
TRIBUNALE DI NOVARA
NOVARA

Esecuzione Immobiliare

████████████████████
contro
████████████████████

N. Gen. Rep. n°46/2023

Giudice Illustrissimo Presidente: **Dr.ssa Iaquina Francesca**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Benvenuti Riccardo
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n°824
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara
C.F.: BNVRCR67M01F952I - p.IVA 01592920035

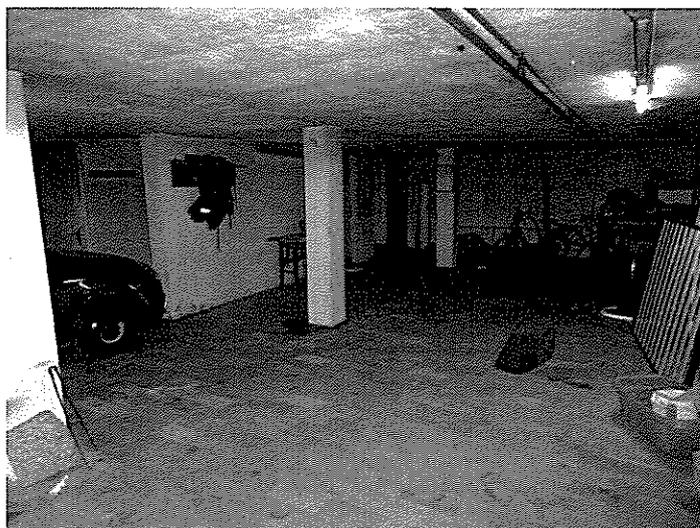
con studio in Novara, Viale Dante Alighieri n°15
cellulare: 335-8083794
email: richibenvenuti@hotmail.it



Fabbricati e terreni in Mezzomerico (NO), Via Alessandro Volta n°7
AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO
APPARTAMENTO PIANO TERRA
APPARTAMENTO PIANO PRIMO
E N°2 TERRENI
Terreni in Oleggio (NO)
N°3 TERRENI
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A



**Comune di
Mezzomerico (NO)**

N.C.E.U.



**Autorimessa
comune**

B



**Comune di
Mezzomerico (NO)**

N.C.E.U.



**Appartamento
piano terra,
soggiorno**



C



Comune di
Mezzomerico (NO)

N.C.E.U.



Appartamento
piano primo,
soggiorno

D



Comune di
Mezzomerico (NO)

N.C.T.



Area di
pertinenza del
fabbricato

E



Comune di
Mezzomerico (NO)

N.C.T.



Area di
pertinenza del
fabbricato



F



Comune di
Oleggio (NO)

N.C.T.



G



Comune di
Oleggio (NO)

N.C.T.



H



Comune di
Oleggio (NO)

N.C.T.



Beni immobili per la quota di 1/2 di piena proprietà del Sig. [REDACTED] e per la quota di 1/2 di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] consistenti in:

- autorimessa sita al piano seminterrato in Comune di Mezzomerico (NO), Via Alessandro Volta n°7, censita al N.C.E.U. al [REDACTED], categoria C/6, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale totale 97 mq, rendita € 215,41;
- appartamento sito al piano terra (abitazione) e piano seminterrato (cantina) in Comune di Mezzomerico (NO), Via Alessandro Volta n°7, censito al N.C.E.U. al [REDACTED], categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 160 mq e totale escluse le aree scoperte 160 mq, rendita € 852,15;
- appartamento sito al piano primo (abitazione) e piano seminterrato (cantina) in Comune di Mezzomerico (NO), Via Alessandro Volta n°7, censito al N.C.E.U. al [REDACTED], categoria A/7, classe U, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 199 mq e totale escluse le aree scoperte 192 mq, rendita € 908,96;
- terreno sito in Comune di Mezzomerico (NO), censito al N.C.T. al [REDACTED], qualità bosco misto, classe 2, superficie 880 mq, reddito domenicale € 0,73, reddito agrario € 0,27;
- terreno sito in Comune di Mezzomerico (NO), censito al N.C.T. al [REDACTED], qualità prato, classe 1, superficie 450 mq, reddito domenicale € 2,67, reddito agrario € 2,09;
- terreno sito in Comune di Oleggio (NO), censito al N.C.T. al [REDACTED], qualità vigneto, classe 1, superficie 170 mq, reddito domenicale € 1,32, reddito agrario € 1,10;
- terreno sito in Comune di Oleggio (NO), censito al N.C.T. al [REDACTED], qualità vigneto, classe 2, superficie 760 mq, reddito domenicale € 4,71, reddito agrario € 4,32;
- terreno sito in Comune di Oleggio (NO), censito al N.C.T. al [REDACTED], qualità vigneto, classe 1, superficie 480 mq, reddito domenicale € 3,72, reddito agrario € 3,10.

A) AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano seminterrato di un fabbricato di due piani fuori terra ed un piano seminterrato (composto da due abitazioni ed un'autorimessa), articolata in un unico locale con annesso servizio igienico e ripostiglio.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva di 121,40 mq ed una superficie calpestabile di 103,50 mq.

L'unità immobiliare risulta essere così censita al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mezzomerico (NO):

- [REDACTED], categoria C/6, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale totale 97 mq, rendita € 215,41, piano seminterrato, Via Alessandro Volta n°7,

e la stessa risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];
- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],

torrente Agamo.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Mezzomerico (NO), al [REDACTED].

