
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX
contro
XXX
XXX
XXX
XXX
XXX
XXX
XXX
XXX

N. Gen. Rep. **25/2022 + 55/2022**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Belletti
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 2153/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. BLL NCL 81E22 F205Z

con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: nicola.belletti@314studio.it



Premessa

Il presente elaborato peritale è finalizzato alla valutazione dei beni oggetto dei seguenti pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto il 01/03/2022 ai n.ri 2921/2134 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 17/01/2022 repertorio n. 96

Atto Esecutivo trascritto il 29/03/2022 ai n.ri 4870/3529 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 22/01/2022 repertorio n. 97

Il tutto di cui alle procedure riunite n. R.G. 25/200 + 55/2022 .

Si precisa che in fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità tali da compromettere la corretta identificazione di alcuni beni che hanno pertanto comportato una regolarizzazione catastale. Come da autorizzazione del G.E. in data 16/08/2023 si è proceduto all'aggiornamento che ha comportato una variazione del classamento e degli identificativi.



Per una maggiore semplicità di lettura si riepiloga di seguito la situazione a seguito dell'aggiornamento catastale, evidenziando le variazioni intervenute.

Lotto	Situazione <u>COME DA PIGNORAMENTO</u>		Situazione <u>A SEGUITO DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</u>	
	Destinazione	Identificazione catastale	Destinazione	Identificazione catastale
001	Terreno	C.T. fg. 41 part. 467	Terreno	C.T. fg. 41 part. 467
	Terreno	C.T. fg. 49 part. 6	Terreno	C.T. fg. 49 part. 6
	Terreno	C.T. fg. 20 part. 16	Terreno	C.T. fg. 20 part. 16
	Terreno	C.T. fg. 41 part. 342	Terreno	C.T. fg. 41 part. 342
002	Villetta	C.F. fg. 16 part. 1317 sub. 2	Villetta	C.F. fg. 16 part. 1317 sub. 4
	Autorimessa	C.F. fg. 16 part. 1317 sub. 3	Autorimessa	C.F. fg. 16 part. 1317 sub. 3
003	Appartamento con sottotetto	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 12	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 18
			Sottotetto	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 19
004	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 15	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 15
005	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 16	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 16
006	Abitazione	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 8	Locali di deposito	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 10
	Autorimessa	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 9	Autorimessa	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 9
007	Appartamento	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 6	Appartamento	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 6
008	Appartamento	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 4	Appartamento	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 4
009	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 11	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 11
010	Appartamento con cantina e tettoia	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 13	Appartamento con cantina	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 13
011	Appartamento con cantina e tettoia	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 14	Appartamento con cantina	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 14
012	Appartamento con cantina	C.F. fg. 16 part.454 sub. 13	Appartamento con cantina	C.F. fg. 16 part.454 sub. 13
	Autorimessa	C.F. fg. 16 part.454 sub. 7	Autorimessa	C.F. fg. 16 part.454 sub. 7
013	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 722 sub. 20	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 722 sub. 20
014	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 722 sub. 21	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 722 sub. 21
015	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 722 sub. 22	Appartamento	C.F. fg. 16 part. 722 sub. 22
016	Deposito con cassero	C.F. fg. 16 part. 746 sub. 2	Deposito con cassero	C.F. fg. 16 part. 746 sub. 2

Tutto ciò premesso si ritiene opportuna la rettifica dei pignoramenti mediante l'aggiornamento degli identificativi catastali.



Beni in Bellinzago Novarese

Lotto 001 TERRENI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Bellinzago Novarese e censito al C.T. al **fg. 41 part. 467**.

Il terreno, di forma regolare, si trova nei pressi della Frazione Badia di Dulzago e risulta raggiungibile tramite la Strada Provinciale Bellinzago Sologno. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta a prato.

Il terreno si estende per una superficie catastale di circa 80 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 41 mappale 467, qualità vigneto, classe 2, superficie 80 mq, reddito dominicale € 0,45 - reddito agrario € 0,45 .

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 344, 466, 133 e 329.



B. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Bellinzago Novarese e censito al C.T. al **fg. 49 part. 6**.

Il terreno, di forma regolare, si trova nelle vicinanze della linea ferroviaria e risulta raggiungibile tramite una strada sterrata.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie catastale di circa 1160 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a: XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 49 mappale 6, qualità vigneto, classe 2, superficie 1160 mq, reddito dominicale € 6,59 -

reddito agrario € 6,59 .

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 3, 93, 94 e 7; strada sterrata (Strada Comunale dell'Abbondanza).





C. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Bellinzago Novarese e censito al C.T. al fg. 20 part. 16.

Il terreno, di forma regolare, si trova nei pressi del Crossodromo e risulta raggiungibile tramite Via Ticino. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso una strada sterrata e altri terreni.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie catastale di circa 1520 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a: XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 20 mappale 16, qualità seminativo, classe 4, superficie 1520 mq, reddito dominicale € 4,71 - reddito agrario € 6,67 .

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 9, 17, 23, 22, 18 e 15.



D. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Bellinzago Novarese e censito al C.T. al fg. 41 part. 342.

Il terreno, di forma regolare, si trova nei pressi della Frazione Badia di Dulzago e risulta raggiungibile tramite la Strada Provinciale Bellinzago Sologno. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta a prato.

Il terreno si estende per una superficie catastale di circa 1690 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 41 mappale 342, qualità seminativo, classe 3, superficie 1690 mq, reddito dominicale € 8,29 - reddito agrario € 9,16 .

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 31, 362, 343 e 377.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

TERRENI

Caratteristiche zona: rurale.

3. STATO DI POSSESSO:

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta in data 20/12/2017 ai n.ri 19102/12881 di cui all'atto del Tribunale di Novara in data 12/12/2017 n. 11705, a cui in data 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946 è seguita la trascrizione dell'ordinanza di approvazione del progetto di divisione del giorno 08/08/2019 n. 3556, relativamente tra gli altri agli immobili di cui al presente lotto di stima.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 01/03/2022 ai n.ri 2921/2134 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 17/01/2022 repertorio n. 96, gravante tra gli altri sui beni identificati al C.T. al fg. 41 part. 467 e al fg. 49 part. 6, di cui ai punti A e B del presente lotto di vendita.

Atto Esecutivo trascritto il 29/03/2022 ai n.ri 4870/3529 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 22/01/2022 repertorio n. 97, gravante tra gli altri sui beni identificati al C.T. al fg. 20 part. 16 e al fg. 41 part. 342, di cui ai punti C e D del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda i terreni di cui al presente lotto di stima si rileva la conformità urbanistico-edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda i terreni di cui al presente lotto di stima si rileva la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni:		n.d.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari di cui ai punti A e B del presente lotto di stima risultano attualmente intestate a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

Le unità immobiliari di cui ai punti C e D del presente lotto di stima risultano attualmente intestate a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

Per quanto riguarda il terreno identificato al C.T. al fg. 41 part. 467

A data anteriore al ventennio era di proprietà di:

- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 1/8 ciascuno in forza di successione legittima in morte della madre Sig.ra XXX, deceduta il XXX, previa rinuncia da parte del marito Sig. XXX con atto registrato a Novara in data 27/02/1990 al n. 699 (dichiarazione di successione registrata a Novara al n. 31 vol. 1271 e trascritta a Novara in data 15/12/1990 ai n.ri 14566/10609). Accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di tutti gli eredi con atto a rogito Notaio Guarino Gennaro di Novara in data 27/04/1990 repertorio n. 12896 e trascritto a Novara il 15/05/1990 ai n.ri 5862/4348.

Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Novara in data 08/08/2019 n. 3556, trascritta a Novara il 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946, il bene passava al Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, coniugato in regime di separazione dei beni.

Per quanto riguarda il terreno identificato al C.T. al fg. 49 part. 6

A data anteriore al ventennio era di proprietà del Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, in forza di acquisto, in stato civile libero, con atto a rogito Notaio Guarino Gennaro di Novara in data 30/04/1992 repertorio n. 15232 trascritto a Novara il 13/05/1992 ai n.ri 5996/4411.

In data 13/01/2009 decedeva il Sig. XXX lasciando a succedergli in forza di legge i nipoti: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, per le ragioni di piena proprietà di 1/8 ciascuno (dichiarazione di successione registrata a Novara in data 11/06/2009 al n. 45 vol. 1635 e trascritta a Novara il 26/08/2009 ai n.ri 13688/9021). Successione per la quale risulta trascritta in data 23/10/2018 ai n.ri 15393/10683 accettazione tacita di eredità.

Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Novara in data 08/08/2019 n. 3556, trascritta a Novara il 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946, il bene passava al Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, coniugato in regime di separazione dei beni.

Per quanto riguarda il terreno identificato al C.T. al fg. 20 part. 16

A data anteriore al ventennio era di proprietà del Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, in forza di acquisto, in stato civile libero, con atto a rogito Notaio Guarino Gennaro di Novara in data 30/04/1992 repertorio n. 15232 trascritto a Novara il 13/05/1992 ai n.ri 5996/4411.

In data 13/01/2009 decedeva il Sig. XXX lasciando a succedergli in forza di legge i nipoti: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, per le ragioni di piena proprietà di 1/8 ciascuno (dichiarazione di successione registrata a Novara in data 11/06/2009 al n. 45 vol. 1635 e trascritta a Novara il 26/08/2009 ai n.ri 13688/9021). Successione per la quale risulta trascritta in data 23/10/2018 ai n.ri 15393/10683 accettazione tacita di eredità.



Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Novara in data 08/08/2019 n. 3556, trascritta a Novara il 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946, il bene passava al Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, coniugato in regime di separazione dei beni.

Per quanto riguarda il terreno identificato al C.T. al fg. 41 part. 342

A data anteriore al ventennio era di proprietà di:

- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 1/8 ciascuno in forza di successione legittima in morte della madre Sig.ra XXX, deceduta il XXX, previa rinuncia da parte del marito Sig. XXX con atto registrato a Novara in data 27/02/1990 al n. 699 (dichiarazione di successione registrata a Novara al n. 31 vol. 1271 e trascritta a Novara in data 15/12/1990 ai n.ri 14566/10609). Accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di tutti gli eredi con atto a rogito Notaio Guarino Gennaro di Novara in data 27/04/1990 repertorio n. 12896 e trascritto a Novara il 15/05/1990 ai n.ri 5862/4348.

Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Novara in data 08/08/2019 n. 3556, trascritta a Novara il 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946, il bene passava al Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, coniugato in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **terreno**

Fg. 41 part. 467

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Bellinzago Novarese e censito al C.T. al **fg. 41 part. 467**.

Il terreno, di forma regolare, si trova nei pressi della Frazione Badia di Dulzago e risulta raggiungibile tramite la Strada Provinciale Bellinzago Sologno. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta a prato.

Il terreno si estende per una superficie catastale di circa 80 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 41 mappale 467, qualità vigneto, classe 2, superficie 80 mq, reddito dominicale € 0,45 - reddito agrario € 0,45 .

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 344, 466, 133 e 329.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona E aree agricole" – "Zone di interesse archeologico" – "Individuazione geologica Classe 1".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	80,00 mq	1,00	80,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	80,00 mq		80,00 mqe



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Nessuna
Componenti edilizie e costruttive: Nessuna
Impianti: Nessuno
Accessori: Assenti

Descrizione **terreno**

Fig. 49 part. 6

B. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Bellinzago Novarese e censito al C.T. al fig. 49 part. 6.

Il terreno, di forma regolare, si trova nelle vicinanze della linea ferroviaria e risulta raggiungibile tramite una strada sterrata.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie catastale di circa 1160 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 49 mappale 6, qualità vigneto, classe 2, superficie 1160 mq, reddito dominicale € 6,59 - reddito agrario € 6,59 .

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 3, 93, 94 e 7; strada sterrata (Strada Comunale dell'Abbondanza).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona E aree agricole" – "Zone di interesse archeologico" – "Territori a prevalente copertura boscata" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) -zona azzurra" - "Individuazione geologica Classe 1 e Classe 2".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	1.160,00 mq	1,00	1.160,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	1.160,00 mq		1.160,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Nessuna
Componenti edilizie e costruttive: Nessuna
Impianti: Nessuno
Accessori: Assenti

Descrizione **terreno**

Fig. 20 part. 16

C. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Bellinzago Novarese e censito al C.T. al fig. 20 part. 16.

Il terreno, di forma regolare, si trova nei pressi del Crossodromo e risulta raggiungibile tramite Via Ticino. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso una strada sterrata e altri terreni.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie catastale di circa 1520 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 20 mappale 16, qualità seminativo, classe 4, superficie 1520 mq, reddito dominicale € 4,71 - reddito agrario € 6,67 .

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 9, 17, 23, 22, 18 e 15.



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: " Standard urbanistici a livello comunale -da acquisire (art.42)" – "Territori a prevalente copertura boscata" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" – "Individuazione geologica Classe 1".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	1.520,00 mq	1,00	1.520,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	1.520,00 mq		1.520,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Nessuna
Componenti edilizie e costruttive: Nessuna
Impianti: Nessuno
Accessori: Assenti

Descrizione terreno

Fg. 41 part. 342

D. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Bellinzago Novarese e censito al C.T. al fg. 41 part. 342.

Il terreno, di forma regolare, si trova nei pressi della Frazione Badia di Dulzago e risulta raggiungibile tramite la Strada Provinciale Bellinzago Sologno. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta a prato.

Il terreno si estende per una superficie catastale di circa 1690 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 41 mappale 342, qualità seminativo, classe 3, superficie 1690 mq, reddito dominicale € 8,29 - reddito agrario € 9,16 .

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 31, 362, 343 e 377.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona E aree agricole" – "Zone di interesse archeologico" – "Individuazione geologica Classe 1".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	1.690,00 mq	1,00	1.690,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	1.690,00 mq		1.690,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Nessuna
Componenti edilizie e costruttive: Nessuna
Impianti: Nessuno
Accessori: Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dei terreni viene effettuata in base ai valori indicati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Novara, Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2021, Regione Agraria 12.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. terreno

B. terreno

C. terreno

D. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Terreno fg. 41 part. 467	80,00 mq	€ 2,22	€ 177,60
B. Terreno fg. 49 part. 6	1.160,00 mq	€ 2,22	€ 2.575,20
C. Terreno fg. 20 part. 16	1.520,00 mq	€ 1,69	€ 2.568,80
D. Terreno fg. 41 part. 342	1.690,00 mq	€ 1,69	€ 2.856,10
totale	4450,00 mq		€ 8.177,70

- Valore corpo:	€ 8.177,70
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.177,70
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.177,70

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Terreno fg. 41 part. 467	80,00 mq	€ 177,60	1/1= € 177,60
B. Terreno fg. 49 part. 6	1.160,00 mq	€ 2.575,20	1/1= € 2.575,20
C. Terreno fg. 20 part. 16	1.520,00 mq	€ 2.568,80	1/1= € 2.568,80
D. Terreno fg. 41 part. 342	1.690,00 mq	€ 2.856,10	1/1= € 2.856,10
totale	4.450,00 mq		€ 8.177,70

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 1.635,54

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Si tratta di terreni vicini pertanto si ritiene che l'accorpamento in unico lotto di vendita possa rendere la stessa più appetibile.



