: particelle 1143, 1183, 242, 243, 244, 245, 292, 291, 1211, 287, 936 e 935;

- foglio ■, particella 359 coerenze: strada, comune di Prato Sesia foglio 2 particelle 110, 112, 115, 117, 119 e 121, foglio 15 particelle 364, 363, 358, 351, 286;
- foglio ■, particella 391 coerenze: particelle 390, 392, 395, 394, 478, 887, 884, 885 e 390;
- foglio ■, particella 392 coerenze: particelle 393, 396, 395, 391 e 390;
- foglio ■, particella 416 coerenze: particella 412, comune di Prato Sesia foglio 2 particelle 209; foglio 15 particelle 417, 415 e 408;
- foglio ■, particella 490, coerenze: particella 415, 417, 491, 492, 493, 510, 506, 505, 852, 584 e 486.

**E) TERRENI VARI A BOSCO E DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE - FOGLIO ■, PARTICELLA 745 E FOGLIO ■, PARTICELLE 194, 211, 239, 359, 391, 392, 416 E 490.**

Trattasi di terreni vari posti nel comune di Grignasco (NO), aventi la seguente destinazione urbanistica secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) del comune di Grignasco:

- **Foglio ■ particella 745** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in parte in fascia di rispetto, in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio ■ particelle 194, 211, 359, 391, 392, 416** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio ■ particella 490** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIb.
- **Foglio ■ particella 239** – in aree ambientali di tutela per interesse storico ambientale o per il pregio paesistico, naturalistico (FA.T), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIa.

La superficie complessiva dei terreni è pari a 9.510 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.T.) del comune di Grignasco (NO):

- Terreno al foglio ■, particella 745, bosco ceduo, classe 2, superficie 280 mq, reddito domenicale 0,22 €, reddito agrario 0,01 €;
- Terreno al foglio ■, particella 194, bosco ceduo, classe 2, superficie 750 mq, reddito domenicale 0,58 €, reddito agrario 0,04 €;
- Terreno al foglio ■, particella 211, bosco ceduo, classe 1, superficie 430 mq, reddito domenicale 0,44 €, reddito agrario 0,02 €;
- Terreno al foglio ■, particella 239, seminativo, classe 1, superficie 2.100 mq, reddito domenicale 11,39 €, reddito agrario 13,56 €;
- Terreno al foglio ■, particella 359, bosco misto, classe U, superficie 880 mq, reddito domenicale 1,14 €, reddito agrario 0,27 €;
- Terreno al foglio ■, particella 391, bosco ceduo, classe 1, superficie 1.600 mq, reddito domenicale 1,65 €, reddito agrario 0,08 €;
- Terreno al foglio ■, particella 392, vigneto, classe 3, superficie 1.030 mq, reddito domenicale 7,71 €, reddito agrario 6,92 €;
- Terreno al foglio ■, particella 416, bosco ceduo, classe 1, superficie 480 mq, reddito domenicale 0,50 €, reddito agrario 0,02 €;
- Terreno al foglio ■, particella 490, vigneto, classe 2, superficie 1.960 mq, reddito domenicale 25,31 €, reddito agrario 16,20 €;

che risultano dei seguenti proprietari:

---

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena  
Curatore: Rag. Marnati Cinzia  
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

- 
- i terreni al foglio ■ particella 745 e al foglio 15 particelle 194, 211, 391, 392:
- piena proprietà per la quota di 1/3 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
  - piena proprietà per la quota di 1/3 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
  - piena proprietà per la quota di 1/3 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■.
- i terreni al foglio ■ particelle 239, 359, 416, 490:
- piena proprietà per la quota di 1/6 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
  - piena proprietà per la quota di 1/6 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
  - piena proprietà per la quota di 1/6 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
  - piena proprietà per la quota di 1/2 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- 

### Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica l'assenza della documentazione Notarile o della relativa certificazione ventennale.

Alla presente relazione verranno allegati gli estratti di mappa del foglio ■ particella 745 e del foglio ■ particelle 194, 211, 239, 359, 391, 392, 416, 490. Verrà inoltre allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

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

1.2 Per la procedura non è presente il pignoramento.

### Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 i terreni del presente lotto verranno valutati per intero e verrà successivamente quantificata la rispettiva quota di piena proprietà del ■.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 4:

### TERRENI VARI A BOSCO E DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: Terreni a bosco e a prato.

Caratteristiche zone limitrofe: boschi.

## 3. STATO DI POSSESSO:

I terreni sono incolti a prato o a bosco.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- iii. Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: **Nessuna.**
- iv. Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1 Iscrizioni: **Nessuna.**

---

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena

Curatore: Rag. Marnati Cinzia

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

**4.2.2 Pignoramenti: Nessuno.**

**4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna..**

**4.2.4 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: Nessuna.**

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

**4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

**Terreni vari a bosco e di interesse storico ambientale**

Non ci sono difformità urbanistiche.