B) APPARTAMENTO PIANO TERRA

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra ed un piano seminterrato (composto da due abitazioni ed un'autorimessa), articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno zona giorno, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due servizi igienici, locale caldaia esterno e portico, oltre al ripostiglio al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del locale caldaia esterno, del portico e del ripostiglio, di 178,71 mq ed una superficie calpestabile, escluso il locale caldaia esterno, il portico e il ripostiglio, di 128,70 mq.

L'unità immobiliare risulta essere così censita al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mezzomerico (NO):



- [REDACTED], categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 160 mq e totale escluse le aree scoperte 160 mq, rendita € 852,15, piano seminterrato e terra, Via Alessandro Volta n°7,

e la stessa risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al [REDACTED], torrente Agamo.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Mezzomerico (NO), al [REDACTED].

C) APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra ed un piano seminterrato (composto da due abitazioni ed un'autorimessa), articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno zona giorno, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due servizi igienici, locale caldaia esterno e cinque balconi, oltre al ripostiglio al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del locale caldaia esterno, dei balconi e del ripostiglio, di 187,95 mq ed una superficie calpestabile, escluso il locale caldaia esterno, i balconi e il ripostiglio, di 128,70 mq.

L'unità immobiliare risulta essere così censita al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mezzomerico (NO):

- [REDACTED], categoria A/7, classe U, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 199 mq e totale escluse le aree scoperte 192 mq, rendita € 908,96, piano seminterrato e primo, Via Alessandro Volta n°7,

e la stessa risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al [REDACTED], torrente Agamo.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Mezzomerico (NO), al [REDACTED].

D) AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

Terreno con destinazione ad area di pertinenza del fabbricato con abitazioni ed autorimessa.

L'area di pertinenza sviluppa una superficie catastale complessiva di 880,00 mq.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Mezzomerico (NO):

- [REDACTED], qualità bosco misto, classe 2, superficie 880 mq, reddito domenicale € 0,73, reddito agrario € 0,27,

e lo stesso risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al [REDACTED], torrente Agamo.

Il terreno è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Mezzomerico (NO), al [REDACTED].



E) AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

Terreno con destinazione ad area di pertinenza del fabbricato con abitazioni ed autorimessa.

L'area di pertinenza sviluppa una superficie catastale complessiva di 450,00 mq.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Mezzomerico (NO):

- [REDACTED], qualità prato, classe 1, superficie 450 mq, reddito domenicale € 2,67, reddito agrario € 2,09,

e lo stesso risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],

[REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],

torrente Agamo.

Il terreno è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Mezzomerico (NO), al [REDACTED].

F) TERRENO

Terreno con destinazione catastale a vigneto ma allo stato di fatto avente destinazione a viabilità stradale (Via Giosuè Carducci).

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di 170,00 mq.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Oleggio (NO):

- [REDACTED], qualità vigneto, classe 1, superficie 170 mq, reddito domenicale € 1,32, reddito agrario € 1,10,

e lo stesso risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Il terreno è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Oleggio (NO), al [REDACTED].

G) TERRENO

Terreno con destinazione catastale a vigneto ma allo stato di fatto avente altra destinazione con la presenza di fabbricati realizzati senza titolo autorizzativo.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di 760,00 mq.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Oleggio (NO):

- [REDACTED], qualità vigneto, classe 2, superficie 760 mq, reddito domenicale € 4,71, reddito agrario € 4,32,

e lo stesso risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Il terreno è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Oleggio (NO), al [REDACTED].

H) TERRENO

Terreno con destinazione catastale a vigneto ma allo stato di fatto incolto limitrofo alla Strada Statale n°32.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di 480,00 mq.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Oleggio (NO):

- [REDACTED], qualità vigneto, classe 1, superficie 480 mq, reddito domenicale € 3,72, reddito agrario € 3,10,

e lo stesso risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];



- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Strada Statale n°32.

Il terreno è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Oleggio (NO), al [REDACTED].

Verifica documentazione presente nel fascicolo

- 1.1 Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegati alla presente le schede catastali degli immobili e gli estratti di mappa di cui:

al N.C.E.U. del Comune di Mezzomerico (NO) al [REDACTED];

al N.C.E.U. del Comune di Mezzomerico (NO) al [REDACTED];

al N.C.E.U. del Comune di Mezzomerico (NO) al [REDACTED];

al N.C.T. del Comune di Mezzomerico (NO) al [REDACTED];

al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED];

al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED];

al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED].

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

- 1.2 I dati rilevati sono conformi a quelli indicati negli atti di pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

- 1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Caratteristiche zona Zona residenziale limitrofa al centro storico del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta relativamente vicina alla Strada Statale n°32 di collegamento tra Novara ed il Lago Maggiore (da cui dista poco meno di tre chilometri).

Caratteristiche zone limitrofe Residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Si segnala che il sottoscritto ha potuto accedere agli immobili oggetto della procedura con l'assistenza dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, nominato custode degli stessi, il giorno 05/03/2024 in quanto lo stesso istituto mi ha comunicato la data del loro primo accesso invitandomi a partecipare, nonostante la convocazione per il sopralluogo presso gli immobili, mandata dal sottoscritto al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] tramite raccomandate con ricevuta di ritorno con l'indicazione del sopralluogo fissato per il giorno 13/03/2024, a quella data non era ancora stata dagli stessi ritirata; le raccomandate con la convocazione non sono state comunque mai ritirate e mi sono ritornate indietro per compiuta giacenza.

