

TRIBUNALE DI NOVARA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare
n° 139/2021

**CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI BIVERBANCA
S.P.A.**

Contro

Giudice Esecutore
Dott.ssa Iaquina Francesca

ELABORATO PERITALE
Integrazione del 22 giugno 2023

Tecnico incaricato
Geom. Massimiliano Facchetti
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2056
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Novara al N. 183
C.F. FCCMSM65H04F952I- P.Iva 01288470030

con studio in Novara Via Amico Canobio 3
telefono: 0321/32351
e-mail: studiotecnicofacchetti@gmail.com
e-mail certificata: massimiliano.facchetti@geopec.it



RELAZIONE E STIMA



1 - INDIVIDUAZIONE SINTETICA SOGGETTI E BENI PIGNORATI

Soggetti:

[REDACTED]

Beni:

In Borgolavezzaro (NO) Piazza della Liberta cn° 5 e 6, angolo Via Cavour senza civico numero apposto ma presso l'anagrafe ed in diversi documenti, tra cui quelli catastali, indicato con il n° 7, fabbricato a cortina a tre piani fuori terra con forma planimetrica ad "L" suddiviso in più unità immobiliari, piccolo cassero in corpo staccato e corte comune e in dettaglio, come anche graficamente rappresentato nell'abaco delle unità immobiliari allegato:



- **UNITA 1 (U1), negozio al piano terra** con accesso da Piazza della Liberta cn° 5 e 6, dotata di area di corte esclusiva, in corpo corrispondente in catasto al foglio 35, particella 106 Sub. 3 graffata con particella 107 Sub. 11 e particella 106 Sub. 4;
- **UNITA 2 (U2), autorimessa singola** al piano terra con acceso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour cn° 7 identificata in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 5;
- **UNITA 3 (U3), autorimessa singola** al piano terra con acceso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour cn° 7 identificata in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 6;
- **UNITA 4 (U4), appartamento** al piano primo con acceso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour cn° 7, identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 7;
- **UNITA 5 (U5), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto) con acceso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour cn° 7, identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 8 graffato con particella 107 Sub. 13;
- **UNITA 6 (U6), appartamento** al piano secondo con acceso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour cn° 7, identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 9;
- **UNITA 7 (U7), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto) con acceso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour cn° 7, identificato in catasto al foglio 35 particella 107 Sub. 17;
- **UNITA 8 (U8), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto) con acceso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour cn° 7, identificato in catasto al foglio 35 particella 107 Sub. 18;
- **UNITA 9 (U9), cassero in cattivo stato di conservazione** ed in parte crollato, identificato in catasto al foglio 35 particella 109.

2 - VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE Art. 567, 2° co. C.P.C.

Il sottoscritto ha verificato, con esito positivo, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., prodotta in fascicolo da parte precedente.

3. - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

a- INQUADRAMENTO TERRITORIALE BENI

Il comune di Borgolavezzaro dista circa 16 km da Novara ed è il comune più meridionale della provincia: si trova infatti incuneato nel territorio della Lomellina Pavese con cui confina a sud, est e ovest; ha una popolazione di circa 2000 abitanti e risulta dotato di tutti i servizi primari ed essenziali.

I beni pignorati sono situati in posizione centrale, in prossimità del palazzo comunale, il fabbricato si affaccia a nord sulla piazza principale cittadina ed ad ovest sulla viabilità primaria che attraversa l'abitato.

b- DESCRIZIONE IMMOBILI

Fabbricato a cortina a tre piani fuori terra con forma planimetrica ad "L" suddiviso in più unità immobiliari, piccolo cassero in corpo staccato e corte comune, quest'ultima accessibile dal passo carraio posto in Via Cavour privo di civico numero apposto ma



presso l'anagrafe ed in diversi documenti, tra cui quelli catastali, indicato con il n° 7; La pavimentazione dell'androne carraio è in battuto di cemento, mentre tutta la corte è sistemata con pavimentazione autobloccante di colore grigio.

Il fabbricato a cortina è di vetusta originaria costruzione ed è stato oggetto di radicale intervento manutentivo, il negozio è stato ristrutturato nel 2000, mentre il resto del fabbricato nel 2007/2008; gli interventi sono avvenuti generalmente nel rispetto delle finiture tipiche dei luoghi; la struttura del fabbricato è in muratura portante, gli orizzontamenti presumibilmente in latero-cemento; il tetto, a due falde, integralmente rinnovato è a vista e funge da soffitto dei vani di piano secondo, ha orditura lignea a 4 fili con sovrastante perlinatura, travi di colmo e cantonali in legno lamellare, coibentazione, manto di copertura in coppi ondulati di laterizio, lattonerie in rame; le facciate intonacate e tinteggiate, presenza di decori cementizi al disopra dei voltini delle aperture di piano primo prospettanti le vie pubbliche; la porzione di facciata del fabbricato identificato alla particella catastale 107 è finita alla base con zoccolatura in graniglia di cemento ed intonaci del piano terra lavorati con lesene orizzontali e bordo marcapiano. Le parti comuni verso strada sono in discreto stato di conservazione generale, meno quelle verso cortile; si ravvisano i segni di alcune infiltrazioni idriche sui frontalini lignei dei prospetti interni e la presenza di umidità di risalita su porzioni di muratura di piano terra fronte via Cavour e fronti interni; le persiane ed i pannelli delle porte di sicurezza hanno necessità rispettivamente di manutenzione e di sostituzione.

Il negozio di piano terra frontistante Piazza della Liberta è dotato di due accessi ai civici numeri 5 e 6, dispone inoltre di accessi alla propria corte esclusiva mediante tre porte finestre; tutte le altre unità immobiliari sono invece accessibili tramite l'androne carraio e pedonale di via Cavour cn° 7, cinto rispetto alla strada da portone in legno a due ante con inserito passaggio pedonale; il portone ha necessità di manutenzione; il cassero è al piano corte; gli appartamenti sono distribuiti tramite vano scala comune e ballatoio al piano primo; il vano scala, accessibile da portoncino di sicurezza, ha pareti intonacate e tinteggiate, le scale in c.a. rivestite con alzate e pedate in serizzo, il ballatoio realizzato in spessore di soletta ha pavimentazione in grès antigelivo e contorno in serizzo; il parapetto della scala è stato tagliato con una mola a disco e rimosso, così come buona parte del parapetto del ballatoio del fronte est, sono rimasti in opera solo gli ancoraggi.

Le finiture interne sono le medesime per tutti gli alloggi e per il negozio e nel dettaglio:

- pavimentazioni interne in grès ceramico;
- rivestimento servizi igienici e cucina in piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni, ove ancora installati, in legno muniti di vetro doppio; oscuramento con persiane in legno solo per le aperture di piano primo;
- portoncino d'ingresso di sicurezza, ove installato;
- servizi igienici dotati di apparecchi in vetrochina di colore bianco muniti di rubinetterie mono-comando; presenza di attacco e scarico lavatrice all'interno dell'alloggio;
- impianto elettrico sotto traccia con frutti da incasso;
- impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia a gas ed emissione del calore tramite radiatori in alluminio preverniciati;
- adduzione gas cucina con allaccio di rete

Assenza generale di certificazioni di conformità degli impianti elettrico e di adduzione gas.



In dettaglio l'UNITA 1, agibile ed utilizzata come bar, è composta da sala bar principale, saletta secondaria, magazzino, due servizi igienici dotati di antibagno ed una cucina; l'unità possiede area esclusiva di corte di circa 90 mq corrispondente al sedime scoperto della particella 107; rispetto alla descrizione generale delle finiture sopra riportata si evidenzia che le pareti della cucina sono tutte rivestite con piastrelle in ceramica per l'altezza di ml 2,00, che nella sala bar sono presenti dei controsoffitti in gesso, le porte interne sono in legno impiallacciate cieche, è presente una porta dotata di maniglione antipatico prospettante il cortile, i serramenti delle aperture fronte piazza sono in parte centinati curvi; la caldaia a gas è esterna posta sul fronte sud, l'altezza interna circa cm 300. Su parte dell'area esclusiva di cortile è presente una struttura leggera e posticcia in ferro e plexiglass, a formare un porticato chiuso; la struttura abusiva e non sanabile andrà rimossa.

