  
TRIBUNALE DI NOVARA  
PROCEDIMENTO CIVILE  
n. 3344/2015  
Giudice Istruttore  
Dott.ssa SIMONA GAMBACORTA

RELAZIONE DI STIMA  
E  
PROGETTO DIVISIONALE  
BENI IMMOBILI

Causa Civile  
Promossa  
da

contro

Contumace

1

Geometra Mauro Verri  
via san bernardino da siena n.9 28100 novara  
tel-fax 0321-625191-442468 e-mail mauroverri@virgilio.it



**NOMINA E QUESITO**

In data 01.06.2016, venivo nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Simona Gambacorta del Tribunale di Novara nella causa civile n. 3344/2015 promossa Fallimento Edil

Igli, contro :

In data 02.09.2016, comparivo davanti al Giudice e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato giuramento promissorio di rito, venivo a conoscenza del mandato e precisamente:

*"Il CTU letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti , con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione:*

- 1) *Descriva l'immobile per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando con riferimenti a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini;*
- 2) *Accerti la titolarità dell'immobile risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari;*
- 3) *Indichi tutte le formalità( iscrizioni e trascrizioni) con gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico ecc. o derivanti da contratti incidenti sulle potenzialità edificatoria del fondo;*
- 4) *Determini il valore attuale di mercato dell'immobile o degli immobili;*
- 5) *Accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria;*
- 6) *Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:*
  - a) *In caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;*
- 7) *In caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita ed in tale ipotesi:*
  - b) *Dica se l'immobile sia libero od occupato e quale sia il titolo dell'occupazione;*
  - c) *Predisponga le vulture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili.*





Per il deposito della relazione peritale il Giudice concedeva termine sino al 19.1.2017.

Parte attrice e convenuta dichiarano di non nominare consulenti di parte.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di divisione è costituito da area di terreno di mq. 960 con sovrastante fabbricato d'abitazione a due piani con autorimessa, ed in corpo staccato altra autorimessa e pollaio posti lungo il confine di ovest dell'area, ubicato in Comune di TERDOBBIATE Via Sozzago n. 20.

L'edificio recentemente ristrutturato ed ampliato presenta una struttura in muratura di mattoni; pilastri in c.a., solai in latero cemento, muratura perimetrale in laterizio, struttura del tetto in legno con manto in tegole di laterizio così composto:

**Piano Terra** : comprendente alloggio di mq.122 circa, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno ed adiacente vano di sgombero e scala d'accesso al primo piano;

**Primo Piano** : comprendente alloggio di mq. 144 circa, composto ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni e due balconi di complessivi mq. 8,80.