Il giorno dell'accesso agli immobili il Sig. [REDACTED] mi ha formalmente autorizzato ad effettuare il sopralluogo.

Gli immobili risultano occupati direttamente dagli esecutati, Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], che ospitano anche la madre disabile al 100%.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Novara, previe richieste inviate dal sottoscritto in data 15/02/2024 e successivo sollecito inviato in data 25/03/2024 (per la parte relativa ai fabbricati), dall'Ufficio Territoriale di Novara ha comunicato che, a nome degli esecutati e relativamente ai terreni di cui alla presente relazione peritale risulta il solo contratto di comodato gratuito riguardante il terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED], stipulato il 05/08/2023 e registrato il 08/08/2023 al [REDACTED], serie [REDACTED], della durata di 30 anni decorrenti dal 01/08/2023 a favore dei Sigg. [REDACTED]; si segnala che la data di stipula del contratto di comodato risulta successiva alla data di trascrizione del pignoramento.

In relazione ai fabbricati nulla mi è stato comunicato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

- iscrizione n° [REDACTED], ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante sul solo terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED].

Importo capitale: € 13.499,93

Importo ipoteca: € 20.000,00

- iscrizione n° [REDACTED], ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara, [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante su tutti gli immobili oggetto della procedura ad eccezione del solo terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED].

Importo capitale: € 74.023,74

Importo ipoteca: € 80.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione n° [REDACTED], atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara il [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante sul solo terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED].

- trascrizione n° [REDACTED], atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, e [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, gravante su tutti gli immobili oggetto della procedura.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna***4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:***Fabbricato residenziale sito nel Comune di Mezzomerico*

Le differenze emerse in fase di sopralluogo rispetto agli elaborati grafici di progetto reperiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Mezzomerico (NO) durante l'accesso agli atti effettuato il 23/02/2024, si possono riassumere nelle seguenti valutazioni.

Preliminarmente bisogna però evidenziare come gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi non riportino quote geometriche né per quanto riguarda la dimensione dei singoli locali né per quanto riguarda la dimensione dei serramenti (interni ma soprattutto esterni).

Le poche misure riportate negli elaborati grafici allegati sia alla prima concessione del 1977 che alla successiva variante del 1984 riguardano sostanzialmente misure generali complessive del fabbricato non dettagliando minimamente le suddivisioni interne.

Considerando che complessivamente il fabbricato risulta coerente con quanto autorizzato, le difformità rilevate derivano esclusivamente dal confronto tra gli elaborati grafici e lo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo.

Le difformità più evidenti emerse sono:

al piano seminterrato non è presente la nicchia del locale posta in adiacenza della porta di comunicazione con il vano scala interno di collegamento con il piano terra, i



serramenti perimetrali con le relative bocche di lupo sono posizionati in maniera differente rispetto agli elaborati grafici ed al posto del locale centrale termica è stato realizzato un servizio igienico;

al piano terra ed al piano primo alcuni serramenti interni risultano di dimensioni diverse e posizionati in maniera differente rispetto agli elaborati grafici ed i serramenti esterni risultano leggermente difformi come tipologia e dimensione sempre rispetto a quanto rilevabile dagli elaborati grafici.

Andranno puntualmente rilevate anche tutte le tramezzature interne di partizione dei locali che non è stato possibile verificare in fase di sopralluogo non essendo quotati i disegni reperiti in fase di accesso agli atti che inoltre sono stati acquisiti non in scala.

Le difformità di cui sopra andranno sanate, previa presentazione a firma di tecnico abilitato di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria minima prevista di € 516,00, andando a rappresentare la corretta conformazione delle unità immobiliari rispetto alle difformità segnalate.

Sanzione pecuniaria: € 516,00

Spese Tecniche: € 2.484,00

Oneri totali: € 3.000,00

Terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al

In fase di sopralluogo è emerso che sul terreno sito nel Comune di Oleggio, identificato al N.C.T. al , avente destinazione urbanistica ad area agricola, sono presenti due corpi di fabbrica distinti: uno avente destinazione a ricovero attrezzi realizzato in muratura, presumibilmente di vecchia edificazione, ed uno avente destinazione ad autorimesse, suddiviso in quattro box indipendenti, realizzato in lamiera metallica, presumibilmente realizzato più recentemente.

In considerazione che per entrambi i fabbricati, a seguito di richiesta fatta all'Ufficio Tecnico del Comune di Oleggio (NO), non sono stati reperiti i titoli autorizzativi per la loro costruzione si evidenzia che gli stessi ad oggi non possono essere sanati in quanto, ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per la loro regolarizzazione si dovrebbe procedere alla verifica della doppia conformità urbanistica (fatta sia al momento della realizzazione dei fabbricati sia al momento della presentazione della domanda) e la stessa ad oggi risulta non perseguibile.

A prescindere che risulta alquanto difficoltoso stabilire la data esatta di costruzione per entrambi i fabbricati e quindi stabilire la norma urbanistica da applicare riferita al momento della realizzazione, con la norma urbanistica ad oggi vigente entrambi i fabbricati non possono comunque essere sanati in quanto non rientranti nei requisiti previsti dall'art. 38, comma 9, delle Norme di Piano che prevede che nelle aree agricole è ammessa la costruzione od il recupero di ricoveri per attrezzi con un limite massimo di 20 mq per fondi aventi una superficie minima 1.500 mq.