L'UNITA 2, autorimessa singola ampia, dimensioni interne nette circa cm 515 x 370, dotata di porta basculante in lamiera preverniciata, pareti e soffitti intonacati, pavimentazione in grès ceramico antigelivo, impianto di illuminazione, altezza interna circa cm 300. Porta pedonale prospettante via Cavour in legno cieca.

L'UNITA 3, autorimessa singola ampia, dimensioni interne nette circa cm 515 x 370, dotata di porta basculante in lamiera preverniciata, pareti e soffitti intonacati, pavimentazione in grès ceramico antigelivo, impianto di illuminazione, altezza interna circa cm 300. Presenza di due finestre su via Cavour dotate di serramenti in legno muniti di vetrocamera e grata in ferro.

Gli alloggi unità 4, 5, 6 e 7 hanno subito la rimozione ed allontanamento di elementi ed impianti che ne impediscono l'agibilità; la rimozione è avvenuta generalmente senza vandalismi in modo da consentirne la reinstallazione; relativamente ai portoncini d'ingresso di sicurezza è rimasto in opera il controtelaio in ferro aggrappato alla muratura e rimosso ed allontanato il telaio della porta e la porta stessa; stessa operazione per i serramenti del piano primo, relativamente ai quali in sito è presente il telaio fisso in legno che porta le cerniere e che risulta avvitato al sottostante falsotelaio e sono state rimosse le ante apribili; delle porte interne è presente solo il falsotelaio in legno murato alle pareti; le caldaie murali a gas sono state rimosse lasciando in opera i condotti di evacuazione dei fumi e di prelievo aria comburente dall'esterno; ove presenti scale interne, i relativi parapetti sono stati tagliati con una mola a disco e rimossi, lasciando in opera solo gli ancoraggi.

L'UNITA 4, alloggio al piano primo, composto da ingresso direttamente nel vano di soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, servizio igienico e ballatoio esclusivo, parzialmente gravato da diritto di passo a favore delle altre unità residenziali; l'appartamento in questo momento risulta inagibile in quanto sono stati rimossi i seguenti elementi: il portoncino d'ingresso, le ante dei serramenti esterni, le porte interne, la caldaia a gas a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo ed il citofono; su diverse pareti e soffitti dell'alloggio vi è presenza diffusa di muffe. Altezza interna cm 270.

L'UNITA 5, alloggio ai piani primo e secondo collegati da scala interna in c.a. con alzate e pedate rivestite in serizzo, composto al piano primo da soggiorno, disimpegno, servizio igienico, cucina con balcone, porzione di ballatoio gravato da diritto di passo a favore delle altre unità residenziali di piano; due ampie camere, servizio igienico e disimpegno al piano secondo; anche questa unità attualmente risulta inagibile in quanto sono stati rimossi il portoncino d'ingresso, le ante dei serramenti esterni delle aperture al



piano primo, mentre quelle del piano secondo sono presenti, le porte interne, la caldaia a gas a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo, il citofono ed il parapetto della prima parte di rampa scala; durante il sopralluogo è stata rilevata dell'acqua sulla pavimentazione nel soggiorno di piano primo senza riuscire a capire da dove provenisse; altezza interna del piano primo cm 270, quella media del piano secondo misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

L'UNITA 6, alloggio al piano secondo, composto da ingresso direttamente nel vano di soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto e servizio igienico; anche questo appartamento risulta inagibile in quanto sono stati rimossi il portoncino d'ingresso, le porte interne, la caldaia a gas a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo ed il citofono; il quadro elettrico generale è stato manomesso; altezza interna media misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

L'UNITA 7, alloggio ai piani primo e secondo collegati da scala interna in c.a. con alzate e pedate rivestite in serizzo, composto al piano primo da soggiorno, disimpegno, servizio igienico, cucina, porzione di ballatoio gravato da diritto di passo a favore dell'unità 8; due camere, servizio igienico e disimpegno al piano secondo; anche questa unità attualmente risulta inagibile in quanto sono stati rimossi le ante dei serramenti esterni delle aperture al piano primo, mentre quelle del piano secondo sono presenti, le porte interne, la caldaia a gas a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo e il parapetto della scala interna; altezza interna del piano primo cm 270, quella media del piano secondo misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

L'UNITA 8, alloggio ai piani primo e secondo collegati da scala interna in c.a. con alzate e pedate rivestite in serizzo, composto al piano primo da porzione di ballatoio esclusivo al piano primo, soggiorno, cucina, servizio igienico; tre camere (*una con superficie inferiore a 9 mq e pertanto utilizzabile solo come studio*), servizio igienico, ripostiglio e disimpegno al piano secondo; altezza interna del piano primo cm 270, quella media del piano secondo misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

L'UNITA 9, cassero di vetusta costruzione ed in cattivo stato di conservazione, ha struttura portante in muratura ed orizzontamento parte in latero-ferro e parte in legno (di cui rimangono solo le travature principali) è stato oggetto di intervento di messa in sicurezza nel corso del 2014 dovuto al crollo della copertura e del piano primo che sono stati rimossi. All'interno dell'unità sono accatastati materiali vari.

Come meglio e dettagliatamente indicato nel capitolo "Titolarità, provenienza e diritto di famiglia" si specifica che parte dell'area cortilizia censita alla particella 108 è gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale in superficie e nel sottosuolo di passaggio tubazioni delle reti di allaccio alle infrastrutture pubbliche di fognatura, acquedotto, metano, telefono/dati, energie elettrica o assimilabili, a favore delle proprietà identificate in mappa catastale al foglio 35 particella 457 e particella 107.

Così come anche disciplinato attraverso l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni catastale, l'esperto ritiene che l'androne carraio, il relativo portone e l'area cortilizia (*particelle 106, 108 e 109*) siano comuni a tutte le unità immobiliari; il vano scala invece deve ritenersi comune alle unità residenziali ai piani primo e secondo.

Caratteristiche superficiali

Il dato è di primaria importanza perché identifica la consistenza degli immobili;



Attraverso il combinato di alcune misurazioni svolte in sede di sopralluogo e delle planimetrie catastali, sono state determinate le consistenze planimetriche dei beni pignorati espresse nella tabella sottostante;
con riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari", edito da Tecnoborsa, il sottoscritto ha adottato quale criterio di misurazione delle superfici delle unità in esame il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

La superficie lorda determinata con SIM è data dalla somma:

- dell'area delle unità comprendente lo spessore dei muri perimetrali liberi sino ad un massimo di cm. 50, e la metà di quelli di confine, sino ad uno spessore massimo di cm. 25; lo spessore dei muri interni portanti e dei divisori;
- dell'area lorda dei balconi;

La superficie commerciale risulta invece dall'applicazione alle superfici lorde dei rapporti mercantili superficiali ed è arrotondata all'unità.

I rapporti mercantili superficiali esprimono la proporzione tra i prezzi delle superficie secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili in letteratura per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile; il dato può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità.

Determinazione della superficie, **UNITA 1:**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Negozio	177,80	1,00	177,80
02 Area esclusiva	90,00	0,10	9,00
TOTALE			187

Determinazione della superficie, **UNITA 2:**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Autorimessa	25,80	1,00	25,80
TOTALE			26

Determinazione della superficie, **UNITA 3:**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Autorimessa	25,80	1,00	25,80
TOTALE			26

Determinazione della superficie, **UNITA 4:**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Alloggio	75,50	1,00	75,50
02 Ballatoio	10,50	0,30	3,15
TOTALE			79



Determinazione della superficie, **UNITA 5:**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Alloggio	120,80	1,00	120,80
02 Ballatoio	2,90	0,30	0,87
03 Balcone	1,90	0,50	0,95
TOTALE			123

Determinazione della superficie, **UNITA 6:**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Alloggio	75,50	1,00	75,50
TOTALE			76

Determinazione della superficie, **UNITA 7:**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Alloggio	107,30	1,00	107,30
02 Ballatoio	5,50	0,30	1,65
TOTALE			109

Determinazione della superficie, **UNITA 8:**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Alloggio	127,80	1,00	127,80
02 Ballatoio	11,00	0,30	3,30
TOTALE			131