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 6.542,16

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 6.542,16



Beni in Bellinzago Novarese - Via Arturo Toscanini n. 20 e n. 24

Lotto 002 VILLETTA BINATA E AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **villetta** sita in Bellinzago Novarese in Via Toscanini n. 20 e n. 24 e censita al C.F. al fg. 16 part. 1317 sub. 4. Si tratta di una villetta binata che si sviluppa su piani sfalsati (tre piani fuori terra e un piano seminterrato) ubicata in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere direttamente dalla strada attraverso l'accesso pedonale posto al civico 24.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso (c.a. 1,50mq), taverna (c.a. 22,50 mq), due ripostigli (rispettivamente c.a. 2,50 mq e c.a.

12,50 mq) e un bagno (c.a. 7,50 mq) a piano terra e da: disimpegno (c.a. 4,00 mq), cucina (c.a. 15,50 mq), soggiorno (c.a. 23,00 mq), due camere (rispettivamente c.a. 11,50 mq e c.a. 16,50 mq) e un bagno (c.a. 6,00 mq) a piano primo. I due livelli sono collegati da una sala interna e il tutto si sviluppa per un totale di circa 123,00 mq calpestabili e circa 150,00 mq lordi.

I locali a piano terra presentano un'altezza interna di circa 2,50 m mentre a piano primo l'altezza è di circa 2,70 m.

A piano terra si segnala la presenza di un locale tecnico al quale accede direttamente dall'abitazione mediante un disimpegno.

Al piano primo sono presenti inoltre quattro balconi aventi superficie totale di circa 34,00 mq.

A piano secondo, accessibili direttamente dall'abitazione mediante scala interna, sono presenti due locali ad uso sottotetto (rispettivamente c.a. 49,50 mq e c.a. 44,50 mq) per un totale di circa 94,00 mq calpestabili e circa 104,00 mq lordi.

Il piano interrato è costituito da due locali ad uso cantina (rispettivamente c.a.18,00 me c.a 29,00 mq) per un totale di circa 47,00 mq calpestabili e circa 56,00 mq lordi.

È infine presente un'area di proprietà avente superficie libera totale di circa 244,00 mq. Di questa circa 183,00 mq risultano recintati e mantenuti a giardino mentre i restanti circa 61,00 mq sono in parte esterni alla recinzione e in parte costituiscono il corsello di accesso alle autorimesse (accesso carraio posto a civico 20) e sono gravati da servitù di passaggio a favore di terzi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 1317 sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, posto al piano T-1-2-S1, rendita € 932,20 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Toscanini); mappali 358, 1316 e 980.





B. Proprietà per la quota di 1/1 di **autorimessa** sita in Bellinzago Novarese in Via Toscanini n. 20 e censita al C.F. al fg. 16 part. 1317 sub. 2. Si tratta di un'autorimessa inserita a piano seminterrato di una villetta binata ubicata in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese. All'unità è possibile accedere direttamente dalla strada attraverso l'accesso carraio posto al civico 20. È inoltre direttamente collegata mediante porta interna alla villetta di cui al punto A del presente lotto.

L'autorimessa si costituisce di unico locale avente superficie calpestabile di circa 34,00 mq e circa 39,00 mq lordi.

Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,25 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 1317 sub. 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, posto al piano T, rendita € 96,58 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Toscanini); mappali 358, 1316 e 980.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Si allegano inoltre le planimetrie catastali aggiornate.

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

Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al punto A si è proceduto, come da autorizzazione del G.E in data 16/08/2023, alla regolarizzazione catastale che ha comportato l'assegnazione al bene di un nuovo identificativo. Pertanto si ritiene necessario procedere ad un aggiornamento del pignoramento con i nuovi estremi.

In merito all'autorimessa di cui al punto B si precisa invece che viene erroneamente riportato il civico 24 anziché il numero 20 (accesso carraio). Tale difformità non va a inficiare la corretta individuazione del bene.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

VILLETTA BINATA E AUTORIMESSA

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di vendita risultano occupati dai sig.ri XXX e XXX con le figlie, tutti ivi residenti (copia dei certificati storici di residenza in allegato).



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:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582 di di cui all'atto a rogito Notaio Salerno Gabriele di Novara in data 20/09/2011 repertorio n. 55513/14358 relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 1317 sub. 2-3 (oltre al terreno al mappale 1317).

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta in data 01/12/2016 ai n.ri 15921/11185 di di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 07/11/2016 n. 1747 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alle trascrizioni in data 12/02/2014 ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356 in favore tra gli altri della Sig.ra XXX, nonché l'accertamento e la dichiarazione dello scioglimento del fondo patrimoniale trascritto in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 1317 sub. 2-3; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4958/683, 4959/684, 4960/685 e 4961/686 a margine delle trascrizioni in data 12/02/2014 rispettivamente ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356, mentre per quanto attiene il fondo patrimoniale la richiesta è stata dichiarata inammissibile.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 01/03/2022 ai n.ri 2921/2134 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri la Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 17/01/2022 repertorio n. 96, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al punta A si rilevano alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie. Nello specifico è stato ricavato a piano terra un piccolo vano di ingresso mediante la realizzazione di tramezze e la posa di porta a chiusura del tettoia autorizzata e il piano seminterrato ad uso cantina presenta un'altezza interna maggiore rispetto a quanto concesso. Dette difformità non risultano regolarizzabili pertanto si renderà necessario il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione del locale d'ingresso e la realizzazione di una pavimentazione sopraelevata a piano cantina per il raggiungimento della quota concessa, con un costo stimato delle opere in € 5.000,00.

Si riscontrano inoltre una differente distribuzione interna dei locali nonché alcune discordanze in merito alle aperture esterne; le suddette opere risultano invece regolarizzabili.

Pertanto, contestualmente alle opere di cui sopra, si renderà necessaria la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di una pratica edilizia finalizzata al ripristino della situazione autorizzata e in sanatoria con un costo stimato in € 6.000,00 comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative.



Per quanto riguarda l'autorimessa di cui al punto B si rileva invece la conformità urbanistico edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda il bene di cui al punto A, a seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, e come da disposizione del G.E. in data 16/08/2023, si è provveduto all'aggiornamento catastale. Pertanto allo stato attuale si rileva la conformità. Si precisa però che a seguito delle opere di rimessa in pristino dello stato autorizzato si renderà necessaria la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di una nuova scheda catastale con un costo stimato in € 800,00 .

Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al punto B si riscontra la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.		
Millesimi di proprietà: --- .		
Amministratore: ---		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio, per quanto attiene al terreno (allora mappale 1297 già 589) sul quale venne costruito il fabbricato al mappale 1317 era di proprietà del Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, coniugato in regime di separazione dei beni, allo stesso pervenuto come segue:

- per le ragioni di piena proprietà di 1/8 in forza di successione legittima in morte della madre XXX, deceduta il XXX (dichiarazione di successione registrata a Novara al n. 31 vol. 1271 e trascritta a Novara in data 15/12/1990 ai n.ri 14566/10609);

- per le ragioni di piena proprietà di 7/8 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Guarino Gennaro di Novara in data 20/07/1990 repertorio n. 13257, trascritto a Novara il 27/07/1990 ai n.ri 9380/6924 e successivo atto di precisazione dei dati catastali a rogito Notaio Guarino Gennaro di Novara in data 14/07/1992 repertorio n. 15528, trascritto a Novara il 01/08/1992 ai n.ri 9561/7116.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 24/01/2014 n. 3418/2013, trascritto a Novara il 12/02/2014 ai n.ri 1802/1356 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4961/686 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020), il predetto fabbricato veniva assegnato al coniuge Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX.



7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 232/89 del 14/11/1989 per realizzazione di abitazione bifamiliare.
- Concessione edilizia n. 204/94 del 03/11/1994 per variante alla C.E. n. 232/89 e rinnovo concessione edilizia, con certificato di abitabilità n. 14 rilasciato in data 20/01/1998.

Descrizione villetta binata

Fig. 16 part. 1317 sub. 4

A. Proprietà per la quota di 1/1 di villetta sita in Bellinzago Novarese in Via Toscanini n. 20 e n. 24 e censita al C.F. al fig. 16 part. 1317 sub. 4.

Si tratta di una villetta binata che si sviluppa su piani sfalsati (tre piani fuori terra e un piano seminterrato) ubicata in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere direttamente dalla strada attraverso l'accesso pedonale posto al civico 24.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso (c.a. 1,50mq), taverna (c.a. 22,50 mq), due ripostigli (rispettivamente c.a. 2,50 mq e c.a. 12,50 mq) e un bagno (c.a. 7,50 mq) a piano terra e da: disimpegno (c.a. 4,00 mq), cucina (c.a. 15,50 mq), soggiorno (c.a. 23,00 mq), due camere (rispettivamente c.a. 11,50 mq e c.a. 16,50 mq) e un bagno (c.a. 6,00 mq) a piano primo. I due livelli sono collegati da una sala interna e il tutto si sviluppa per un totale di circa 123,00 mq calpestabili e circa 150,00 mq lordi.

I locali a piano terra presentano un'altezza interna di circa 2,50 m mentre a piano primo l'altezza è di circa 2,70 m.

A piano terra si segnala la presenza di un locale tecnico al quale accede direttamente dall'abitazione mediante un disimpegno.

Al piano primo sono presenti inoltre quattro balconi aventi superficie totale di circa 34,00 mq.

A piano secondo, accessibili direttamente dall'abitazione mediante scala interna, sono presenti due locali ad uso sottotetto (rispettivamente c.a. 49,50 mq e c.a. 44,50 mq) per un totale di circa 94,00 mq calpestabili e circa 104,00 mq lordi.

Il piano interrato è costituito da due locali ad uso cantina (rispettivamente c.a.18,00 me c.a 29,00 mq) per un totale di circa 47,00 mq calpestabili e circa 56,00 mq lordi.

È infine presente un'area di proprietà avente superficie libera totale di circa 244,00 mq. Di questa circa 183,00 mq risultano recintati e mantenuti a giardino mentre i restanti circa 61,00 mq sono in parte esterni alla recinzione e in parte costituiscono il corsello di accesso alle autorimesse (accesso carraio posto a civico 20) e sono gravati da servitù di passaggio a favore di terzi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 1317 sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, posto al piano T-1-2-S1, rendita € 932,20 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Toscanini); mappali 358, 1316 e 980.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona C1" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato".



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Villetta	Sup. reale lorda	150,00 mq	1,00	150,00 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,30	7,50 mqe
Balconi e portici oltre i 25 mq	Sup. reale lorda	9,00 mq	0,10	0,90 mqe
Cantina	Sup. reale lorda	56,00 mq	0,50	28,00 mqe
Sottotetto	Sup. reale lorda	104,00 mq	0,50	52,00 mqe
Area libera a giardino fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti	Sup. reale lorda	183,00 mq	0,10	18,30 mqe
Area libera gravata da servitù di passaggio	Sup. reale lorda	61,00 mq	0,02	1,22 mqe
totale	Sup. reale lorda	588,00 mq		257,92 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e completamento in opera, condizioni: buone

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: buone

Scale comuni:

tipologia: assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in legno di tipo blindato, condizioni: buone)

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.

Pareti esterne:

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

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone (nei locali sottotetto rivestimento in intonaco di cemento o assente, condizioni: discrete)

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone

Pavimentazione esterna:

materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: buone (nei locali sottotetto plafoni in legno, condizioni: discrete)

Rivestimento:

ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone

Scale interne:

tipologia: a rampa doppia, materiale: legno, condizioni: buone (nei locali sottotetto rivestimento assente, condizioni: sufficienti)

Impianti:

Riscaldamento

autonomo, conformità: n.d.

Gas:

metano, conformità: n.d.

Elettrico:

tensione: 220V, conformità: n.d.

Idrico:

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

Accessori:

Cantina e sottotetto



Descrizione autorimessa

Fig. 16 part. 1317 sub. 2

B. Proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Bellinzago Novarese in Via Toscanini n. 20 e censita al C.F. al fig. 16 part. 1317 sub. 2.

Si tratta di un' autorimessa inserita a piano seminterrato di una villetta binata ubicata in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'unità è possibile accedere direttamente dalla strada attraverso l'accesso carraio posto al civico 20.

È inoltre direttamente collegata mediante porta interna alla villetta di cui al punto A del presente lotto.

L' autorimessa si costituisce di unico locale avente superficie calpestabile di circa 34,00 mq e circa 39,00 mq lordi.

Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,25 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 1317 sub. 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, posto al piano T, rendita € 96,58 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Toscanini); mappali 358, 1316 e 980.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona C1" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	39,00 mq	1,00	39,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	39,00 mq		39,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e completamento in opera, condizioni: buone

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: buone

Scale comuni:

tipologia: assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: metallo, tipologia: anta a battente, vetro singolo, condizioni: sufficienti

Infissi interni:

materiale: metallo, tipologia: a battente, condizioni: sufficienti

Pareti esterne:

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

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: assente, condizioni: discrete

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete

Pavimentazione esterna:

materiale: autobloccanti in cemento, condizioni: discrete

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: buone

Rivestimento:

assente

Scale interne:

assenti



Impianti:

Riscaldamento

assente

Gas:

assente

Elettrico:

tensione: 220V, conformità: n.d.

Idrico:

assente

Accessori:

Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni civili e box (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. villetta binata

B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Villetta binata fg. 16 part. 1317 sub. 4	257,92 mq	€ 1.050,00	€ 270.816,00
B. Autorimessa fg. 16 part. 1317 sub. 2	39,00 mq	€ 500,00	€ 19.500,00
totale	296,92 mq		€ 290.316,00

- Valore corpo:	€ 290.316,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 290.316,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 290.316,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Villetta binata fg. 16 part. 1317 sub. 4	588,00 mq	€ 270.816,00	1/1= € 270.816,00
B. Autorimessa fg. 16 part. 1317 sub. 2	39,00 mq	€ 19.500,00	1/1= € 19.500,00
totale	627,00 mq		€ 290.316,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 58.063,20**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 6.000,00**

Spese per opere di adeguamento per la regolarizzazione rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 5.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Oggetto del presente lotto sono una villetta e un'autorimessa direttamente collegate tra loro. Pertanto non si ritiene opportuna ai fini di una vendita agevole la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 232.252,80

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 220.452,80



Beni in Bellinzago Novarese - Via Liberio Miglio n. 32

Lotto 003 APPARTAMENTO E SOTTOTETTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al fg. 16 part. 102 sub. 18.