In considerazione che la superficie catastale del mappale è di 760 mq, quindi inferiore al limite minimo previsto, non è perseguibile la regolarizzazione di nessuno dei due fabbricati e gli stessi dovranno essere demoliti.

L'importo dei lavori per la demolizione dei due corpi di fabbrica e lo smaltimento del relativo materiale di risulta viene stimato in € 7.500,00

Importo lavori di demolizione: € 7.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Mezzomerico

In considerazione di quanto rilevato rispetto alla conformità urbanistico-edilizia e che anche le planimetrie catastali agli atti riportano sostanzialmente le medesime difformità, si rende necessario, una volta attuata la sanatoria di cui al punto precedente, presentare un DOCFA in variazione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Novara, comprensivo dell'elaborato planimetrico, coerente con la situazione finale per rappresentare catastalmente correttamente le n°3 unità immobiliari poste nel fabbricato residenziale.

Tributi speciali catastali: € 150,00

Spese Tecniche: € 2.350,00

Oneri totali: € 2.500,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Essendo immobili autonomi e non inseriti in contesti condominiali per gli stessi non sono emerse situazioni contabili di spese di gestione di consuntivo o di preventivo dovute e non versate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. Attuali proprietari:**

in relazione a tutti gli immobili oggetto della procedura,

- [REDACTED], e [REDACTED],
proprietari per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno, dal 16/12/2016 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 16/12/2016, registrata a Novara in data [REDACTED], il cui certificato non risulta ancora trascritto, e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Novara in data [REDACTED].

6.2. Precedenti proprietari:

in relazione a tutti gli immobili (fabbricati e terreni) siti nel Comune di Mezzomerico,

- [REDACTED], proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà dal 02/05/2001 al 16/12/2016 in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED].

in relazione al terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED],

- [REDACTED], proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà dal 30/06/1987 al 16/12/2016 in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED], registrato a Novara in data [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED].

in relazione al terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al fg. [REDACTED],

- [REDACTED], proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà dal 17/09/2001 al 16/12/2016 in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED] e successiva trascrizione integrativa in data [REDACTED].

in relazione al terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED],

- [REDACTED], proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà dal 11/04/2007 al 16/12/2016 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED].

- [REDACTED] e [REDACTED],
proprietari per quote diverse fino al 11/04/2007 per titoli anteriori al ventennio.

Si segnala quanto riportato nella certificazione notarile del 27/04/2023 a firma del Notaio [REDACTED], agli atti della procedura:

il terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED], risulta ancora erroneamente intestato al Sig. [REDACTED] in quanto la rettifica a favore del medesimo del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], è stata trascritta in data [REDACTED], mentre la successione del medesimo è stata presentata nel 2018.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per gli immobili siti in Mezzomerico (NO) oggetto della presente relazione sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- **CONCESSIONE DI COSTRUZIONE CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** n°23/77 del 19/05/1977 per la costruzione di casa di abitazione e demolizione di casa esistente in Mezzomerico (NO), Via A. Volta.



- **CONCESSIONE DI COSTRUZIONE CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** n°31/84 del 01/10/1984 per variante in corso d'opera a casa di civile abitazione in Mezzomerico (NO), Via A. Volta.
- **AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA'** del 27/11/1984 inerente la casa di civile abitazione sita in Mezzomerico (NO), Via A. Volta.

Descrizione AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano seminterrato di un fabbricato di due piani fuori terra ed un piano seminterrato (composto da due abitazioni ed un'autorimessa), articolata in un unico locale con annesso servizio igienico e ripostiglio.

Il fabbricato, realizzato complessivamente tra il 1977 e il 1984, si trova in una zona residenziale del Comune di Mezzomerico (NO), limitrofa al centro storico del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Il fabbricato è inoltre dotato di area di pertinenza che si sviluppa su tutto il perimetro, che coincide come superficie complessiva parte al mappale [REDACTED], ad esclusione della parte corrispondente all'impronta del fabbricato, e parte ai mappali limitrofi [REDACTED].

L'accesso carraio, che comprende anche l'accesso pedonale, comune a tutte le unità immobiliari, è posizionato nell'angolo di nord-est della proprietà; l'accesso avviene transitando su altre proprietà corrispondenti al mappale [REDACTED] (strada d'accesso con sbocco su Via Volta) e al mappale [REDACTED] (coincidente al sedime interno ove è posizionato il cancello) sui quali insiste evidentemente un diritto di transito a favore del fabbricato oggetto della presente relazione.

L'accesso all'autorimessa avviene direttamente dall'area di pertinenza del fabbricato; internamente la stessa è collegata agli appartamenti posti ai piani superiori anche con una scala interna.

L'autorimessa ed i relativi locali di servizio risultano complessivamente in scarse condizioni di manutenzione, con finiture sicuramente risalenti ai lavori di costruzione, e nello specifico presentano le seguenti finiture:

le murature perimetrali sono realizzate presumibilmente in calcestruzzo armato;

il soffitto è realizzato con solaio in latero cemento;

tutte la pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres ceramicato, con rivestimento in ceramica per il servizio igienico;

il serramento di accesso è del tipo basculante in metallo e i serramenti perimetrali sono in ferro;

le porte del servizio igienico e di comunicazione con il vano scala sono in legno tamburato e quella di accesso al ripostiglio è in legno con inserti in vetro;

le pareti sono tutte rifinite ad intonaco tinte di bianco.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi non perfettamente coerente con lo stato dei luoghi, una volta attuata la sanatoria come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2).