Determinazione della superficie, **UNITA 9:**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Cassero	39,00	0,15	5,85
TOTALE			6

c- SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano attualmente censiti in C.E.U. del Comune di **Borgolavezzaro** al **Foglio 35:**

- **particella 106 Sub. 3** graffato con **particella 107 Sub. 11** cat. C/1, classe 4°, consistenza mq 118, Rendita Euro 1.645,43 piazza della Libertà 5, piano T;
- **particella 106 Sub. 4** cat. C/6, classe 2°, consistenza mq 13, Rendita Euro 34,24 via Camillo Cavour 7, piano T;
- **particella 106 Sub. 5** cat. C/6, classe 2°, consistenza mq 19, Rendita Euro 50,04 via Camillo Cavour 7, piano T;



- **particella 106 Sub. 6** cat. C/6, classe 2°, consistenza mq 19, Rendita Euro 50,04 via Camillo Cavour 7, piano T;
- **particella 106 Sub. 7** cat. A/3, classe 2°, consistenza vani 4, Rendita Euro 227,24 via Camillo Cavour 7, piano 1;
- **particella 106 Sub. 8** graffato con **particella 107 Sub. 13** cat. A/3, classe 2°, consistenza vani 5,5, Rendita Euro 312,46 via Camillo Cavour 7, piano 1-2;
- **particella 106 Sub. 9** cat. A/3, classe 2°, consistenza vani 4,5, Rendita Euro 255,65 via Camillo Cavour 7, piano 2;
- **particella 107 Sub. 17** cat. A/3, classe 2°, consistenza vani 5,5, Rendita Euro 312,46 via Camillo Cavour 7, piano 1-2;
- **particella 107 Sub. 18** cat. A/3, classe 2°, consistenza vani 6,5, Rendita Euro 369,27 via Camillo Cavour 7, piano 1-2;
- **particella 109** cat. C/2, classe 1°, consistenza mq 69, Rendita Euro 71,27 via Camillo Cavour 7, piano T-1;

Tutte le unità intestate agli esecutati per 1/2 cadauno, coniugi in regime di comunione dei beni.

Sono inoltre individuati due Beni Comuni Non Censibili:

- **al foglio 35 particella 106 Sub. 10** con descrizione rilevabile dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico "corte comune a tutti i sub dei mappali 106, 107 e 109";
- **al foglio 35 particella 106 Sub. 11** con descrizione rilevabile dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico "vano scala comune a sub. 7, 8, 9 del map. 106, ai sub. 13, 17, 18 del map 107";

Si specifica che le unità immobiliari particella 107 Sub. 17 e particella 107 Sub. 18 derivano dalla divisione della precedente particella 107 Sub. 16 (*effettuata dall'Esperto su incarico dell' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione*), che a sua volta derivava dalla fusione delle precedenti unità particella 107 Sub. 14 e particella 107 Sub. 15:

Le unità particella 106 Sub. 4, particella 106 Sub. 5, particella 106 Sub. 6, particella 106 Sub. 7, particella 106 Sub. 8 graffato con particella 107 Sub. 13, particella 106 Sub. 9, particella 107 Sub. 14, particella 107 Sub. 15, particella 109 sono state originate dalle unità immobiliari censite alle particelle 106 Sub. 2 graffata con 109, e particella 107 Sub. 12.

Infine l'unità immobiliare censita alla particella 106 Sub. 3 graffata con particella 107 Sub. 11 deriva dalle unità immobiliari censite alle particelle 106 Sub. 1 e particella 107 Sub. 10.

L'esame della planimetria dell'originaria unità immobiliare censita alla particelle 106 Sub. 2 graffata con 109 evidenzia che è di proprietà degli esecutati anche l'androne carraio e pedonale con la relativa area di pertinenza; l'immobile risulta attualmente censito in catasto terreni con doppia classificazione:

- **al foglio 35 particella 108 Sub. 1** con qualità di accessori comuni ad enti rurali ed urbani, Partita speciale 2, senza redditi, privo d'intestazione, annotazione specifica "andito e corte comune ai num 109 e ad enti urbani del foglio 35";
- **al foglio 35 particella 108** con qualità di FABB PROMIS di superficie 120 mq, aree di enti urbani e promiscui Partita speciale 1, senza redditi, privo d'intestazione.



Gli immobili in complesso insistenti su terreni censiti in C.T. del Comune di **Borgolavezzaro al Foglio 35:**

- **particella 106** Ente Urbano di mq 150;
- **particella 107** Ente Urbano di mq 225;
- **particella 108** Fabb promis di mq 120 (*già sopra indicato*);
- **particella 109** Ente Urbano di mq 160;

Regolarità catastale

L'unità immobiliare identificata alla particella 107 Sub. 18 presenta delle variazioni della distribuzione interna meglio descritte nel capitolo "regolarità edilizia"

L'unità immobiliare identificata alla particella 106 Sub. 4 (autorimessa) è stato fusa con l'unità particella 106 Sub. 3 graffato con particella 107 Sub. 11 (negozio), all'interno sono state realizzate alcune variazioni distributive e di tavolati.

L'acquirente di ognuno dei due lotti che presentano irregolarità catastali dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale ripresentando congiuntamente l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni aggiornato; il costo per la denuncia è quantificabile in circa € 750,00 cadauna, di cui si terrà conto in fase di valutazione.

d- VERIFICA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA INDICATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'esperto ha positivamente accertato la conformità tra la descrizione attuale delle unità in oggetto e quella contenuta nell'atto di pignoramento trascritto in data 10/09/2021, specificando che le unità immobiliari al foglio 35 particella 107 Sub. 14 e particella 107 Sub. 15 indicate nel pignoramento, corrispondono all'attualità rispettivamente alle unità immobiliari al foglio 35 particella 107 Sub. 17 e particella 107 Sub. 18.

All'interno del sovrastante capitolo "c" sono indicate le cronistorie dei passaggi catastali degli identificativi indicati nell'atto di provenienza coerenti rispetto all'attualità.

e- TITOLARITA', PROVENIENZA E DIRITTO DI FAMIGLIA

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate si evince che i beni oggetto di perizia sono pervenuti per l'intero agli esecutati sulla base di atto di compravendita notaio [REDACTED] di Vercelli in data 24/09/2003, rep. 5161, raccolta 1245, registrato a Vercelli in data 25/09/2003 al numero 854 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 26/09/2003 ai nn° 18598/12234, venditore signora [REDACTED] [REDACTED] beni erano allora censiti al CEU del comune di Borgolavezzaro al foglio 35:

- **particella 106 Sub. 2** graffato con **particella 109** cat. A/4, classe 2°, consistenza vani 8, Rendita Euro 347,06 via Camillo Cavour 1;
- **particella 106 Sub. 3** graffato con **particella 107 Sub. 11** cat. C/1, classe 4°, consistenza mq 118, Rendita Euro 1.645,43 piazza della Libertà 5, piano T;

alla venditrice i beni pervennero in parte in forza di atto notaio [REDACTED] Rep. 2381 del 19/10/1999, trascritto a Novara il 20/10/1999 ai numeri 15289/9170, venditori [REDACTED] [REDACTED] e per la parte residua con atto notaio [REDACTED] Rep. 2970 del 30/06/2000, trascritto a Novara il 30/06/2000 ai numeri 10064/6579, venditore [REDACTED] [REDACTED]

Nell'atto di provenienza venivano richiamati patti e condizioni riportate nei dei due rogiti Notaio [REDACTED] indicati ed inoltre quanto disciplinato nell'atto notaio [REDACTED]



del 04/05/1990 rep. 35577; parte acquirente prendeva inoltre atto che l'area cortilizia di pertinenza acquisita risultava gravata da servitù di transito, sia pedonale che carraio, a favore della proprietà al mappali 457 del foglio 35 richiamando in proposito l'atto di modifica di servitù notaio [REDACTED] di Mede del 29 dicembre 1998.