Si tratta di un appartamento sito a piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carroia e pedonale posto al civico 32.

L'unità immobiliare è costituita da: soggiorno con cucina (c.a. 28,50 mq), disimpegno (c.a. 2,50 mq), una camera (c.a. 15,50 mq) e un

bagno (c.a. 5,50 mq) per un totale di circa 52,00 mq calpestabili e circa 59,50 mq lordi.

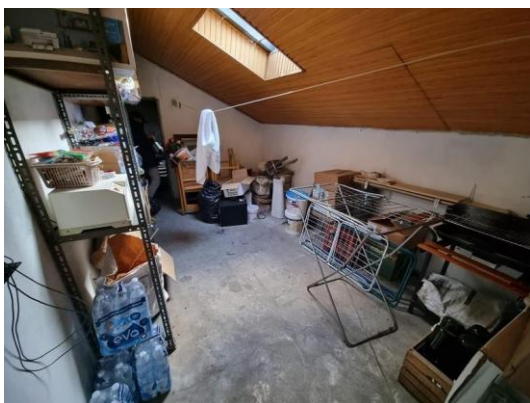
I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna pari a circa 2,80 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, posto al piano T, rendita € 148,48.

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.



B. Proprietà per la quota di 1/1 di **sottotetto** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al fg. 16 part. 102 sub. 19.

Si tratta di un sottotetto sito a piano primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'unità, raggiungibile attraverso una scala esterna, è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carroia e pedonale posto al civico 32.

Il sottotetto è costituito da due locali (rispettivamente di c.a. 12,50 mq e c.a. 13,00

mq) avente superficie calpestabile di circa 25,50 mq e lorda di circa 29,50 mq.

Si precisa che la superficie commerciale viene computata fino all'altezza di 1,50 m.

Il sottotetto presenta un'altezza interna massima di circa 2,70 m e minima di circa 0,20 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.



- foglio 16 mappale 102 sub. 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, posto al piano 1, rendita € 52,94 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

A seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, tali da compromettere la consistenza dei beni, si è proceduto come da autorizzazione del G.E in data 16/08/2023 alla regolarizzazione catastale che ha comportato la soppressione dell'originario subalterno e la costituzione di due nuovi identificativi. Pertanto si ritiene necessario procedere ad un aggiornamento del pignoramento con i nuovi estremi.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO E SOTTOTETTO

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di stima risultano allo stato attuale liberi.

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta in data 01/12/2016 ai n.ri 15921/11185 di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 07/11/2016 n. 1747 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alle trascrizioni in data 12/02/2014 ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356 in favore tra gli altri della Sig.ra XXX, nonché l'accertamento e la dichiarazione dello scioglimento del fondo patrimoniale trascritto in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 102 sub. 12; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4958/683, 4959/684, 4960/685 e 4961/686 a margine delle trascrizioni in data 12/02/2014 rispettivamente ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356, mentre per quanto attiene il fondo patrimoniale la richiesta è stata dichiarata inammissibile.

Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta in data 30/12/2017 ai n.ri 19102/12881 di cui all'atto del Tribunale di Novara in data 12/12/2017 n. 11705, a cui in data 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946 è seguita la trascrizione dell'ordinanza di approvazione del progetto di divisione del giorno 08/08/2019 n. 3556, relativamente tra gli altri agli immobili al fg. 16 mapp. 102 sub. 12, oltre ai beni comuni non censibili.



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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 01/03/2022 ai n.ri 2921/2134 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri la Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 17/01/2022 repertorio n. 96, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al punto A del presente lotto di vendita si rilevano lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie consistenti nella differente posizione delle tramezze interne e dello spessore delle murature esterne, mentre in merito al sottotetto di cui al punto B si riscontrano invece alcune difformità consistenti nella realizzazione di alcune tramezze per ricavare due locali distinti. Tutte le difformità di cui sopra risultano regolarizzabili, pertanto si renderà necessaria la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di una pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 5.000,00 comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, tali da compromettere la consistenza dei beni, si è proceduto come da autorizzazione del G.E in data 16/08/2023 alla regolarizzazione catastale che ha comportato la soppressione dell'originario subalterno e la costituzione di due nuovi identificativi. Pertanto allo stato attuale si rileva la conformità di entrambi i beni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **n.d.**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**
Ulteriori avvertenze / informazioni:
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: --- .
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.



6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio le unità (allora mappale 102 sub. 3-4-5-6) erano di proprietà dei sig.ri:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 1/4 ciascuno in forza di acquisto fatto, in regime di separazione dei beni dei primi tre e in stato libero il quarto, con atto a rogito Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 21/10/1992 repertorio n. 37104, trascritto a Novara il 19/11/1992 ai n.ri 12897/9519.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 16/12/2003 repertorio n. 61058/10751, trascritto a Novara il 23/12/2003 ai n.ri 25518/16248, il Sig. XXX vendeva la sua quota ai fratelli XXX, XXX e XXX, tutti coniugati in regime di separazione dei beni, i quali diventavano pertanto pieni proprietari nella ragione di 1/3 ciascuno.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 24/01/2014 n. 3418/2013, trascritto a Novara il 12/02/2014 ai n.ri 1802/1356 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4961/686 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020), il predetto fabbricato veniva assegnato al coniuge Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX.

Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Novara in data 08/08/2019 n. 3556, trascritta a Novara il 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946, le predette unità divenivano di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra XXX, coniugata in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 235/92 del 03/06/1993 per ristrutturazione con ampliamento residenziale.
- Concessione edilizia n. 70/99 del 20/03/2000 per variante alla C.E. n. 235/92 e rinnovo concessione edilizia, con certificato di abitabilità n. 21 rilasciato in data 29/11/2001.

Descrizione appartamento

Fg. 16 part. 102 sub. 18

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al **fg. 16 part. 102 sub. 18**.

Si tratta di un appartamento sito a piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio e pedonale posto al civico 32.

L'unità immobiliare è costituita da: soggiorno con cucina (c.a. 28,50 mq), disimpegno (c.a. 2,50 mq), una camera (c.a. 15,50 mq) e un bagno (c.a. 5,50 mq) per un totale di circa 52,00 mq calpestabili e circa 59,50 mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna pari a circa 2,80 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, posto al piano T, rendita € 148,48 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B2" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	59,50 mq	1,00	59,50 mqe
totale	Sup. reale lorda	59,50 mq		59,50 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete
Solai: tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: n.d.
Scale comuni: tipologia: a rampa singola, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: alluminio, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in alluminio, condizioni: discrete)
Infissi interni: materiale: legno, tipologia: a battente, condizioni: buone
Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
Pavimentazione esterna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: discrete
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
Scale interne: assenti

Impianti:
Riscaldamento autonomo, conformità: n.d.
Gas: metano, conformità: n.d.
Elettrico: tensione: 220V, conformità: n.d.
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

Accessori: Nessuno

Descrizione **sottotetto**

Fig. 16 part. 102 sub. 19

B. Proprietà per la quota di 1/1 di **sottotetto** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al **fig. 16 part. 102 sub. 19**.

Si tratta di un sottotetto sito a piano primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'unità, raggiungibile attraverso una scala esterna, è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio e pedonale posto al civico 32.