Foto 1 : prospetto interno fabbricato d'abitazione

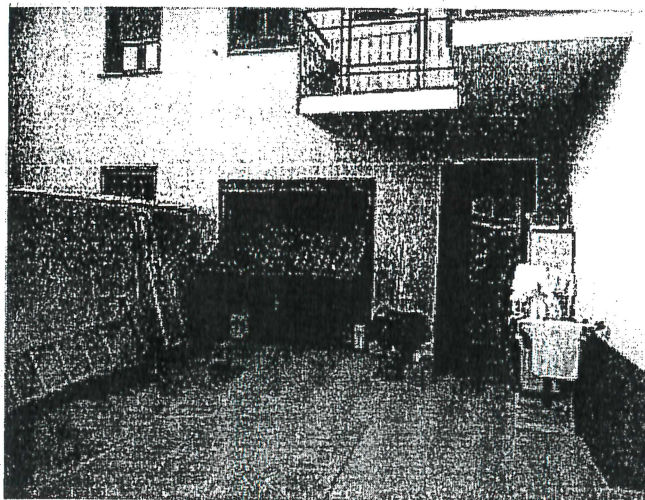




Tribunale di Novara  
Causa civile n.3344/2015

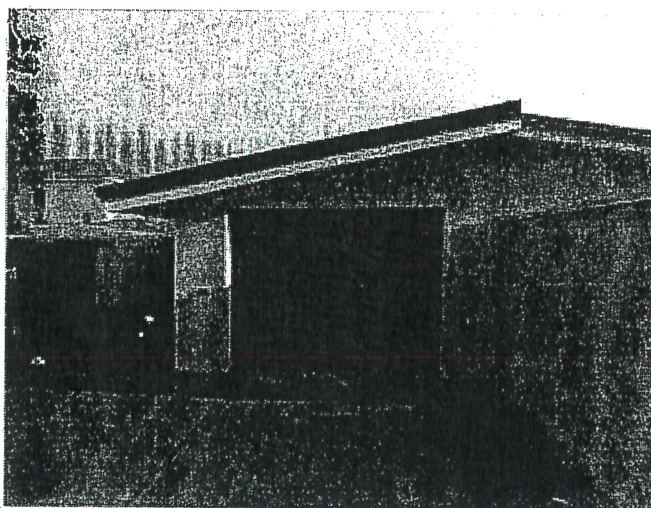
Autorimessa: di mq. 15 circa, posta al piano terra in adiacenza del lato ovest dell'alloggio del piano terra.

Foto 2 : autorimessa all'interno fabbricato



Autorimessa Staccata : basso fabbricato comprendente ampia autorimessa e lavatoio di mq. 40 circa e retrostante locale deposito pollaio di mq. 4,00 circa costruito sul confine di ovest del terreno pertinenziale.

Foto 3 : autorimessa corpo staccato a confine



4

Geometra Mauro Verri  
via san bernardino da siena n.9 28100 novara  
tel-fax 0321-625191-442468 e-mail mauroverri@virgilio.it







Tribunale di Novara  
Causa civile n.3344/2015

L'immobile dal punto di vista urbanistico risulta ricadente in area " Residenziale con Edilizia Configurata" è posto a nord del paese con fronte lungo la Strada Provinciale per Sozzago.

Il fabbricato è dotato dei principali impianti; elettrico, acqua, e riscaldamento con caldaia a gas metano autonome per ciascun alloggio.

Le finiture interne presentano pavimentazione con piastrelle in monocottura ceramica, in ceramica smaltata nei bagni; serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno con vetro camera, e persiane in legno;

#### ATTUALI PROPRIETARI

Quota di 500/1000 NUDA PROPRIETA 'in capo a F. [redacted] restante  
500/1000 nuda proprietà in capo alla moglie [redacted] A nata a San Felice a  
tutto a [redacted] a San Felice a Canello  
il 1.11.1933";

- a) L'immobile al 1.1.1985 era di proprietà dei signori F. [redacted]  
In forza di atto d'acquisto rogito notaio Barberi Mario in data 23.6.1979 rep.273351  
trascritto a Novara in data 6.7.1979 ai numeri 6076/5098:
- b) per successione di [redacted] luto il 30-1-1987 den. 19 vol. 1232 ,trascritta a  
Novara in data 22.4.1988 ai n. 5266/3767:
- c) per atto di donazione rogito notaio Baldi Giovanni in data 6.4.1988 rep. 47478,  
trascritto a Novara il 23.4.1988 ai n. 5302/3798
- d) infine con atto di compravendita rogito notaio Baldi Giovanni in data 19.10.2001 rep.  
103452 ,trascritto a Novara in data 19.10.2011 ai numeri 14583/9292 l'immobile  
veniva acquistato per la quota di 1/2 ciascuno c  
[redacted] unione legale dei beni.

5

Geometra Mauro Verri  
via san bernardino da siena n.9 28100 novara  
tel-fax 0321-625191-442468 e-mail mauroverri@virgilio.it



### DATI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti risultano censiti al Catasto Fabbricati di TERDOBBIANE intestato ancora in capo a

per 1/4 a ..... " ( per mancata voltura della successione di Parisi Salvatore e della successiva donazione con atto rogito notaio Baldi del 6.4. 1988 rep.47478 trascritto a Novara il 23.4.1988 ai n.ri 5302/3798 e atto di compravendita rogito notaio Baldi Giovanni in data 19.10.2011 rep. 103452, trascritto a Novara in data 19.10.2011 ai numeri 14583/9292 ) nel seguente modo:

#### Catasto Terreni

F.7 M. 4 ente urbano di are 9,60 (area sedime)

#### Catasto Fabbricati

F.7 M. 4/5 Via Sozzago n. 20 T, Cat. A/4 cl.1 v. 4,5 R.C. €. 134,80 (alloggio p.t.)

F.7 M. 4/6 Via Sozzago n. 20 1°, Cat. A/4 cl.1 v. 5,5 R.C. €. 164,75 (alloggio p.1°)

F.7 M. 4/7 Via Sozzago n. 20 T, Cat. C/6 cl.1 mq. 15 R.C. €. 33,31 (box Interno a p.t.)