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva di 121,40 mq ed una superficie calpestabile di 103,50 mq.

L'unità immobiliare risulta essere così censita al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mezzomerico (NO):

- [REDACTED], categoria C/6, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale totale 97 mq, rendita € 215,41, piano seminterrato, Via Alessandro Volta n°7,

e la stessa risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],
 altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],
 torrente Agamo.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Mezzomerico (NO), al [REDACTED].



Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente nel Comune di Mezzomerico (NO), il fabbricato è identificato in un'area con destinazione urbanistica "ZONA B - RESIDENZIALE" ai sensi dell'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione, ossia aree già interessate da costruzioni e lotti liberi di limitate dimensioni inseriti nel tessuto urbano, distinte in sottozona (B1 e B2); nello specifico l'area è classificata come sottozona B1 con capacità insediativa esaurita ove per le destinazioni residenziali e le relative pertinenze sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti una tantum del 20% della SUL esistente con un minimo di 25mq per unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa, Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	121,40	1,00	121,40
	Sup. reale lorda	121,40		121,40

Descrizione APPARTAMENTO PIANO TERRA di cui al punto B

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra ed un piano seminterrato (composto da due abitazioni ed un'autorimessa), articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno zona giorno, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due servizi igienici, locale caldaia esterno e portico, oltre al ripostiglio al piano seminterrato.

Il fabbricato, realizzato complessivamente tra il 1977 e il 1984, si trova in una zona residenziale del Comune di Mezzomerico (NO), limitrofa al centro storico del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Il fabbricato è inoltre dotato di area di pertinenza che si sviluppa su tutto il perimetro, che coincide come superficie complessiva parte al mappale [REDACTED], ad esclusione della parte corrispondente all'impronta del fabbricato, e parte ai mappali limitrofi [REDACTED].

L'accesso carraio, che comprende anche l'accesso pedonale, comune a tutte le unità immobiliari, è posizionato nell'angolo di nord-est della proprietà; l'accesso avviene transitando su altre proprietà corrispondenti al mappale [REDACTED] (strada d'accesso con sbocco su Via Volta) e al mappale [REDACTED] (coincidente al sedime interno ove è posizionato il cancello) sui quali insiste evidentemente un diritto di transito a favore del fabbricato oggetto della presente relazione.

Dal vano scala (comune con l'appartamento del piano primo) al piano terreno si accede direttamente, tramite portoncino d'accesso in legno, al locale ingresso avente anche funzione di disimpegno della zona giorno dell'appartamento; da qui si può accedere direttamente al soggiorno, al locale pranzo, alla cucina ed al disimpegno della zona notte da cui si accede alle tre camere da letto ed ai due servizi igienici.

Sono inoltre presenti, come pertinenze dell'unità immobiliare, un portico che si sviluppa lungo quasi tutto il perimetro dell'appartamento ed un ripostiglio posto al piano seminterrato, con accesso diretto dall'area esterna.

Gli ambienti sono tutti di buone dimensioni, con pavimenti in parquet di legno in diverse essenze per tutti i locali e piastrelle di gres ceramicato per la cucina ed i servizi igienici, e rivestimenti in ceramica per la cucina ed i servizi igienici, tutto in sufficienti condizioni di manutenzione, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, quasi interamente rivestite con carta da parati in tessuto.

I serramenti esterni sono in legno massello con doppi vetri, con gli antoni esterni sempre in legno; nel complesso i serramenti si presentano tutti in sufficienti condizioni di manutenzione, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato.

Le porte interne sono in legno tamburato, quella di accesso al soggiorno con inserti in vetro, e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, risalenti anch'esse sicuramente al momento della costruzione del fabbricato.

Bisogna segnalare che le criticità più evidenti riguardano le cattive condizioni di manutenzione di tutte le parti esterne del fabbricato ed in special modo le condizioni di assoluto degrado della copertura che ad oggi, sicuramente sia per la mancata manutenzione nel tempo sia per probabili eventi atmosferici che ne hanno compromesso l'integrità, necessita di un rifacimento quasi integrale; nel caso specifico dell'appartamento del piano terra bisogna anche segnalare le cattive condizioni di



manutenzione della pavimentazione del portico che presenta evidenti efflorescenze superficiali sicuramente causate da perdite della copertura superiore in più punti ormai assente.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con la caldaia, oggi sicuramente non più funzionante, posta nella centrale termica localizzata all'esterno sotto il portico; i termosifoni sono a piastre in alluminio.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero in sufficienti condizioni e sicuramente risalenti ai lavori di costruzione complessivi del fabbricato.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi non perfettamente coerente con lo stato dei luoghi, una volta attuata la sanatoria come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2).

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del locale caldaia esterno, del portico e del ripostiglio, di 178,71 mq ed una superficie calpestabile, escluso il locale caldaia esterno, il portico e il ripostiglio, di 128,70 mq.