Il sottotetto è costituito da due locali (rispettivamente di c.a. 12,50 mq e c.a. 13,00 mq) avente superficie calpestabile di circa 25,50 mq e lorda di circa 29,50 mq.

Si precisa che la superficie commerciale viene computata fino all'altezza di 1,50 m.

Il sottotetto presenta un'altezza interna massima di circa 2,70 m e minima di circa 0,20 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, posto al piano 1, rendita € 52,94 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B2" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sottotetto	Sup. reale lorda	29,50 mq	0,25	7,38 mqe
totale	Sup. reale lorda	29,50 mq		7,38 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Scale comuni:

tipologia: a rampa singola, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: metallo, tipologia: lucernario con anta basculante, vetro singolo, condizioni: pessime (porta di ingresso in legno, condizioni: sufficienti)

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.

Pareti esterne:

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

Pareti interne:

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

Pavimentazione interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Plafoni:

materiale: perlinatura in legno/assente, condizioni: discrete

Rivestimento:

assente

Scale interne:

assenti

Impianti:

Riscaldamento

assente

Gas:

assente

Elettrico:

assente

Idrico:

assente

Accessori:

Nessuno

Perito: Ing. Nicola Belletti



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dei beni viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

B. sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento fg. 16 part. 102 sub. 18	59,50 mq	€ 650,00	€ 38.675,00
B. Sottotetto fg. 16 part. 102 sub. 19	7,38 mq	€ 650,00	€ 4.797,00
totale	66,88 mq		€ 43.472,00

- Valore corpo:	€ 43.472,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 43.472,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 43.472,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento fg. 16 part. 102 sub. 18	59,50 mq	€ 38.675,00	1/1= € 38.675,00
B. Sottotetto fg. 16 part. 102 sub. 19	29,50 mq	€ 4.797,00	1/1= € 4.797,00
totale	89,00 mq		€ 43.472,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 8.694,40

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna



8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 34.777,60

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 29.777,60



Beni in Bellinzago Novarese - Via Liberio Miglio n. 32

Lotto 004 APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al fg. 16 part. 102 sub. 15.

Si tratta di un appartamento sito a piano primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese. All'alloggio è possibile accedere mediante una scala esterna attraverso l'area cortilizia con accesso carraio e pedonale posto al civico 32. L'unità immobiliare è costituita da: soggiorno con cucina (c.a. 29,50 mq), un bagno (c.a. 5,00 mq) e una camera (c.a. 13,50 mq) per un totale

di circa 48,00 mq calpestabili e circa 60,00mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna pari a circa 3,00 m.

Allo stesso livello si trovano inoltre: sul fronte Nord un balcone (c.a. 2,00 mq) e sul fronte Sud una porzione di portico (c.a. 25,00 mq) per un totale di circa 27,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, posto al piano 1, rendita € 148,48 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di stima risultano allo stato attuale liberi.

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta in data 01/12/2016 ai n.ri 15921/11185 di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 07/11/2016 n. 1747 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alle trascrizioni in data 12/02/2014 ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356 in favore tra gli altri della Sig.ra XXX, nonché l'accertamento e la dichiarazione dello scioglimento del fondo patrimoniale trascritto in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 102 sub. 15; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4958/683, 4959/684, 4960/685 e 4961/686 a margine delle trascrizioni in data 12/02/2014 rispettivamente ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356, mentre per quanto attiene il fondo patrimoniale la richiesta è stata dichiarata inammissibile.

Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta in data 30/12/2017 ai n.ri 19102/12881 di cui all'atto del Tribunale di Novara in data 12/12/2017 n. 11705, a cui in data 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946 è seguita la trascrizione dell'ordinanza di approvazione del progetto di divisione del giorno 08/08/2019 n. 3556, relativamente tra gli altri agli immobili al fg. 16 mapp. 102 sub. 15, oltre ai beni comuni non censibili.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 01/03/2022 ai n.ri 2921/2134 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri la Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 17/01/2022 repertorio n. 96, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si riscontrano alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie. Nello specifico si riscontra una differente distribuzione interna dei locali. Inoltre risulta realizzato sul portico un locale caldaia. Dette difformità non risultano regolarizzabili pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi mediante realizzazione di muri divisorii per la creazione di un locale



ingresso/disimpegno e rimozione del locale caldaia realizzato nel portico, con un costo stimato delle opere in € 7.000,00. A tal fine si renderà necessaria la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di una pratica edilizia finalizzata al ripristino della situazione autorizzata con un costo stimato in € 3.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita si rileva la conformità catastale. Si segnala però che a seguito delle opere di regolarizzazione si renderà necessaria da parte del futuro aggiudicatario del lotto la presentazione di una nuova planimetria catastale, con un costo che si stima in € 800,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.

Ulteriori avvertenze / informazioni:
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: --- .
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio le unità (allora mappale 102 sub. 3-4-5-6) erano di proprietà dei sig.ri:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 1/4 ciascuno in forza di acquisto fatto, in regime di separazione dei beni dei primi tre e in stato libero il quarto, con atto a rogito Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 21/10/1992 repertorio n. 37104, trascritto a Novara il 19/11/1992 ai n.ri 12897/9519.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 16/12/2003 repertorio n. 61058/10751, trascritto a Novara il 23/12/2003 ai n.ri 25518/16248, il Sig. XXX vendeva la sua quota ai fratelli XXX, XXX e XXX, tutti coniugati in regime di separazione dei beni, i quali diventavano pertanto pieni proprietari nella ragione di 1/3 ciascuno.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 24/01/2014 n. 3418/2013, trascritto a Novara il 12/02/2014 ai n.ri 1802/1356 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4961/686 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020), il predetto fabbricato veniva assegnato al coniuge Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX.

Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Novara in data 08/08/2019 n. 3556, trascritta a Novara il 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946, le predette unità divenivano di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra XXX, coniugata in regime di separazione dei beni.



7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 235/92 del 03/06/1993 per ristrutturazione con ampliamento residenziale.
- Concessione edilizia n. 70/99 del 20/03/2000 per variante alla C.E. n. 235/92 e rinnovo concessione edilizia, con certificato di abitabilità n. 21 rilasciato in data 29/11/2001.

Descrizione appartamento

Fig. 16 part. 102 sub. 15

A. Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al fig. 16 part. 102 sub. 15.

Si tratta di un appartamento sito a piano primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere mediante una scala esterna attraverso l'area cortilizia con accesso carraio e pedonale posto al civico 32.

L'unità immobiliare è costituita da: soggiorno con cucina (c.a. 29,50 mq), un bagno (c.a. 5,00 mq) e una camera (c.a. 13,50 mq) per un totale di circa 48,00 mq calpestabili e circa 60,00mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna pari a circa 3,00 m.