I costi di sistemazione possono essere così quantificati:

- Costi di ripristino come da situazione concessa	€	0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001	€	0,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	0,00
- Spese Tecniche	€	0,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

**4.3.2 Conformità catastale:**

Non ci sono difformità catastali.

I costi di sistemazione possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€	0,00
- Spese tecniche:	€	0,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

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

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	<b>Non pervenute</b>
Spese straordinarie complessive già deliberate ma non ancora corrisposte:	€ 0,00
Quota parte delle spese di spettanza ai proprietari	€ 0,00
Spese scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**a. Attuali proprietari:**

**Terreni al foglio ■ particella 745 e al foglio ■ particelle 194, 211: dal 28/11/1988 (data antecedente al ventennio) ad oggi**

- piena proprietà per la quota di 1/3 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
- piena proprietà per la quota di 1/3 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 1/3 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■.

**Terreni al foglio ■ particelle 391, 392:**

**dal 18/12/2004 (data antecedente al ventennio) ad oggi**

- piena proprietà per la quota di 1/3 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
- piena proprietà per la quota di 1/3 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 1/3 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■.

**Terreni al foglio ■ particelle 239, 359, 416, 490:  
dal 18/12/2004 ad oggi**

- piena proprietà per la quota di 1/6 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
- piena proprietà per la quota di 1/6 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 1/6 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 1/2 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;

**b. Precedenti proprietari:**

**Terreni al foglio ■ particella 745 e al foglio ■ particelle 194, 211:  
dal 11/01/1985 (data antecedente al ventennio) al 28/11/1988**

- piena proprietà per la quota di 1/9 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
- piena proprietà per la quota di 1/9 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 1/9 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 6/9 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■.

**Terreni al foglio ■ particelle 391, 392:  
dal 28/11/1988 (data antecedente al ventennio) al 18/12/2004**

- piena proprietà per la quota di 1/18 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
- piena proprietà per la quota di 1/18 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 1/18 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 15/18 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;

**dal 22/05/1982 (data antecedente al ventennio) al 18/12/2004**

**Terreni al foglio ■ particelle 239, 359, 416, 490:**

- piena proprietà per la quota di 1/9 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
- piena proprietà per la quota di 1/9 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 1/9 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 1/2 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
- piena proprietà per la quota di 1/6 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Per i terreni al presente lotto non ci sono pratiche edilizie

Descrizione: **TERRENI VARI A BOSCO E DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE - FOGLIO ■, PARTICELLA 745 E FOGLIO ■, PARTICELLE 194, 211, 239, 359, 391, 392, 416 E 490 DI CUI AL PUNTO E)**

Trattasi di terreni vari posti nel comune di Grignasco (NO), aventi la seguente destinazione urbanistica secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) del comune di Grignasco:

- **Foglio ■ particella 745** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in parte in fascia di rispetto, in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio ■ particelle 194, 211, 359, 391, 392, 416** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio ■ particella 490** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIb.
- **Foglio ■ particella 239** – in aree ambientali di tutela per interesse storico ambientale o per il pregio paesistico, naturalistico (FA.T), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIa.

La superficie complessiva dei terreni è pari a 9.510 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.T.) del comune di Grignasco (NO):

- Terreno al foglio ■, particella 745, bosco ceduo, classe 2, superficie 280 mq, reddito domenicale 0,22 €, reddito agrario 0,01 €;
- Terreno al foglio ■, particella 194, bosco ceduo, classe 2, superficie 750 mq, reddito domenicale 0,58 €, reddito agrario 0,04 €;
- Terreno al foglio ■, particella 211, bosco ceduo, classe 1, superficie 430 mq, reddito domenicale 0,44 €, reddito agrario 0,02 €;
- Terreno al foglio ■, particella 239, seminativo, classe 1, superficie 2.100 mq, reddito domenicale 11,39 €, reddito agrario 13,56 €;
- Terreno al foglio ■, particella 359, bosco misto, classe U, superficie 880 mq, reddito domenicale 1,14 €, reddito agrario 0,27 €;
- Terreno al foglio ■, particella 391, bosco ceduo, classe 1, superficie 1.600 mq, reddito domenicale 1,65 €, reddito agrario 0,08 €;
- Terreno al foglio ■, particella 392, vigneto, classe 3, superficie 1.030 mq, reddito domenicale 7,71 €, reddito agrario 6,92 €;
- Terreno al foglio ■, particella 416, bosco ceduo, classe 1, superficie 480 mq, reddito domenicale 0,50 €, reddito agrario 0,02 €;
- Terreno al foglio ■, particella 490, vigneto, classe 2, superficie 1.960 mq, reddito domenicale 25,31 €, reddito agrario 16,20 €;

che risultano dei seguenti proprietari:

- i terreni al foglio ■ particella 745 e al foglio ■ particelle 194, 211, 391, 392:
  - piena proprietà per la quota di 1/3 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
  - piena proprietà per la quota di 1/3 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
  - piena proprietà per la quota di 1/3 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■.
- i terreni al foglio 15 particelle 239, 359, 416, 490:
  - piena proprietà per la quota di 1/6 del ■, nato a ■ il ■, C.F.: ■, deceduto in data ■;
  - piena proprietà per la quota di 1/6 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;
  - piena proprietà per la quota di 1/6 della ■, nata a ■ il ■, C.F.: ■;