N.B.

*Il basso fabbricato in corpo staccato adibito ad autorimessa e lavatoio NON sono stati accatastati.*

### CONFINI

COERENZE: dell'area su cui insiste il fabbricato e l'autorimessa riferite alla mappa terreni ;a nord Via Sozzago; ad est mappale 353; a sud strada; ad ovest mappale 355.

### STATO D'OCCUPAZIONE E UTILIZZO

Le unità immobiliari abitative sopra descritte risultano così occupate:

L'alloggio al piano terra sopra descritto risulta occupato come residenza abitativa dell'usufruttuaria

L'alloggio al primo piano, l'autorimessa a piano terra e l'autorimessa in corpo staccato risultano occupati dalla famiglia del sign:

Geometra Mauro Verri  
via san bernardino da siena n.9 28100 novara  
tel-fax 0321-625191-442468 e-mail mauroverri@virgilio.it



Tribunale di Novara  
Causa civile n.3344/2015

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (da cancellare)**

1) Ipoteca volontaria a favore  
sede in Milano c

2) Ipoteca giudiziale a favore in base

3) Ipoteca giudiziale a favore C base

4) Sentenza di fallimento r

**REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE**

Conformità edilizia-urbanistica:

Con riferimento al disposto della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni legislative, in particolare del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, **La costruzione dell'edificio è avvenuta in data anteriore al 1.9.1967.**

Successivamente a tale data sono state rilasciate dal Comune di TERDOBBIATE i seguenti provvedimenti autorizzativi:

**Concessione edilizia n. 8/90 del 22/1/1991 per costruzione corpo basso autorimessa e lavatoio;**

7

Geometra Mauro Verri  
via san bernardino da siena n.9 28100 novara  
tel-fax 0321-625191-442468 e-mail mauroverri@virgilio.it





Concessione edilizia n. 9/90 del 22./2/1991 per l'ampliamento e modifiche interne edificio:

Dopo tale data non risulta siano state realizzate opere e apportate modifiche agli immobili, senza le prescritte autorizzazioni richieste dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica e l'attuale situazione è conforme al progetto ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Dalla verifica della pratica presso il Comune di Terdobbiate, si è riscontrato che l'immobile allo stato attuale E' CONFORME, sotto l'aspetto edilizio - urbanistico alla situazione riscontrata in loco.

Conformità catastale:

L'immobile rilevato NON E' CONFORME a quanto denunciato presso l'Agenzia del Territorio. In pratica non è stato accatastato il basso fabbricato staccato dal corpo principale ad uso abitazione adibito a autorimessa e lavatoio.

Costo per la regolarizzazione catastale potrebbe essere attorno ad €. 1000,00.

In caso di vendita all'asta dell'intero l'acquirente, dovrà provvedere a sua cura e spese alla regolarizzazione catastale del basso fabbricato in corpo staccato adibito ad autorimessa e lavatoio.

**DESTINAZIONE IMMOBILE CON SUPERFICI**

Descrizione	Parametro	superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
ALLOGGIO piano terra	Sup. reale	122,00	1	122,00
AUTORIMESSA piano terra	Sup. reale	10,00	0,50	5,00
ALLOGGIO primo piano	Sup. reale	144,00	1	144,00
BALCONE	Sup. reale	8,80	0,25	2,20
AUTORIMESSA corpo staccato	Sup. reale	40,00	0,50	20,00
POLLAIO	Sup. reale	4,00	0,20	0,80







Caratteristiche descrittive fabbricato ad uso abitazione :

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:*

materiale: muratura di mattoni e c.a. condizioni: normali

*Strutture orizzontali:*

materiale: latero cemento: normali

*Copertura:*

tipologia: struttura di legno condizioni: normale

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:*

materiale: legno con vetro camera - condizioni: buone

*Infissi interni:*

materiale: legno - e vetro - condizioni: buone

*Manto di copertura:*

materiale: in laterizio: condizione buone.