Allo stesso livello si trovano inoltre: sul fronte Nord un balcone (c.a. 2,00 mq) e sul fronte Sud una porzione di portico (c.a. 25,00 mq) per un totale di circa 27,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, posto al piano 1, rendita € 148,48 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B2" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	60,00 mq	1,00	60,00 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,30	7,50 mqe
Balconi e portici oltre i 25 mq	Sup. reale lorda	2,00 mq	0,10	0,20 mqe
totale	Sup. reale lorda	87,00 mq		67,70 mqe

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Scale comuni:

tipologia: a rampa singola, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: alluminio, tipologia: anta a battente, vetro singolo, condizioni: discrete (porta di ingresso in alluminio, condizioni: discrete)



<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno, tipologia: a battente, condizioni: discrete
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse (si rilevano diffusi fenomeni di infiltrazioni da umidità con presenza di muffe ed esfoliazione della pittura)
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: scarse (si rilevano diffusi fenomeni di infiltrazioni da umidità con presenza di muffe ed esfoliazione della pittura)
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Scale interne:</i>	assenti
Impianti:	
<i>Riscaldamento</i>	autonomo, conformità: n.d.
<i>Gas:</i>	metano, conformità: n.d.
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.
Accessori:	Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento fg. 16 part. 102 sub. 15	67,70 mq	€ 650,00	€ 44.005,00
totale	67,70 mq		€ 44.005,00



- Valore corpo:	€ 44.005,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 44.005,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 44.005,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento fg. 16 part. 102 sub. 15	87,00 mq	€ 44.005,00	1/1= € 44.005,00
totale	87,00 mq		€ 44.005,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 8.801,00

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 3.000,00

Spese per opere di adeguamento per la regolarizzazione rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 7.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 35.204,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

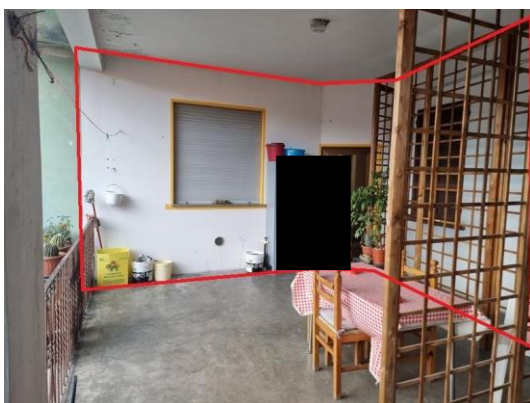
€ 24.404,00



Beni in Bellinzago Novarese - Via Liberio Miglio n. 32

Lotto 005 APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al fg. 16 part. 102 sub. 16.

Si tratta di un appartamento sito a piano primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese. All'alloggio è possibile accedere mediante una scala esterna attraverso l'area cortilizia con accesso carraio e pedonale posto al civico 32. L'unità immobiliare è costituita da: soggiorno con cucina (c.a. 20,50 mq), disimpegno (c.a. 4,00 mq), un bagno (c.a. 5,00 mq) e una

camera (c.a. 15,00 mq) e per un totale di circa 44,50 mq calpestabili e circa 55,50 mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna pari a circa 3,00 m.

Allo stesso livello si trova inoltre in affaccio all'area cortilizia un terrazzo ad uso esclusivo avente superficie di circa 22,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, posto al piano 1, rendita € 148,48 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di vendita risultano occupati dal Sig. XXX, munito di regolare contratto di locazione con decorrenza dal 01/01/2021 e durata di anni 4 (pertanto fino al 31/12/2024) con proroga automatica di ulteriori 4 anni salvo che venga esercitato il diritto di diniego della proroga entro le tempistiche previste dal contratto stesso. Tale contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 14/01/2021 n. 241 Serie 3T. Il Sig. XXX risulta ivi residente (copia del certificato storico di residenza in allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta in data 01/12/2016 ai n.ri 15921/11185 di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 07/11/2016 n. 1747 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alle trascrizioni in data 12/02/2014 ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356 in favore tra gli altri della Sig.ra XXX, nonché l'accertamento e la dichiarazione dello scioglimento del fondo patrimoniale trascritto in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 102 sub. 16; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4958/683, 4959/684, 4960/685 e 4961/686 a margine delle trascrizioni in data 12/02/2014 rispettivamente ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356, mentre per quanto attiene il fondo patrimoniale la richiesta è stata dichiarata inammissibile.

Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta in data 30/12/2017 ai n.ri 19102/12881 di cui all'atto del Tribunale di Novara in data 12/12/2017 n. 11705, a cui in data 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946 è seguita la trascrizione dell'ordinanza di approvazione del progetto di divisione del giorno 08/08/2019 n. 3556, relativamente tra gli altri agli immobili al fg. 16 mapp. 102 sub. 16, oltre ai beni comuni non censibili.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 01/03/2022 ai n.ri 2921/2134 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri la Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 17/01/2022 repertorio n. 96, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si riscontrano alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie. Nello specifico si



riscontrano lievi difformità nella posizione delle tramezze interne nonché una differente altezza dei locali dovuta alla realizzazione di porzioni di controsoffitto. Dette difformità risultano regolarizzabili dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 4.000,00 comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita si rilevano lievi difformità nella posizione delle tramezze interne rispetto a quanto rappresentato in planimetria nonché una differente altezza dei locali.

Si segnala pertanto che a seguito della regolarizzazione urbanistico edilizia si renderà necessaria da parte del futuro aggiudicatario del lotto la presentazione di una nuova planimetria catastale, con un costo che si stima in € 800,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.

Ulteriori avvertenze / informazioni:
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: --- .
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio le unità (allora mappale 102 sub. 3-4-5-6) erano di proprietà dei sig.ri:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 1/4 ciascuno in forza di acquisto fatto, in regime di separazione dei beni dei primi tre e in stato libero il quarto, con atto a rogito Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 21/10/1992 repertorio n. 37104, trascritto a Novara il 19/11/1992 ai n.ri 12897/9519.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 16/12/2003 repertorio n. 61058/10751, trascritto a Novara il 23/12/2003 ai n.ri 25518/16248, il Sig. XXX vendeva la sua quota ai fratelli XXX, XXX e XXX, tutti coniugati in regime di separazione dei beni, i quali diventavano pertanto pieni proprietari nella ragione di 1/3 ciascuno.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 24/01/2014 n. 3418/2013, trascritto a Novara il 12/02/2014 ai n.ri 1802/1356 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4961/686 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020), il predetto fabbricato veniva assegnato al coniuge Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX.

Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Novara in data 08/08/2019 n. 3556, trascritta a Novara il 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946, le predette unità divenivano di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra XXX, coniugata in regime di separazione dei beni.



7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 235/92 del 03/06/1993 per ristrutturazione con ampliamento residenziale.
- Concessione edilizia n. 70/99 del 20/03/2000 per variante alla C.E. n. 235/92 e rinnovo concessione edilizia, con certificato di abitabilità n. 21 rilasciato in data 29/11/2001.

Descrizione appartamento

Fig. 16 part. 102 sub. 16

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al **fig. 16 part. 102 sub. 16**.

Si tratta di un appartamento sito a piano primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere mediante una scala esterna attraverso l'area cortilizia con accesso carraio e pedonale posto al civico 32.

L'unità immobiliare è costituita da: soggiorno con cucina (c.a. 20,50 mq), disimpegno (c.a. 4,00 mq), un bagno (c.a. 5,00 mq) e una camera (c.a. 15,00 mq) e per un totale di circa 44,50 mq calpestabili e circa 55,50 mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna pari a circa 3,00 m.