Nell'atto notaio [REDACTED] del 19/10/1999 rep. 2381 che trattava la vendita della particella al foglio 35 n° 107 subalterno 10, si richiamavano gli atti del notaio [REDACTED] di Mede in data 29/12/1998 rep. 10831 e 10832 di modifica servitù e scioglimento comunione tra i [REDACTED] e si ribadiva la servitù gravante sulla particella 108 di passaggio carraio e pedonale e di passaggio tubazioni delle reti di allaccio alle infrastrutture pubbliche di fognatura, acquedotto, metano, telefono/dati, energie elettrica o assimilabili, a favore della proprietà identificata in mappa catastale al foglio 35 particella 457; a quest'ultima veniva inoltre concesso di attraversare, col minor danno possibile, la proprietà del mappale 107 con tubazioni di acquedotto e gas.

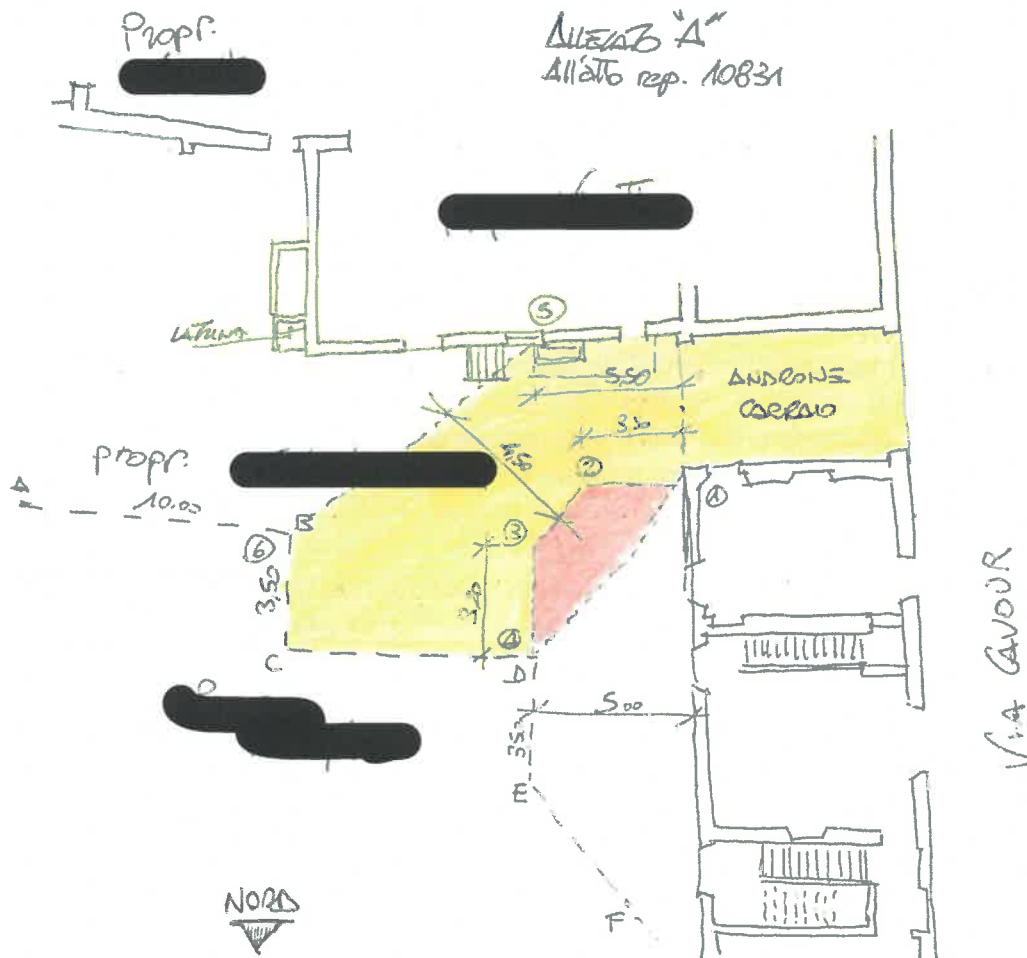
Nell'atto notaio [REDACTED] del 29/06/2000 rep. 2970, riferito alla vendita delle particelle 106 e 109 del foglio 35, si specificava rimanere in essere la servitù di transito pedonale e carraio a favore del mappale 107 e 457 del foglio 35 del NCT, sulla porzione di cortile alla particella 108, richiamando anche qui l'atto di modifica di servitù, notaio [REDACTED] di Mede in data 29/12/1998 rep. 10831;

Con riferimento alle provenienze precedenti gli atti notaio [REDACTED] che sono utili a ricostruire con correttezza la consistenza della proprietà e le servitù presenti sulle aree cortilizie, risulta che:

- Con atto di donazione Notaio [REDACTED] Rep. 35577 del 04/05/1990, trascritto a Novara il 01/06/1990 al registro Particolare 4886 e registro Generale 6579, la signora [REDACTED] riceveva i seguenti beni:
terreno distinto in catasto terreni al foglio 35 mappale 106 di mq 150, mappale 108 di mq 120, mappale 109 di mq 160 oltre ad unità immobiliare in CEU al foglio 35 mappale 106 subalterno 2, graffato con mappale 109, via Cavour 1, pianterreno primo e secondo categoria A/4 di vani 8 in seguito a variazione catastale numero 13/84 che si riferisce all'unità immobiliare già censita al CEU al foglio 35 mappale 106 subalterno 1 piano terreno, categoria C/1 metri quadri 28, immobile posto tra i confini riferiti alla mappa dei terreni mappali 107, 104, 116, 110 e via Cavour.
- Con l'atto Notaio [REDACTED] di Mede Rep. 10831 del 29/12/1998, trascritto a Novara in data 26/01/1999 al Registro Particolare 810 e Registro Generale 1062 in premessa si evidenziava che la signora [REDACTED] è proprietaria di unità immobiliari distinte in catasto terreni del Comune di Borgolavezzaro al foglio 35 mappale 106, 108 e 109 confinanti in un sol corpo con la proprietà di [REDACTED] [REDACTED] che dette unità immobiliari sono gravate da servitù passiva di transito sia pedonale che carraio a favore della proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] censita ai mappali 107 e 457 del foglio 35; che le parti concordemente sono disponibili a modificare l'attuale servitù di transito nel modo indicato nella planimetria che si allega alla presente scrittura privata alla lettera A, dove il sedime colorato in rosso dovrà essere liberato da servitù mentre tale servitù continuerà a gravare soltanto sulla restante porzione colorata in giallo.
Tutto ciò premesso a valere quale parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata i componenti convengono e stipulano quanto segue: i signori [REDACTED] [REDACTED] convengono di modificare l'esistente servitù a favore dei mappali 107 e 457 nel foglio 35 del catasto terreni del Comune di Borgola-



vezzaro di proprietà di [redacted] nel senso di liberare da ogni servitù passiva la porzione di cortile che risulta colorata in rosso nella planimetria allegata alla presente scrittura privata e lasciar sussistere sulla porzione di cortile colorata in giallo l'esistente servitù di transito sia pedonale che carraia da esercitare nel modo più ampio. La signora [redacted] concede ai signori [redacted] di poter effettuare tutte quelle opere per rendere funzionali gli immobili di loro proprietà (fognatura, acquedotto, metanodotto, Telecom, Enel) attraversando le servitù di passaggio dalla rete principale posti in via Cavour sino al raggiungimento della loro proprietà mappale 457 del foglio 35 con spese e relativi ripristini a carico dei [redacted] tali opere saranno realizzate nel sottosuolo e non con impianti aerei. I signori [redacted] concedono alla signora [redacted] o aventi causa con spese a suo carico di poter costruire una recinzione lungo la linea 1234 evidenziata nella planimetria allegata alla presente scrittura privata sotto la lettera A. (di tale elaborato grafico si allega di seguito schizzo riprodotto dell'originale visionato presso la Conservatoria).