L'unità immobiliare risulta essere così censita al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mezzomerico (NO):

- [REDACTED], categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 160 mq e totale escluse le aree scoperte 160 mq, rendita € 852,15, piano seminterrato e terra, Via Alessandro Volta n°7,

e la stessa risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], torrente Agamo.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Mezzomerico (NO), al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente nel Comune di Mezzomerico (NO), il fabbricato è identificato in un'area con destinazione urbanistica "ZONA B - RESIDENZIALE" ai sensi dell'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione, ossia aree già interessate da costruzioni e lotti liberi di limitate dimensioni inseriti nel tessuto urbano, distinte in sottozona (B1 e B2); nello specifico l'area è classificata come sottozona B1 con capacità insediativa esaurita ove per le destinazioni residenziali e le relative pertinenze sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti un tantum del 20% della SUL esistente con un minimo di 25 mq per unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P.T., vani principali	Sup. reale lorda	151,20	1,00	151,20
Appartamento P.T., centrale termica	Sup. reale lorda	2,60	0,50	1,30
Appartamento P.T., portico (totale 147,10 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Appartamento P.T., portico (totale 147,10 mq)	Sup. reale lorda	122,10	0,10	12,21
Appartamento P.T., ripostiglio piano semint.	Sup. reale lorda	13,00	0,50	6,50
	Sup. reale lorda	313,90		178,71

Descrizione APPARTAMENTO PIANO PRIMO di cui al punto C

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra ed un piano seminterrato (composto da due abitazioni ed un'autorimessa), articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno zona giorno, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno zona notte, tre

camere da letto, due servizi igienici, locale caldaia esterno e cinque balconi, oltre al ripostiglio al piano seminterrato.

Il fabbricato, realizzato complessivamente tra il 1977 e il 1984, si trova in una zona residenziale del Comune di Mezzomerico (NO), limitrofa al centro storico del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Il fabbricato è inoltre dotato di area di pertinenza che si sviluppa su tutto il perimetro, che coincide come superficie complessiva parte al mappale [REDACTED], ad esclusione della parte corrispondente all'impronta del fabbricato, e parte ai mappali limitrofi [REDACTED].

L'accesso carraio, che comprende anche l'accesso pedonale, comune a tutte le unità immobiliari, è posizionato nell'angolo di nord-est della proprietà; l'accesso avviene transitando su altre proprietà corrispondenti al mappale [REDACTED] (strada d'accesso con sbocco su Via Volta) e al mappale [REDACTED] (coincidente al sedime interno ove è posizionato il cancello) sui quali insiste evidentemente un diritto di transito a favore del fabbricato oggetto della presente relazione.

Dal vano scala (comune con l'appartamento del piano terra) al piano primo si accede direttamente, tramite portoncino d'accesso in legno, al locale ingresso avente anche funzione di disimpegno della zona giorno dell'appartamento; da qui si può accedere direttamente al soggiorno, al locale pranzo, alla cucina ed al disimpegno della zona notte da cui si accede alle tre camere da letto ed ai due servizi igienici.

Sono inoltre presenti, come pertinenze dell'unità immobiliare, cinque balconi con accesso esclusivo da tutti i locali dell'appartamento, ad eccezione dei servizi igienici, ed un ripostiglio posto al piano seminterrato, con accesso diretto dall'area esterna.

Gli ambienti sono tutti di buone dimensioni, con pavimenti in parquet di legno in diverse essenze per tutti i locali e piastrelle di gres ceramicato per la cucina ed i servizi igienici, e rivestimenti in ceramica per la cucina ed i servizi igienici, tutto in sufficienti condizioni di manutenzione, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, quasi interamente rivestite con carta da parati in tessuto.

I serramenti esterni sono in legno massello con doppi vetri, con gli antoni esterni sempre in legno; nel complesso i serramenti si presentano tutti in sufficienti condizioni di manutenzione, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato.

Le porte interne sono in legno tamburato, quella di accesso al soggiorno con inserti in vetro, e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, risalenti anch'esse sicuramente al momento della costruzione del fabbricato.

Bisogna segnalare che le criticità più evidenti riguardano le cattive condizioni di manutenzione di tutte le parti esterne del fabbricato ed in special modo le condizioni di assoluto degrado della copertura che ad oggi, sicuramente sia per la mancata manutenzione nel tempo sia per probabili eventi atmosferici che ne hanno compromesso l'integrità, necessita di un rifacimento quasi integrale; nel caso specifico dell'appartamento del piano primo bisogna anche segnalare le cattive condizioni di manutenzione di tutti i balconi che presentano piastrelle in fase di distacco e soglie perimetrali rotte, con evidenti segnali di infiltrazioni d'acqua.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con la caldaia, oggi in pessime condizioni di manutenzione, posta nella centrale termica localizzata all'esterno sul balcone con accesso dalla cucina; i termosifoni sono a piastre in alluminio.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero in sufficienti condizioni e sicuramente risalenti ai lavori di costruzione complessivi del fabbricato.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi non perfettamente coerente con lo stato dei luoghi, una volta attuata la sanatoria come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2).

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del locale caldaia esterno, dei balconi e del ripostiglio, di 187,95 mq ed una superficie calpestabile, escluso il locale caldaia esterno, i balconi e il ripostiglio, di 128,70 mq.