*Pareti esterne:*

materiale : intonacate e tinteggiate- condizioni buone

*Scale:*

c.a. con rivestimento in granito

*Pavim. Interna:*

materiale: monocottura di ceramica : condizioni buone

*Impianti:*

*Elettrico:*

tensione: 220- 380

*Idrico:*

alimentazione: rete municipale - conformità:

Caratteristiche descrittive autorimessa corpo staccato e pollaio:

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:*

materiale: muratura condizioni: normali

*Strutture orizzontali*

materiale: solai in latero cemento  
condizioni normale

*Copertura:*

tipologia: a falda - materiale orditura in legno - condizioni: normale

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:*

materiale: porta basculante in lamiera-  
condizioni: normale

*Infissi interni:*

materiale: ferro - condizioni: normale

*Manto di copertura:*

materiale: in tegole di laterizio.

*Pareti esterne:*

materiale : intonaco liscio tinteggiate  
normale

*Pavim. Interna:*

materiale: ceramica: condizioni normale

*Rivestimento:*

ubicazione: nessuno

*Impianti:*

*Elettrico:*

tensione: 220. non a norma





## VALORE ATTUALE DI MERCATO

### **Criterio di Stima**

Come è noto a un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare e in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima di cui occorre trovare il più probabile valore è dunque secondo l'art. 726 Codice Civile, quello del valore venale dei beni.

Per quanto riguarda il metodo di stima, si è escluso il metodo analitico, sia per il terreno di sito e corte, che per il fabbricato, perché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste di fatto incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si è proceduto quindi alla stima, con il "metodo di confronto", che si esplica attraverso:

- a) l'individuazione dei prezzi di compravendita.
- b) l'attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare con riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti o riscontrabili da riviste immobiliari, con l'ausilio anche dell'OMI dell'Agenzia del Territorio.

Per poter applicare tale metodo di stima ho eseguito una serie di accertamenti ed assunto informazioni presso operatori e agenzie operanti in zona, circa i prezzi praticati per immobili simili.

La stima è stata eseguita tenendo conto anche dei valori di riferimento indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Novara relativi al Comune di TERDOBBATE; si è tenuto altresì conto dell'ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dell'attuale situazione di crisi del settore immobiliare residenziale in cui l'offerta è superiore alla richiesta. Nel caso in esame è stato attribuito un prezzo unitario prudenziale di €. 1000,00/a mq. Che tiene conto dei fattori sopra esposti.





Tribunale di Novara  
Causa civile n.3344/2015

**Fonti di informazione**

Catasto di TERDOBBIATE  Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara;  Rivista quotazioni Consulente immobiliare- Banca Dati OMI

Comune: TERDOBBIATE -Fascia/zona: Centrale/ZONA UNICA RESIDENZIALE Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 -Tipologia prevalente: Destinazione: Residenziale

Valore Mercato (€/mq)		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	570	830
Box	NORMALE	460	600
Ville e Villini	NORMALE	760	1100

Il prezzo unitario a/mq., tiene già conto del valore d'incidenza dell'area di sito e corte

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

**DESTINAZIONE IMMOBILE CON SUPERIFICI**

Descrizione	Parametro	superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
ALLOGGIO piano terra	Sup. reale	122,00	1	122,00
AUTORIMESSA piano terra	Sup. reale	10,00	0,50	5,00
ALLOGGIO primo piano	Sup. reale	144,00	1	144,00
BALCONE	Sup. reale	8,80	0,25	2,20
AUTORIMESSA corpo staccato	Sup. reale	40,00	0,50	20,00
POLLAIO	Sup. reale	4,00	0,20	0,80

Destinazione	Sup/mq.	Prezzo unitario/mq.	Valore
ALLOGGIO p. t.	122,00	€. 1.000,00	€. 122.000,00
AUTORIMESSA p.t.	5,00	€. 800,00	€. 4.000,00
ALLOGGIO 1° p.	144,00	€. 1.000,00	€. 144.000,00
BALCONE (mq.8,80)	2,20	€. 1.000,00	€. 2.200,00
AUTORIMESSA staccata	20,00	a corpo	€. 16.000,00
POLLAIO	0,80	a corpo	€. 800,00
Valore complessivo piena proprietà	Totale		€. 305.000,00

11

Geometra Mauro Verri  
via san bernardino da siena n.9 28100 novara  
tel-fax 0321-625191-442468 e-mail mauroverri@virgilio.it





Tribunale di Novara  
Causa civile n.3344/2015

## DIVISIBILITA' DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI

La comoda divisibilità degli immobili, ai sensi dell'art. 720 del Codice Civile, sussiste solo se il suo frazionamento in porzioni da attribuire a ciascun dividente, pur essendo materialmente possibile non determini una rilevante riduzione del valore dell'immobile stesso o l'imposizione di pesi o servitù eccessivamente gravosi.