- Atto Notaio [redacted] di Mede Rep. 10832 del 29/12/1998, trascritto a Novara in data 26/01/1999 al Registro Particolare 811 e Registro Generale 1063. Tra signori [redacted] premesso che signori [redacted]



[REDACTED] sono comproprietari in parti uguali delle unità immobiliari site in Borgolavezzaro in catasto urbano al foglio 35 mappale 107 subalterno 10, mappale 457 subalterno 1, mappale 457 subalterno 2, mappale 457 subalterno 3, mappale 107 subalterno 4 e mappale 107 subalterno 5; che dette unità immobiliari sono loro pervenute in forza di successione di [REDACTED] che in tale successione le unità immobiliari sopracitate erano identificate catastalmente nella loro vecchia consistenza essendo poi state variate con denuncia di variazione del 27/05/86 e del 9/09/98; che il signor [REDACTED] intende uscire dallo stato di comunione esistente con gli altri componenti; che alla massa dividenda viene attribuito un valore di 120 milioni di lire; tutto ciò premesso i contraenti stipulano quanto segue: i signori [REDACTED] a tacitazione e saldo della quota di detta comunione spettante al signor [REDACTED] attribuiscono ed assegnano a titolo di stralcio divisionale al medesimo che a tale titolo accetta, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari sita in via Cavour 7 e precisamente: porzione di fabbricato di civile abitazione su tre piani con annessa area pertinenziale di proprietà esclusiva al mappale 457 subalterno 1 del foglio 35, bene comune non censibile composta da ripostiglio autorimessa al pianterreno oltre due pollai posti nel cortile, legnaia e camera al primo piano, soffitta al secondo piano, il tutto da distinguersi al catasto urbano al foglio 35 mappale 457 subalterno 2, mappale 457 subalterno 3; confini a corpo su mappa terreni a nord mappali 103 e 104, ad est mappale 104, a sud mappale 109.

Precisano i condividenti che tra le unità immobiliari oggetto di divisione vi è deroga delle distanze legali per quanto riguarda le aperture, luci, vedute, sporti, balconi, terrazzi, scarichi, condutture, tubazioni ed altro, di modo che rimanga legittimo lo stato di fatto attuale in cui si trovano, il tutto anche in caso di futuri interventi edilizi sugli immobili stessi. Le parti si impegnano a costruire un muro, con spese ripartite in parti uguali, posto cavaliere della linea di confine, la divisione del balcone, prima di un eventuale vendita dell'unità immobiliare ad una terza persona ente o società.

Il signor [REDACTED] provvederà a sua cura e spese o in comune accordo con spese ripartite con i signori [REDACTED] alla realizzazione tutte quelle opere atte a rendere funzionale l'immobile pervenuto con il presente stralcio divisionale [REDACTED]

[REDACTED] Dei signori [REDACTED] ad eventuali eredi o aventi causa, di allacciarsi alle tubazioni di acquedotto e gasdotti insistenti sulla sua proprietà utilizzando un tracciato tale da recare i minori danni possibili. Le tubazioni dovranno avere dimensioni tali da poter servire entrambe le proprietà risultanti dal presente divisionale e, pertanto, le spese relative alle tubazione sono ripartite in parti uguali tra utenze le proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Diritto di famiglia

Gli esecutati, come si evince dall'atto di provenienza, sono coniugi in regime di comunione dei beni.

f- SITUAZIONE IPOTECARIA

All'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara, sino alla data di ultima verifica del 27/01/2023 figuravano le seguenti formalità che saranno da cancellare dopo la vendita:

- ISCRIZIONI:



✓ **Ipoteca volontaria nn° 18599/3900 del 26/09/2003**, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli spa** con sede in Biella, contro gli **esecutati** e gravante sull'intera piena proprietà degli immobili originariamente acquisiti nel 2003, in comune di Borgolavezzaro al foglio 35 particella 106 Sub. 2 graffata con 109, particella 106 Sub. 3 graffata con particella 107 Sub. 11 e particella 107 Sub. 12; capitale € 340.000,00, ipoteca di € 680.000,00, durata anni 15.

✓ **Ipoteca volontaria nn° 5840/1125 del 20/03/2007**, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli spa** con sede in Biella, contro gli **esecutati** e gravante sull'intera piena proprietà degli immobili originariamente acquisiti nel 2003, in comune di Borgolavezzaro al foglio 35 particella 106 Sub. 2 graffata con 109, particella 106 Sub. 3 graffata con particella 107 Sub. 11 e particella 107 Sub. 12; capitale € 300.000,00, ipoteca di € 600.000,00, durata anni 20.

- **Annotazione relativa. nn° 13275/2314 del 18/07/2008**, per Erogazione a saldo.

✓ **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione nn° 8470/1175 del 13/06/2019**, derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo emesso da Agenzia delle entrate-riscossione in data 12/06/2019 Rep. n° 1348/7319, a favore di **Agenzia delle entrate-riscossione** con sede in Roma, contro [REDACTED] e gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni degli immobili in comune di Borgolavezzaro al foglio 35 particella 106 Sub. 8 graffato con particella 107 Sub. 13, particella 106 Sub. 3 graffata con particella 107 Sub. 11, particella 106 Sub. 7, particella 106 Sub. 9, particella 106 Sub. 4, particella 106 Sub. 5, particella 106 Sub. 6, particella 107 Sub. 14, particella 107 Sub. 15 e particella 109, oltre che su altri beni in Novara; capitale € 89.191,17, ipoteca di € 178.382,34.

✓ **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione nn° 8561/1183 del 14/06/2019**, derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo emesso da Agenzia delle entrate-riscossione in data 13/06/2019 Rep. n° 1349/7319, a favore di **Agenzia delle entrate-riscossione** con sede in Roma, contro [REDACTED] e gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni degli immobili in comune di Borgolavezzaro al foglio 35 particella 106 Sub. 8 graffato con particella 107 Sub. 13, particella 106 Sub. 3 graffata con particella 107 Sub. 11, particella 106 Sub. 7, particella 106 Sub. 9, particella 106 Sub. 4, particella 106 Sub. 5, particella 106 Sub. 6, particella 107 Sub. 14, particella 107 Sub. 15 e particella 109, oltre che su altri beni in Novara; capitale € 89.191,17, ipoteca di € 178.382,34.

- **TRASCRIZIONI:**

✓ **Pignoramento nn° 14691/11030 del 10/09/2021** emesso da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara in data 16/08/2021 Rep. n° 1568, a favore di **Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli spa** con sede in Biella, contro gli **esecutati** e gravante sull'intera piena proprietà degli immobili in comune di Borgolavezzaro al foglio 35 particella 106 Sub. 4, particella 106 Sub. 5, particella 106 Sub. 6, particella 106 Sub. 7, particella 106 Sub. 8 graffata con particella 107 Sub. 13, particella 107 Sub. 14, particella 107 Sub. 15, particella 106 Sub. 9, particella 109 e particella 106 Sub. 3 graffata con particella 107 Sub. 11

- **DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**



- ✓ Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- ✓ Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- ✓ Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

g- **NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA**

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente le aree sulle quali sorgono i beni oggetto di stima risultano ricomprese in insediamenti di antica formazione, centro storico, classificate come "**Aree del centro storico, Ambiti di recupero A**" normate dagli art. 3.3.2, e collegati delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA);. Le aree inoltre risultano all'interno della zona di rispetto ristretta di pozzo idropotabile; in tale zona sono vietate le attività e destinazioni di cui D.lgs. 152/99 modificato e integrato con D.lgs. 258/00 e D.lgs. 152/06, D.P.G.R. 15/R del 11.12.2006; infine le facciate verso pubblici spazi del fabbricato censito con la particella 107 (e quindi il fronte verso piazza della Libertà ed una porzione di quello immediatamente limitrofo prospettante via Cavour) con riferimento al rigo B.E.A.12.7 del repertorio dei beni culturali e paesistico - ambientali posto in calce alle NTA del PRG vigente, sono sottoposte a vincolo di salvaguardia di caratterizzazione, ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. e delle leggi di riferimento statali e regionali, che consentono al Piano Regolatore Comunale di rintracciare, sull'intero territorio, i beni culturali e quelli paesistico - ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti.

L'edificio è stato edificato in epoca ampiamente antecedente al primo settembre 1967 e successivamente è stato modificato sulla base dei seguenti titoli:

- **Concessione Edilizia n° 226/2000 del 24/03/2000**, pratica edilizia n° 298/2000 con oggetto "*manutenzione dei locali adibiti ad attività commerciale al piano terra fronte piazza della Libertà*"; il titolo del quale vi sono nei registri gli estremi non è purtroppo stato fisicamente reperito per la consultazione dall'ufficio tecnico comunale, ma gli elaborati grafici allegati alla CE in sanatoria 39/07 riportano, seppur non oggetto d'intervento, la planimetria dell'unità commerciale;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n° 39/07 del 21/07/2009**, con oggetto, "*ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con creazione di nuovi appartamenti*";
- **Comunicazione di manutenzione straordinaria in edilizia libera Prot. n° 4236 del 15/10/2014**, con oggetto, "*messa in sicurezza edificio (cassero) con rimozione parti crollate e porzioni pericolanti*";

Non risulta richiesta ne tantomeno rilasciata l'agibilità.