L'unità immobiliare risulta essere così censita al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mezzomerico (NO):

- [REDACTED], categoria A/7, classe U, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 199 mq e totale escluse le aree scoperte 192 mq, rendita € 908,96, piano seminterrato e primo, Via Alessandro Volta n°7,



e la stessa risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];
- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],
[REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],
torrente Agamo.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Mezzomerico (NO), al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente nel Comune di Mezzomerico (NO), il fabbricato è identificato in un'area con destinazione urbanistica "ZONA B - RESIDENZIALE" ai sensi dell'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione, ossia aree già interessate da costruzioni e lotti liberi di limitate dimensioni inseriti nel tessuto urbano, distinte in sottozona (B1 e B2); nello specifico l'area è classificata come sottozona B1 con capacità insediativa esaurita ove per le destinazioni residenziali e le relative pertinenze sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti una tantum del 20% della SUL esistente con un minimo di 25 mq per unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P.I, vani principali	Sup. reale lorda	163,70	1,00	163,70
Appartamento P.I, centrale termica	Sup. reale lorda	2,60	0,50	1,30
Appartamento P.I, balcone	Sup. reale lorda	11,40	0,30	3,42
Appartamento P.I, balcone	Sup. reale lorda	13,10	0,30	3,93
Appartamento P.I, balcone	Sup. reale lorda	6,70	0,30	2,01
Appartamento P.I, balcone	Sup. reale lorda	9,90	0,30	2,97
Appartamento P.I, balcone	Sup. reale lorda	6,40	0,30	1,92
Appartamento P.I, ripostiglio piano semint.	Sup. reale lorda	17,40	0,50	8,70
	Sup. reale lorda	231,20		187,95

Caratteristiche descrittive: FABBRICATO RESIDENZIALE

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: probabili pilastri in cemento armato e muratura portante; condizioni: sufficienti;
- *Strutture orizzontali:* materiale: probabili solai in latero cemento; condizioni: sufficienti;
- *Copertura:* tipologia: a falde; condizioni: fatiscenti;
- *Balconi:* materiale: cemento armato; parapetti: ringhiere in ferro e legno; condizioni: pessime;

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni:* tipologia: ante a battente; materiale finestre: legno; vetro: doppio; condizioni: sufficienti;
protezioni esterne: antoni; materiale: legno; condizioni: sufficienti;
- *Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno tamburato, alcune con inserto in vetro; condizioni: sufficienti;
- *Manto di copertura:* tipologia: a falde; coibentazione: non verificabile; condizioni: fatiscenti;
- *Pareti esterne:* materiale: probabile muratura; coibentazione: non verificabile; rivestimento: tipo graniglia; condizioni: sufficienti;
- *Pavimentazioni interne:* materiale: piastrelle in gres ceramicato e parquet di legno; condizioni: sufficienti;
- *Plafoni:* materiale: intonaco rivestito con carta da parati; condizioni: sufficienti;
- *Rivestimenti:* ubicazione: cucine e bagni; materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti;

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Iaquina Francesca
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo



Impianti:

- **Antenna:** tipologia: non verificabile; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile;
- **Gas:** alimentazione: gas metano di rete; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibili;
- **Termico e acqua calda:** tipologia: impianti autonomi con tubazioni sottotraccia; condizioni: pessime le caldaie e non verificabili le tubazioni; conformità: non reperibili;
- **Idrico:** alimentazione: diretta da rete comunale; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibili;
- **Elettrico:** tipologia: impianti autonomi con distribuzione sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibili.

Descrizione AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO di cui al punto D

Terreno con destinazione ad area di pertinenza del fabbricato con abitazioni ed autorimessa.

L'area di pertinenza sviluppa una superficie catastale complessiva di 880,00 mq.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Mezzomerico (NO):

- [REDACTED], qualità bosco misto, classe 2, superficie 880 mq, reddito dominicale € 0,73, reddito agrario € 0,27,

e lo stesso risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];
- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],
 [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],
 torrente Agamo.

Il terreno è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Mezzomerico (NO), al [REDACTED].

Descrizione AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO di cui al punto E

Terreno con destinazione ad area di pertinenza del fabbricato con abitazioni ed autorimessa.

L'area di pertinenza sviluppa una superficie catastale complessiva di 450,00 mq.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Mezzomerico (NO):

- [REDACTED], qualità prato, classe 1, superficie 450 mq, reddito dominicale € 2,67, reddito agrario € 2,09,

e lo stesso risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];
- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],
 [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED],
 torrente Agamo.

Il terreno è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Mezzomerico (NO), al [REDACTED].

Descrizione TERRENO di cui al punto F

Terreno con destinazione catastale a vigneto ma allo stato di fatto avente destinazione a viabilità stradale (Via Giosuè Carducci).

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di 170,00 mq.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Oleggio (NO):

- [REDACTED], qualità vigneto, classe 1, superficie 170 mq, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 1,10,

e lo stesso risulta delle seguenti proprietà:



- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];
- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Il terreno è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Oleggio (NO), al [REDACTED].

Descrizione TERRENO di cui al punto G

Terreno con destinazione catastale a vigneto ma allo stato di fatto avente altra destinazione con la presenza di fabbricati realizzati senza titolo autorizzativo.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di 760,00 mq.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Oleggio (NO):

- [REDACTED], qualità vigneto, classe 2, superficie 760 mq, reddito domenicale € 4,71, reddito agrario € 4,32,

e lo stesso risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];
- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Il terreno è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Oleggio (NO), al [REDACTED].

Descrizione TERRENO di cui al punto H

Terreno con destinazione catastale a vigneto ma allo stato di fatto incolto limitrofo alla Strada Statale n°32.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di 480,00 mq.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Oleggio (NO):

- [REDACTED], qualità vigneto, classe 1, superficie 480 mq, reddito domenicale € 3,72, reddito agrario € 3,10,

e lo stesso risulta delle seguenti proprietà:

- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];
- quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Strada Statale n°32.