- piena proprietà per la quota di 1/2 della [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];

**Destinazione urbanistica:**

Le aree in oggetto, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Grignasco attualmente vigente e del C.D.U. rilasciato, hanno le seguenti destinazioni d'uso:

- **Foglio [REDACTED] particella 745** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in parte in fascia di rispetto, in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio [REDACTED] particelle 194, 211, 359, 391, 392, 416** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio [REDACTED] particella 490** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIb.
- **Foglio [REDACTED] particella 239** – in aree ambientali di tutela per interesse storico ambientale o per il pregio paesistico, naturalistico (FA.T), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Superficie equivalente [mq]
Terreni - foglio [REDACTED], particella 745 e terreni foglio [REDACTED] particelle 194, 211, 359, 391, 392, 416, 490, 239	Sup. reale lorda			
	Fg. [REDACTED] part. 745	280	1,00	280
	Fg. [REDACTED] part. 194	750	1,00	750
	Fg. [REDACTED] part. 211	430	1,00	430
	Fg. [REDACTED] part. 239	2100	1,00	2100
	Fg. [REDACTED] part. 359	880	1,00	880
	Fg. [REDACTED] part. 391	1600	1,00	1600
	Fg. [REDACTED] part. 392	1030	1,00	1030
	Fg. [REDACTED] part. 416	480	1,00	480
	Fg. [REDACTED] part. 490	1960	1,00	1960
TOTALE TERRENI PUNTO E)		<b>9.510</b>		<b>9.510</b>

**TERRENI VARI A BOSCO E DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA 745 E FOGLIO [REDACTED], PARTICELLE 194, 211, 239, 359, 391, 392, 416 E 490 DI CUI AL PUNTO E)**

**Caratteristiche descrittive**

Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.):

- **Foglio [REDACTED] particella 745** – bosco, fascia di rispetto, terreni con elevata qualità paesaggistica, classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio [REDACTED] particelle 194, 211, 359, 391, 392, 416** - bosco, terreni con elevata qualità paesaggistica, classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio [REDACTED] particella 490** – bosco, terreni con elevata qualità paesaggistica, classe di idoneità urbanistica IIb.
- **Foglio [REDACTED] particella 239** – aree di tutela per interesse storico ambientale o per il pregio paesistico, naturalistico, terreni con elevata qualità paesaggistica, classe di idoneità urbanistica IIa.

**Componenti edilizie e costruttive**

*Pavimentazione esterna:* Terreni boschi e prati; condizioni: incolti.

**Impianti:**

Non presenti.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4:****8.1 Criteri di stima:**

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- Valutazioni medie agricole dell'Agenzia del Territorio relative al Comune di Grignasco (Regione Agraria n. 4);
- Indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona e Borsino Immobiliare di Novara e Vercelli;

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Grignasco.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

**8.3 Valutazione corpi:**

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

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]	Valore quota di Proprietà [€]
E.1) Terreni - foglio ■, particelle 745 e foglio ■, particella 194, 211, 391 – Bosco Ceduo e Bosco Misto – Proprietà 1/3	3.060,00	0,65€/mq	€ 1.989,00	€ 663,00
E.1) Terreni - foglio ■, particella 359 e 416 – Bosco Ceduo e Bosco Misto – Proprietà 1/6	1.360,00	0,65€/mq	€ 884,00	€ 147,33
E.3) Terreni - foglio ■, particelle 239 – Seminativo – Proprietà 1/6	2.100,00	1,27 €/mq	€ 2.667,00	€ 444,50
E.4) Terreni - foglio ■, particelle 490 – Vigneto – Proprietà 1/6	1.960,00	2,24 €/mq	€ 4.390,40	€ 731,73
E.5) Terreni - foglio ■, particelle 392 – Vigneto Proprietà 1/3	1.030,00	2,24 €/mq	€ 2.307,20	€ 769,07
<b>TOTALE LOTTO 4</b>	<b>9.510,00 mq</b>		<b>€ 12.237,60</b>	<b>€ 2.755,63</b>

- Valore complessivo intero: **€ 12.237,60**

- Valore complessivo quota di proprietà pari a 1/3 ed a 1/6: **€ 2.755,63**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
----	----------	-----------------------	-----------------------------------	----------------------------

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena

Curatore: Rag. Marnati Cinzia

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

<b>LOTTO 4</b>	<b>Immobili TOTALI</b>	9.510,00 mq	€ 12.237,60	<b>€ 2.755,63</b>
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 2.755,63</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Costi di demolizione e ripristino della situazione concessa	€	0,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali	€	0,00
<u>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale</u>	€	<u>0,00</u>
<b>TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA e CATASTALE</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 4:**

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: **€ 2.755,63**

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: **€ 2.755,63**

Il perito  
Ing. Caterina Mazzeri