Regolarità edilizia

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e quanto descritto negli elaborati grafici allegati Concessione Edilizia in sanatoria n° 39/07 si rileva una generale conformità ad eccezione di quanto di seguito descritto:

- a) al piano terra l'unità commerciale alla particella 106 Sub. 3 graffiato con particella 107 Sub. 11 ha inglobato nella propria superficie quella della particella 106 Sub. 4, che era destinata ad autorimessa; si configura quindi un cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in superficie commerciale ed una diversa distribuzione degli spazi interni in tale zona con modifica dell'apertura prospettante il cortile da porta basculante a porta finestra, il tamponamento lato interno di una porta prospettante via Cavour, lasciando inalterato il prospetto verso strada; all'interno dell'unità è sta-



to realizzato un tavolato per creare un vano magazzino, posteriore al bancone bar e modificato l'accesso alla cucina;

- b) nell'unità particella 107 Sub. 18, al piano primo è stata eliminata la parete che creava l'antibagno nel servizio igienico e parzialmente demolito il muro di spina che divideva la cucina dal soggiorno, al piano secondo è stato creato un ripostiglio con riduzione della superficie di una delle tre camere e piccole altre modificazione dei tavolati interni.

Trattandosi di unità immobiliari diverse che in fase di vendita potrebbero essere assegnate a soggetti differenti si procederà a valutare partitamente le violazioni rispetto alle modalità di sanatoria ed ai relativi costi.

Le irregolarità di cui al punto a) potranno essere messe in regola mediante la presentazione di una SCIA alternativa al permesso di costruire art. 23 in sanatoria da sviluppare mediante il rilievo di dettaglio delle unità immobiliare interessate e la restituzione grafica in scala adeguata completa di quote generali, la redazione di SCIA in sanatoria, relazione tecnica asseverata, il tutto da inoltrare al portale telematico dello sportello unico dell'edilizia comunale con allegati disegni nei tre ordini di rappresentazione (stato di fatto - progetto - sovrapposizioni), determinazione dell'oblazione mediante stesura di computo metrico estimativo riguardante le opere in sanatoria e autodeterminazione degli oneri di urbanizzazione riferiti al cambio di destinazione d'uso da autorimessa a negozio. Sulla base di una stima sommaria delle opere oggetto di sanatoria si può quantificare indicativamente un importo per contributo per costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, monetizzazione area di parcheggio a corredo dell'ampliamento della superficie commerciale, diritti di segreteria ed oblazione in complesso pari a circa € 4.000 oltre a circa € 5.100 di onorari professionali. Di detti costi si terrà conto in fase di stima.

Le irregolarità di cui al punto b) potranno essere normalizzate mediante la presentazione di una SCIA art. 22 in sanatoria, completa di rilievo di dettaglio dell'unità immobiliare interessata e la restituzione grafica in scala adeguata completa di quote generali, la redazione di SCIA, relazione tecnica asseverata da inoltrare al portale telematico dello sportello unico dell'edilizia comunale con allegati disegni nei tre ordini di rappresentazione (stato di fatto - progetto - sovrapposizioni), unitamente a dichiarazioni strutturali relative alla parziale demolizione di muratura portante e determinazione dell'oblazione mediante stesura di computo metrico estimativo riguardante le opere in sanatoria. Sulla base di una stima sommaria delle opere oggetto di sanatoria si può quantificare indicativamente un importo per contributo per costo di costruzione, diritti di segreteria ed oblazione in complesso pari a circa € 600 oltre a circa € 4.500 di onorari professionali. Anche di detti costi si terrà conto in fase di stima.

L'eliminazione dell'antibagno nel servizio igienico di piano primo non potrà essere regolarizzato in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie pertanto andrà ripristinato ed il relativo costo quantificabile in € 1.500,00.

La struttura leggera e posticcia in ferro e plexiglass abusiva a servizio dell'unità commerciale che occupa parte della sua area esclusiva non è sanabile e andrà rimossa; il costo di rimozione stimato in € 3.000,00 che verrà considerato in fase di stima.

h- VERIFICA VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI

Sull'immobile in perizia non gravano vincoli di tipo artistico, ambientale, storico o di inalienabilità.



I- VERIFICA VINCOLI DI ORDINE CONDOMINIALE E DI ALTRO ORDINE

Sulla base delle indagini esperite, sentiti gli attuali occupanti, non si rilevano attualmente spese per enti in comunione.

I- ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per il compendio in oggetto non risultano stabilite norme per regolare la comunione e la suddivisione delle spese per le parti comuni; gli acquirenti dovranno provvedere in tale senso.

4. - DISPONIBILITA'

L'esito dell'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Novara rilasciata in data 14/12/2022 prot. 0112522 ed allegata alla presente segnala l'esistenza attiva, sotto il profilo fiscale, di 5 contratti di locazione; quattro di questi, registrati prima della data di trascrizione del pignoramento, due nel 2018, uno nel febbraio 2021 e l'altro nel marzo 2021, riguardano appartamenti ora non agibili per le carenze funzionali sopra indicate; durante il sopralluogo l'esperto ha verificato l'assenza di occupazioni e l'inusabilità degli alloggi interessati dai contratti di locazione. Il quinto contratto riguarda gli appartamenti UNITA' 7 e UNITA' 8, l'autorimessa UNITA' 2 e il cassero UNITA' 9, contraente [REDACTED] facente parte del nucleo familiare di [REDACTED] **il contratto è stato registrato in data successiva a quella di trascrizione del pignoramento**, precisamente il 25/03/2022 al numero 1915 serie 3T. Si specifica che in fase di sopralluogo l'esperto ha verificato che l'appartamento UNITA' 8 è l'unico ad essere effettivamente occupato dal nucleo familiare di [REDACTED] mentre quello limitrofo, UNITA' 7, seppur compreso nel contratto in quanto all'epoca faceva parte dell'unità immobiliare catastale al foglio 35, particella 107 subalterno 16 (ora frazionata nei sub. 17 e 18), non è utilizzabile per l'assenza dei serramenti esterni delle aperture al piano primo, delle porte interne, della caldaia a gas e del parapetto della scala interna; l'autorimessa è occupata ed ingombrata da diversi oggetti, nel cassero sono posizionati materiali vari.

Per quanto attiene l'unità commerciale risulta una scrittura privata di affitto d'azienda tra l'esecutata [REDACTED] ed il figlio [REDACTED] con autentica di firme certificata dal notaio [REDACTED] di Novara in data 03/04/2014 al repertorio 35.335, registrata a Novara in data 13/03/2014 al n° 2784 serie 1T che si allega; il contratto prevedeva che la signora [REDACTED] esclusiva proprietaria dell'azienda commerciale avente oggetto l'attività di pubblico esercizio di "bar e caffetterie" svolta nei locali in oggetto, concedesse in affitto al signor [REDACTED] l'attività; l'affitto dell'azienda aveva durata di mesi 12 (dodici), decorrenti dalla data del giorno 1 marzo 2014 tacitamente prorogabile di anno in anno, in assenza di disdetta a mezzo di lettera raccomandata a cura di una delle due parti, entro 6 mesi dalla scadenza. Il canone annuo stabilito in € 2.400,00; tra le clausole della locazione vi era quella al punto 4) che prevedeva letteralmente "4) La locatrice si impegna, sotto pena di risoluzione del presente contratto, a procurare all'affittuario la disponibilità materiale dei locali in cui viene svolta l'attività aziendale tramite contratto di affitto da stipularsi tra lo stesso affittuario e l'attuale proprietario dell'immobile"; atteso che la [REDACTED] era comproprietaria col marito, [REDACTED] dell'immobile non risulterebbe che tale condizione si sia realizzata, come emerge da assenza di indicazioni in tal senso dall'ispezione all'ufficio del registro che non restituisce alcun contratto tra gli esecutati ed il signor [REDACTED] In sito le di-



pendenti del bar incontrate durante il sopralluogo hanno indicato al sottoscritto di utilizzare anche l'autorimessa UNITA' 3 come magazzino.