Il terreno è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Oleggio (NO), al [REDACTED].

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo comparativo diretto che consiste nel confrontare i beni oggetto di stima con beni analoghi per caratteristiche tipologiche, di conservazione e riferiti a zone territoriali omogenee.

Il valore così ricavato è da intendersi come il probabile prezzo realizzabile in caso di vendita determinato in modo prudenziale, considerando:

- le caratteristiche intrinseche del cespite;
- la caratteristica del mercato di riferimento;
- la collocabilità del cespite nel mercato con particolare riferimento alle dimensioni della domanda;
- la fungibilità del cespite (aspetto particolarmente importante nel caso di cespiti a destinazione non abitativa, spesso vincolati ad utilizzi specifici).



Quanto sopra con evidente esclusione da fattori derivanti da caratteristiche eccezionali, intrinseche o estrinseche, ma non rimarcabili.

8.2. Fonti di informazione

Le principali fonti di informazione prese a riferimento sono:

- Catasto di Mezzomerico e Oleggio (NO), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mezzomerico e Oleggio (NO), Ufficio Tecnico del Comune di Mezzomerico e Oleggio (NO);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Mezzomerico (NO) (Fascia centrale, Zona unica residenziale, Codice zona B1);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona (agenzia immobiliare "Tecnocasa" e sito internet "www.immobiliare.it");
- valutazione tramite Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore);
- valutazione tramite Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2024;
- valutazione terreni tramite Valori Agricoli Medi della Provincia di Novara, annualità 2023.

8.3. Valutazione corpi

Il sottoscritto tiene a precisare che il valore delle unità immobiliari è stato tenuto sensibilmente più basso dei valori di riferimento della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Mezzomerico (NO) e dei valori medi di mercato in considerazione che il fabbricato complessivamente evidenzia cattive condizioni di manutenzione di tutte le parti esterne dello stesso ed in particolar modo di assoluto degrado della copertura, del portico e dei balconi.

Si segnala che la superficie complessiva dell'area di pertinenza è stata quantificata considerando parte del mappale [REDACTED], con esclusione della parte corrispondente all'impronta del fabbricato, e i mappali limitrofi [REDACTED], per una superficie complessiva di 2.683,50 mq.

In relazione al terreno censito al N.C.T. del Comune di Oleggio (NO) al [REDACTED], si segnala che allo stesso non è stato attribuito nessun valore, neanche come area a destinazione agricola, in quanto lo stesso pur avendo destinazione catastale a vigneto allo stato di fatto risulta avere destinazione a viabilità stradale (Via Giosuè Carducci).

A AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA P. SEM.	mq 121,40	€/mq 350,00	€ 42.490,00
TOTALE AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO			€ 42.490,00

B APPARTAMENTO PIANO TERRA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO P.T.	mq 178,71	€/mq 750,00	€ 134.032,50
TOTALE APPARTAMENTO PIANO TERRA			€ 134.032,50

C APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO P.I	mq 187,95	€/mq 750,00	€ 140.962,50
TOTALE APPARTAMENTO PIANO PRIMO			€ 140.962,50

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Iaquina Francesca
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo



D/E AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
AREA DI PERTINENZA	mq 2.683,50	€/mq 5,00	€ 13.417,50
TOTALE AREA DI PERTINENZA DEL FABB.			€ 13.417,50

F TERRENO*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
STRADA	mq 170,00	€/mq 0,00	€ 0,00
TOTALE TERRENO F			€ 0,00

G TERRENO*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
VIGNETO	mq 760,00	€/mq 2,00	€ 1.520,00
TOTALE TERRENO G			€ 1.520,00

H TERRENO*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
VIGNETO	mq 480,00	€/mq 2,00	€ 960,00
TOTALE TERRENO H			€ 960,00

- Valore complessivo intero: € 89.198,00
 - Valore complessivo diritto e quota: € 89.198,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	AUTOR. P. SEM.	121,40 mq	€ 42.490,00	€ 42.490,00
B	APPARTAM. P.T.	178,71 mq	€ 134.032,50	€ 134.032,50
C	APPARTAM. P.1	187,95 mq	€ 140.962,50	€ 140.962,50
D/E	AREA DI PERT.	2.683,50 mq	€ 13.417,50	€ 13.417,50
F	STRADA	170,00 mq	€ 0,00	€ 0,00
G	VIGNETO	760,00 mq	€ 1.520,00	€ 1.520,00
H	VIGNETO	480,00 mq	€ 960,00	€ 960,00
TOTALE			€ 333.382,50	€ 333.382,50

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Iaquina Francesca
 Perito: Arch. Benvenuti Riccardo



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione della quota del 20% rispetto alla valutazione corrente di mercato quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva in considerazione che tale abbattimento è stato espressamente richiesto da parte del Giudice dell'Esecuzione nel Decreto di Fissazione di Udienza con la nomina del sottoscritto come esperto estimatore dei beni immobili oggetto della presente procedura.

€ 66.676,50

Importo presunto lavori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

€ 13.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura.

€ 266.706,00

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

€ 253.706,00

Il perito
Arch. Benvenuti Riccardo

AR / H / ORDINE DEGLI ARCHITETTI MANIFATTORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVA G / DI NOVARA, VERBA NO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione Benvenuti Riccardo
A/a n° 824