Ed appunto in tema di divisione, deve intendersi per comoda divisibilità di un bene, la mera possibilità di una sua materiale ripartizione tra tutti gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto, dall'essere elemento di entità unitaria, non abbia neppure subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, con riguardo alle possibilità di attribuire a ciascun dividente un'entità autonoma e funzionale, ed evitando che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del bene, ovvero che ai dividenti vengano assegnate porzioni idonee alla funzione economica dell'intero.

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate cioè da pesi, servitù e limitazioni eccessivi.

A seguito degli accertamenti e delle indagini effettuate il sottoscritto è in grado di replicare al quesito sottopostogli, affermando che la divisione degli immobili e

12

Geometra Mauro Verri  
via san bernardino da siena n.9 28100 novara  
tel-fax 0321-625191-442468 e-mail mauroverri@virgilio.it





formazione dei lotti non è stata possibile, per garantire a ciascun convivente una parte individuata di beni in proporzione alle quote ideali di possesso, anche se la distribuzione planimetrica sui diversi piani avrebbe consentito la frazionabilità dell'edificio, a scapito però dell'interesse specifico delle parti che quello di non vedere deprezzato il valore delle porzioni immobiliari assegnate (quasi impossibili da vendere separatamente) rispetto alla vendita dell'intero immobile.

Per rimediare a tale inconveniente si è proceduto come tra l'altro già previsto nel quesito, alla compiuta identificazione e stima dell'intero immobile, con indicazione dei dati e delle formalità accertate e di ogni altro dato e informazione necessaria e comunque utile, idonea alla vendita dei beni, nel caso di specie in unico lotto, in funzione del successivo riparto del ricavato fra i comproprietari.

#### CONCLUSIONI

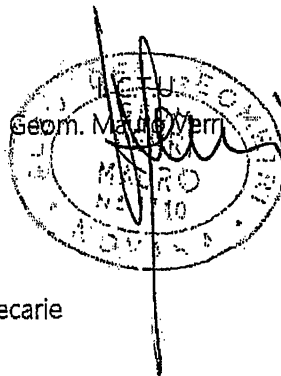
Credo in tal modo di aver risposto esaurientemente a quanto formulatomi, confermando il valore complessivo dell'immobile in €. 305.000,00.  
(trecentocinquemilaeuro)

Resto a completa disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o adempimento dovesse necessitare.

Novara li, 14.11.2016

ALLEGATI:

planimetrie catastali immobile  
visure catastali  
copie aggiornamento visure ipotecarie



Geom. Mauro Verri  
via san bernardino da siena n.9 28100 novara  
tel-fax 0321-625191-442468 e-mail mauroverri@virgilio.it





Tribunale di Novara  
Causa civile n.3344/2015

## PIANO DI VENDITA

Lotto Unico

### DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di divisione è costituito da area di terreno di mq. 960 con sovrastante fabbricato d'abitazione a due piani con autorimessa, ed in corpo staccato altra autorimessa e pollaio posti lungo il confine di ovest dell'area, ubicato in Comune di TERDOBBIATE Via Sozzago n. 20.

L'edificio recentemente ristrutturato ed ampliato presenta una struttura in muratura di mattoni; pilastri in c.a., solai in latero cemento, muratura perimetrale in laterizio, struttura del tetto in legno con manto in tegole di laterizio così composto:

**Piano Terra** : comprendente alloggio di mq.122 circa, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno ed adiacente vano di sgombero e scala d'accesso al primo piano;

**Primo Piano** : comprendente alloggio di mq. 144 circa, composto ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni e due balconi di complessivi mq. 8,80.

**Autorimessa**: di mq. 15 circa, posta al piano terra in adiacenza del lato ovest dell'alloggio del piano terra.

**Autorimessa Staccata** : basso fabbricato comprendente ampia autorimessa e lavatoio di mq. 40 circa e retrostante locale deposito pollaio di mq. 4,00 circa costruito sul confine di ovest del terreno pertinenziale.