Certificato storico di residenza

All'esito di verifica presso l'anagrafe comunale risultano tre famiglie residenti come da allegati certificati di stato di famiglia e residenza; stante però lo stato di inagibilità di quattro alloggi su un totale di cinque è evidente che due di questi nuclei famigliari non hanno denunciato all'anagrafe comunale il loro trasferimento in altro luogo:

L'unica unità residenziale abitabile, la U8, è occupata dal nucleo famigliare di [REDACTED] [REDACTED] comprendente oltre allo stesso un ulteriore soggetto adulto e due minori.

5 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

L'esperto ritiene opportuno proporre in vendita i beni in lotti identificanti le singole unità immobiliari effettivamente presenti nel fabbricato e nel dettaglio:

- **LOTTO 1, UNITA 1 (U1), negozio al piano terra con area esclusiva di corte**, in catasto al foglio 35, particella 106 Sub. 3 graffiata con particella 107 Sub. 11 e particella 106 Sub. 4; coerenze in corpo da nord ed in senso orario: piazza Libertà e particella 103; particella 457; corte comune su due lati e a salto rientrante vano scala comune; via Cavour.
- **LOTTO 2, UNITA 2 (U2), autorimessa singola** al piano terra, identificata in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 5; coerenze da nord ed in senso orario: vano scala comune, corte comune, altra U.I. particella 106 sub. 6, via Cavour.
- **LOTTO 3, UNITA 3 (U3), autorimessa singola** al piano terra, identificata in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 6; coerenze da nord ed in senso orario: altra U.I. particella 106 sub. 5, corte comune, androne carraio comune, via Cavour.
- **LOTTO 4, UNITA 4 (U4), appartamento** al piano primo, identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 7; coerenze da nord ed in senso orario: vano scala comune, corte comune, particella 110, via Cavour.
- **LOTTO 5, UNITA 5 (U5), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 8 graffiato con particella 107 Sub. 13; coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà e a salto altra U.I. particella 107 sub. 17, ancora altra U.I. particella 107 sub. 17 e corte comune, vano scala comune, via Cavour.
- **LOTTO 6, UNITA 6 (U6), appartamento** al piano secondo, identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 9; coerenze da nord ed in senso orario: vano scala comune, corte comune, particella 110, via Cavour.
- **LOTTO 7, UNITA 7 (U7), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 107 Sub. 17; coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà, altra U.I. particella 107 sub. 18, corte comune, altra U.I. particella 106 sub. 8 graffiato con particella 107 Sub. 13.



- **LOTTO 8, UNITA 8 (U8), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 107 Sub. 18; coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà, particella 457, corte comune, altra U.I. particella 107 sub. 17.
- **LOTTO 9, UNITA 9 (U9), cassero**, identificato in catasto al foglio 35 particella 109; coerenze da nord ed in senso orario: corte comune e particella 104; particella 116, particella 110, corte comune.

6 - LIVELLI DI PREZZO, CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

I livelli di prezzo, alla data del gennaio 2023 (*in occasione della stesura della relazione originaria del 30 gennaio 2023*), riferibili ai beni oggetto di stima desumibili da pubblicazioni ufficiali e usualmente utilizzate sul territorio sono i seguenti:

quelli dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" della banca dati dell'Agenzia del Territorio, che esprime quotazioni specifiche dell'area centrale, zona B1, Il semestre 2022, fornisce i seguenti valori per metro quadrato di superficie lorda:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato Minimo (€/mq)	Valore di mercato Massimo (€/mq)
Abitazioni civili	Normale	900	1.300
Box	Normale	400	600
Negozi	Normale	510	1.000

I livelli di prezzo rilevabili dal "Borsino Immobiliare Novarese BIN" edizione 2022, redatto da F.I.M.A.A., risultano invece i seguenti:

Tipologia	Valore di mercato Minimo (€/mq - cad)	Valore di mercato Massimo (€/mq)
Appartamenti recenti e/o ristrutturati	750	950
Autorimesse	5.000/cad	7.500/cad
Negozi	500	850

Il quesito richiede all'esperto di determinare il valore di mercato dei beni pignorati. Sulla base dello scopo di stima che è quello di porre in vendita i beni, si ritiene di adottare il metodo del più probabile valore di mercato con stima parametrica comparativa, avvalendosi del riferimento delle banche "dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio oltre che del "Borsino Immobiliare Novarese" sopra riportate. Per il necessario adeguamento dei valori parametrici all'oggetto di valutazione l'esperto ha considerato con attenzione l'andamento del mercato locale, ha tenuto conto di caratteristiche e stato di conservazione/manutenzione dei beni, della loro vetustà, della condizione igienico-edilizia e degli impianti tecnologici, della qualità della zona in cui i beni risultano inseriti, oltre ad ogni ulteriore dato utile.

Si assume quindi come base di valutazione della superficie commerciale e di quelle residenziali il prezzo unitario relativo derivato dalla media ponderata dei valori delle fonti sopra riportate:

superficie commerciale:

OMI da un minimo di €/mq 510 ad un massimo di €/mq 1.000 = €/mq 755



BIN da un minimo di €/mq 500 ad un massimo di €/mq 850 = €/mq 675
media ponderata dei due valori €/mq 715

superficie residenziale:

OMI da un minimo di €/mq 900 ad un massimo di €/mq 1.300 = €/mq 1.100
BIN da un minimo di €/mq 750 ad un massimo di €/mq 950 = €/mq 850
media ponderata dei due valori €/mq 975

tale valore verrà applicato all'unità U8, per le unità U7, U6, U5 si applicherà una riduzione del 5% che riflette un grado manutentivo inferiore e per l'unità U4 che presenta lo stato manutentivo meno efficiente si applicherà una riduzione del 10 % al prezzo base

superficie destinata ad autorimesse:

l'esperto ritiene di applicare come valore unitario a corpo delle autorimesse la somma di € 10.000 Euro, corrispondente al valore minimo di OMI; la valutazione del BIN è ritenuta per gli immobili in esame estramamente riduttiva, trattandosi di autorimesse, seppur singole, di generose dimensioni che consentono oltre al posizionamento dell'auto anche di altri oggetti, ed avendo finiture superiori alla media;

infine per quanto attiene al cassero si attribuisce un valore parametrico unitario pari a quello della superficie residenziale, atteso che il rapporto mercantile superfciario è già intervenuto in sostanziale riduzione della superficie commerciale e che l'appetibilità dell'unità è quella di poterla trasformare in uno spazio per il parcheggio coperto di auto.

Sulla base dell soprastanti premesse si procede alla determinazione del valore di ogni lotto, precisando che la valutazione comprende la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni e che oltre alle decurtazioni per gli adeguamenti catastali, urbanistici, per adeguamenti igienico sanitari e demolizione della struttura leggera e posticcia addossata all'unità commerciale in corte, verranno effettuate quelle relative ai ripristini delle finiture e degli impianti asportati nelle unità U4, U5, U6 e U7 e pro-quota del vano scala, valutate dall'esperto per ogni singola unità, in modo da complementare il valore unitario utilizzato:

- **LOTTO 1, UNITA 1 (U1), negozio al piano terra con area esclusiva di corte**, identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 3 graffata con particella 107 Sub. 11 e foglio 35 particella 106 Sub. 4;

	mq	€/mq	€
Superficie commerciale	187	715,00	133.705,00
a dedurre riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto			-26.741,00
a dedurre spese per regolarizzazione catastale			-750,00
a dedurre spese per regolarizzazione edilizia			-9.100,00
a dedurre spese per demolizione struttura leggera			-3.000,00
VALORE DEPURATO di 1000/1000 di piena proprietà arrotondato ai mille Euro			94.000,00

- **LOTTO 2, UNITA 2 (U2), autorimessa singola**, identificata in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 5;

Valore a corpo			10.000,00
a dedurre riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto			-2.000,00