### DATI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti risultano censiti al Catasto Fabbricati di TERDOBBIATE intestato ancora in capo a " ;

. " ( per mancata voltura

ssiva donazione con atto rogito notaio Baldi del 6.4. 1988

14

Geometa Mauro Verri  
via san bernardino da siena n.9 28100 novara  
tel-fax 0321-625191-442468 e-mail mauroverri@virgilio.it





rep.47478 trascritto a Novara il 23.4.1988 ai n.ri 5302/3798 e atto di compravendita rogito notaio Baldi Giovanni in data 19.10.2011 rep. 103452, trascritto a Novara in data 19.10.2011 ai numeri 14583/9292 ) nel seguente modo:

Catasto Terreni

F. 7 M. 4 ente urbano di are 9,60 (area sedime)

Catasto Fabbricati

F.7 M. 4/5 Via Sozzago n. 20 T, Cat. A/4 cl.1 v. 4,5 R.C. €. 134,80 (alloggio p.t.)

F.7 M. 4/6 Via Sozzago n. 20 1°, Cat. A/4 cl.1 v. 5,5 R.C. €. 164,75 (alloggio p.1°)

F.7 M. 4/7 Via Sozzago n. 20 T, Cat. C/6 cl.1 mq. 15 R.C. €. 33,31 (box interno a p.t.)

N.B.

Il basso fabbricato in corpo staccato adibito ad autorimessa e lavatoio NON sono stati accatastati.

**COERENZE**

COERENZE: dell'area su cui insiste il fabbricato e l'autorimessa riferite alla mappa terreni ;a nord Via Sozzago; ad est mappale 353; a sud strada; ad ovest mappale 355.

**REGOLARITA' EDILIZIA DELLA COSTRUZIONE**

Conformità edilizia-urbanistica:

Con riferimento al disposto della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni legislative , in particolare del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, La costruzione dell'edificio è avvenuta in data anteriore al 1.9.1967.

Successivamente a tale data sono state rilasciate dal Comune di TERDOBBIATE i seguenti provvedimenti autorizzativi:

Concessione edilizia n. 8/90 del 22/1/1991 per costruzione corpo basso autorimessa e lavatoio;

Concessione edilizia n. 9/90 del 22./2/1991 per l'ampliamento e modifiche interne edificio;





Tribunale di Novara  
Causa civile n.3344/2015

Dopo tale data non risulta siano state realizzate opere e apportate modifiche agli immobili, senza le prescritte autorizzazioni richieste dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica e l'attuale situazione è conforme al progetto ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Dalla verifica della pratica presso il Comune di Terdobbiate, si è riscontrato che l'immobile allo stato attuale E' CONFORME, sotto l'aspetto edilizio - urbanistico alla situazione riscontrata in loco.

Conformità catastale:

L'immobile rilevato NON E' CONFORME a quanto denunciato presso l'Agenzia del Territorio. In pratica non è stato accatastato il basso fabbricato staccato dal corpo principale ad uso abitazione adibito a autorimessa e lavatoio.

Costo per la regolarizzazione catastale potrebbe essere attorno ad €. 1000,00.

In caso di vendita all'asta dell'intero l'acquirente, dovrà provvedere a sua cura e spese alla regolarizzazione catastale del basso fabbricato in corpo staccato adibito ad autorimessa e lavatoio.

**POTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (da cancellare)**

1) Ipoteca volontaria a favore

2) Ipoteca giudiziale a favore

importo ipoteca: €. 21.557,00

importo capitale: €. 7.057,00

sui beni in Terdobbiate : F. 7 M. 4 sub 5 ; sub. 6; sub. 7 ; F. 7. M. 4 are 9,60

3) Ipoteca giudiziale a favore

VERRI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2799188c08ca2487d3161b9407fadf36







Tribunale di Novara  
Causa civile n.3344/2015

importo ipoteca: €. 77.770,01

importo capitale: €. 49.770,01

sui beni in Terdobbiate : F. 7 M. 4 sub 5 ; sub. 6; sub. 7; F. 7. M. 4 are 9,60

4) Sentenza di fallimento a

#### STATO DI OCCUPAZIONE E UTILIZZO

Le unità immobiliari abitative sopra descritte risultano così occupate:

L'alloggio al piano terra sopra descritto risulta occupato come residenza abitativa dell'usufruttuari.

L'alloggio al primo piano, l'autorimessa a piano terra e l'autorimessa in corpo staccato risultano occupati dalla famiglia del