**VALORE DEPURATO di 1000/1000 di piena
proprietà arrotondato ai mille Euro** **8.000,00**

- **LOTTO 3, UNITA 3 (U3), autorimessa singola**, identificata in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 6;

Valore a corpo 10.000,00

a dedurre riduzione valore di stima del 20% per
assenza garanzia vizi del bene venduto -2.000,00

**VALORE DEPURATO di 1000/1000 di piena
proprietà arrotondato ai mille Euro** **8.000,00**

- **LOTTO 4, UNITA 4 (U4), appartamento** al piano primo, identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 7;

	mq	€/mq	€
Superficie commerciale	79	877,00	69.283,00

a dedurre riduzione valore di stima del 20% per
assenza garanzia vizi del bene venduto -13.856,60

a dedurre spese per ripristini delle finiture e degli
impianti asportati -18.000,00

**VALORE DEPURATO di 1000/1000 di piena
proprietà arrotondato ai mille Euro** **37.000,00**

- **LOTTO 5, UNITA 5 (U5), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 8 graffiato con **particella 107 Sub. 13**;

	mq	€/mq	€
Superficie commerciale	123	926,00	113.898,00

a dedurre riduzione valore di stima del 20% per
assenza garanzia vizi del bene venduto -22.779,60

a dedurre spese per ripristini delle finiture e degli
impianti asportati -13.500,00

**VALORE DEPURATO di 1000/1000 di piena
proprietà arrotondato ai mille Euro** **78.000,00**

- **LOTTO 6, UNITA 6 (U6), appartamento** al piano secondo, identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 9;

	mq	€/mq	€
Superficie commerciale	76	926,00	70.376,00

a dedurre riduzione valore di stima del 20% per
assenza garanzia vizi del bene venduto -14.075,20

a dedurre spese per ripristini delle finiture e degli
impianti asportati -9.500,00

**VALORE DEPURATO di 1000/1000 di piena
proprietà arrotondato ai mille Euro** **47.000,00**



- **LOTTO 7, UNITA 7 (U7), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 107 Sub. 17;

	mq	€/mq	€
Superficie commerciale	109	926,00	100.934,00
a dedurre riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto			-20.186,80
a dedurre spese per ripristini delle finiture e degli impianti asportati			-13.000,00
VALORE DEPURATO di 1000/1000 di piena proprietà arrotondato ai mille Euro			68.000,00

- **LOTTO 8, UNITA 8 (U8), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 107 Sub. 18;

	mq	€/mq	€
Superficie commerciale	131	975,00	127.725,00
a dedurre riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto			-25.545,00
a dedurre spese per regolarizzazione catastale			-750,00
a dedurre spese per regolarizzazione edilizia			-5.100,00
a dedurre spese per ripristino antibagno			-1.500,00
VALORE DEPURATO di 1000/1000 di piena proprietà arrotondato ai mille Euro			95.000,00

- **LOTTO 9, UNITA 9 (U9), cassero in cattivo stato di conservazione ed in parte crollato**, identificato in catasto al foglio 35 particella 109.

	mq	€/mq	€
Superficie commerciale	6	975,00	5.850,00
a dedurre riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto			-1.170,00
VALORE DEPURATO di 1000/1000 di piena proprietà arrotondato ai mille Euro			5.000,00

Valore totale di 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati pari ad

440.000,00 €

(Euro quattrocentotrentanovemila/00)

----- 000 -----

Ritenendo in tal modo di aver esaurito l'incarico ricevuto il sottoscritto rassegna la presente relazione, allegando quanto di seguito elencato:

1. Verbali di sopralluogo (n° 2)
2. Abaco unità immobiliari
3. Documentazione fotografica



4. Estratto di mappa catastale, visure nominative in capo agli esecutati, visure NCT, visure NCEU dei BCNC, copia degli elaborati planimetrici ed elenco subalterni delle particelle 106 e 107
5. Planimetrie catastali
6. Certificati di stato di famiglia e residenza (n° 3)
7. Risultanze interrogazione Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro di Novara
8. Scrittura privata di affitto d'azienda
9. Atto di provenienza
10. Visure di aggiornamento c/o Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
11. Estratto delle pratiche edilizie
12. Schema planimetrico irregolarità edilizie
13. Estratto delle N.T.A.

Novara, li 12 Ottobre 2023

L'esperto
Geom. Massimiliano Facchetti



TRIBUNALE DI NOVARA
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
R.G. n° 139/2021

CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI - BIVERBANCA SPA -
contro



Giudice Esecutore
Dott.ssa Iaquina Francesca

Oggetto: Segnalazione refuso

Lo scrivente a seguito di una rilettura dell'elaborato peritale depositato in cancelleria in data 23/06/2023 ha rilevato un refuso nell'indicazione della particella catastale identificante le unità immobiliari assegnate ai lotti di vendita 7 e 8; erroneamente è stata indicata la particella 106 in luogo della corretta particella 107; il numero del foglio e del subalterno sono giusti.

L'imprecisione non impedisce di individuare correttamente le unità in trattazione.

Nel capitolo che identifica catastalmente le unità immobiliari oggetto di pignoramento i dati sono correttamente indicati.

La presente ha lo scopo di evidenziare l'imprecisione, correggendola in modo che non venga riportata in atti e documenti successivi.

L'indicazione corretta dei lotti 7 e 8 dovrà quindi essere la seguente:

- **LOTTO 7, UNITA 7 (U7), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 107 Sub. 17;
- **LOTTO 8, UNITA 8 (U8), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 107 Sub. 18;

Per maggiore identificazione dei lotti si provvede ad indicarne le relative coerenze:

- **LOTTO 1, UNITA 1 (U1), negozio al piano terra con area esclusiva di corte**, in catasto al foglio 35, particella 106 Sub. 3 graffiata con particella 107 Sub. 11 e particella 106 Sub. 4; coerenze in corpo da nord ed in senso orario: piazza Libertà e particella 103; particella 457; corte comune su due lati e a salto rientrante vano scala comune; via Cavour.
- **LOTTO 2, UNITA 2 (U2), autorimessa singola** al piano terra, identificata in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 5; coerenze da nord ed in senso orario: vano scala comune, corte comune, altra U.I. particella 106 sub. 6, via Cavour.
- **LOTTO 3, UNITA 3 (U3), autorimessa singola** al piano terra, identificata in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 6; coerenze da nord ed in senso orario: altra U.I. particella 106 sub. 5, corte comune, androne carraio comune, via Cavour.
- **LOTTO 4, UNITA 4 (U4), appartamento** al piano primo, identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 7; coerenze da nord ed in senso orario: vano scala comune, corte comune, particella 110, via Cavour.



- **LOTTO 5, UNITA 5 (U5), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 8 graffato con particella 107 Sub. 13; coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà e a salto altra U.I. particella 107 sub. 17, ancora altra U.I. particella 107 sub. 17 e corte comune, vano scala comune, via Cavour.
- **LOTTO 6, UNITA 6 (U6), appartamento** al piano secondo, identificato in catasto al foglio 35 particella 106 Sub. 9; coerenze da nord ed in senso orario: vano scala comune, corte comune, particella 110, via Cavour.
- **LOTTO 7, UNITA 7 (U7), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 107 Sub. 17; coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà, altra U.I. particella 107 sub. 18, corte comune, altra U.I. particella 106 sub. 8 graffato con particella 107 Sub. 13.
- **LOTTO 8, UNITA 8 (U8), appartamento** ai piani primo e secondo (sottotetto), identificato in catasto al foglio 35 particella 107 Sub. 18; coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà, particella 457, corte comune, altra U.I. particella 107 sub. 17.
- **LOTTO 9, UNITA 9 (U9), cassero**, identificato in catasto al foglio 35 particella 109; coerenze da nord ed in senso orario: corte comune e particella 104; particella 116, particella 110, corte comune.

Per un miglior coordinamento delle informazioni sopra esposte, ove ciò possa essere utile, lo scrivente in allegato alla presente produce versione aggiornata alla data attuale dell'elaborato peritale riportante le correzioni ed integrazioni sopra indicate.

Distinti saluti.

Novara lì 12 ottobre 2023

L'Esperto
Massimiliano geom. Facchetti