Allo stesso livello si trova inoltre in affaccio all'area cortilizia un terrazzo ad uso esclusivo avente superficie di circa 22,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, posto al piano 1, rendita € 148,48 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B2" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	55,50 mq	1,00	55,50 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	22,00 mq	0,30	6,60 mqe
totale	Sup. reale lorda	77,50 mq		62,10 mqe

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Scale comuni:

tipologia: a rampa singola, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: alluminio, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in alluminio, condizioni: discrete)

Perito: Ing. Nicola Belletti



<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno, tipologia: a battente, condizioni: buone
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica e graniglia di marmo, condizioni: discrete
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura e pannelli in cartongesso, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Scale interne:</i>	assenti
Impianti:	
<i>Riscaldamento</i>	autonomo, conformità: n.d.
<i>Gas:</i>	metano, conformità: n.d.
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.
Accessori:	Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento fg. 16 part. 102 sub. 16	62,10 mq	€ 650,00	€ 40.365,00
totale	62,10 mq		€ 40.365,00

- Valore corpo:	€ 40.365,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.365,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.365,00

Perito: Ing. Nicola Belletti



Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento fg. 16 part. 102 sub. 16	77,50 mq	€ 40.365,00	1/1= € 40.365,00
totale	77,50 mq		€ 40.365,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 8.073,00**

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 4.036,50**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 4.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 28.255,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 23.455,50



Beni in Bellinzago Novarese - Via Piemonte n. 6

Lotto 006

LOCALI DI DEPOSITO E AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **locali di deposito** siti in Bellinzago Novarese in Via Piemonte n. 6 e censiti al C.F. al fg. 9 part. 172 sub. 10.

Il fabbricato di corte, che si sviluppa su tre piani fuori terra, è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'immobile è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia comune alle unità del mappale 172, raggiungibile attraverso corti di altrui proprietà ed accesso carraio posto al civico 6.

L'unità immobiliare è costituita da: tre locali di deposito (rispettivamente c.a. 43,00 mq, c.a. 12,50 mq e c.a. 23,00 mq) a piano terra, da: sbarco scala (c.a. 4,00 mq), quattro locali di deposito (rispettivamente c.a. 7,50 mq, c.a. 17,00 mq, c.a. 8,00 mq e c.a. 16,00 mq) e un soppalco (c.a. 5,50 mq) a piano primo e da un locale di deposito (c.a. 22,50 mq) a piano secondo. I piani sono collegati da una scala interna e il tutto si sviluppa per un totale di circa 159,00 mq calpestabili e circa 205,00 mq lordi.

Alcuni locali presentano solai piani o a volta aventi altezze variabili da minimo circa 2,30 m a massimo circa 3,00 m mentre altri sono caratterizzati da solaio con andamento inclinato e altezze variabili da minimo circa 1,10 m a massimo circa 5,15 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 9 mappale 172 sub. 10, categoria C/2, classe 2, consistenza 159 mq, posto al piano T-1-2, rendita € 394,16.

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: mappali 1938, 1939, 173, 177, 1341, 474 e 171.



B. Proprietà per la quota di 1/1 di **autorimessa** sita in Bellinzago Novarese in Via Piemonte n. 6 e censita al C.F. al fg. 9 part. 172 sub. 9.

Si tratta di un'autorimessa inserita a piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'unità è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia comune alle unità del mappale 172, raggiungibile attraverso corti di altrui proprietà ed accesso carraio posto al civico 6.



L'unità si costituisce di unico locale avente superficie calpestabile di circa 11,00 mq e circa 13,00 mq lordi.

Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,40 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 9 mappale 172 sub. 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, posto al piano T, rendita € 36,36 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Toscanini); mappali 358, 1316 e 980.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOCALI DI DEPOSITO E AUTORIMESSA

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di vendita risultano occupati dall'esecutata Sig.ra XXX con la famiglia, tutti ivi residenti (copia dei certificati storici di residenza in allegato).

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:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582 di cui di cui all'atto a rogito Notaio Salerno Gabriele di Novara in data 20/09/2011 repertorio n. 55513/14358 relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 9 mapp. 172 sub. 8-9 (oltre al terreno al mappale 172).

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta in data 01/12/2016 ai n.ri 15921/11185 di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 07/11/2016 n. 1747 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alle trascrizioni in data 12/02/2014 ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356 in favore tra gli altri della Sig.ra XXX, nonché l'accertamento e la dichiarazione dello scioglimento del fondo patrimoniale trascritto in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 9 mapp. 172 sub. 8-9; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4958/683, 4959/684, 4960/685 e 4961/686 a margine delle trascrizioni in data 12/02/2014 rispettivamente ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356, mentre per quanto attiene il fondo patrimoniale la richiesta è stata dichiarata inammissibile.



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

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 01/03/2022 ai n.ri 2921/2134 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri la Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 17/01/2022 repertorio n. 96, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

- 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:

L'immobile di cui al punto A risulta concessionato ad uso deposito con importanti differenze dal punto di vista distributivo dei locali, delle altezze interne degli stessi e delle aperture esterne. Allo stato attuale l'immobile risulta rifinito e utilizzato come abitazione; tuttavia la regolarizzazione urbanistico edilizia dello stesso quale abitazione necessiterebbe di rilevanti opere di adeguamento dal punto di vista del contenimento energetico, strutturale ed igienico sanitario rispetto alle normative attuali in vigore. Dal momento che l'eventuale presentazione di pratica edilizia in sanatoria non permette la realizzazione di opere ai fini degli adeguamenti necessari sopra indicati, si ritiene che l'immobile non sia regolarizzabile così come rilevato. Risulterà pertanto necessario procedere al ripristino dello stato effettivamente concessionato mediante presentazione di relativa pratica edilizia con un costo stimato in € 6.000,00 ; allo stesso modo sarà necessario procedere all'esecuzione di opere edilizie e impiantistiche finalizzate al ripristino dell'immobile rispetto a quanto concessionato con un costo stimato in € 25.000,00 .

Per quanto riguarda l'autorimessa di cui al punto B si rilevano lievi differenze nel perimetro interno (presenti alcune riseghe e nicchie) regolarizzabili mediante pratica di corretta rappresentazione da presentarsi contestualmente alla pratica già prevista per l'immobile di cui al punto A. il costo della presente è già ricompreso nella pratica di cui sopra.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al punto A, a seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, e come da disposizione del G.E. in data 16/08/2023, si è provveduto all'aggiornamento catastale sulla base della distribuzione dei locali effettivamente rilevata nonché delle destinazioni d'uso ammissibili dalle norme tecniche d'attuazione del PRGC vigente.

Si precisa tuttavia che a seguito delle opere di ripristino dello stato concessionato come meglio indicato al punto precedente si renderà necessario un nuovo aggiornamento della planimetria catastale con un costo stimato in € 800,00 .

Per quanto riguarda l'autorimessa di cui al punto B si rilevano lievi differenze nel perimetro interno (presenti alcune riseghe e nicchie). Ai fini della conformità catastale si renderà necessaria da parte del futuro aggiudicatario del lotto la presentazione di una nuova planimetria catastale, con un costo che si stima in € 300,00 .

Si rileva inoltre una difformità riguardante la rappresentazione in mappa catastale del fabbricato di cui al presente lotto. Al fine della regolarizzazione si renderà necessaria da parte del



futuro aggiudicatario del lotto la presentazione di un aggiornamento della mappa catastale con un costo che si stima in € 1.500,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni: ---		
Millesimi di proprietà: ---		
Amministratore: ---		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a: XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio , per quanto attiene al fabbricato al mappale 172 (eretto sull'area allora ai mappali 172 e 696) era di proprietà del Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, in forza di titoli ultraventennali.

In data 13/01/2009 decedeva il Sig. XXX lasciando a succedergli in forza di legge i nipoti: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, per le ragioni di piena proprietà di 1/8 ciascuno (dichiarazione di successione registrata a Novara in data 11/06/2009 al n. 45 vol. 1635 e trascritta a Novara il 26/08/2009 ai n.ri 13688/9021). Successione per la quale risulta trascritta in data 23/10/2018 ai n.ri 15393/10683 accettazione tacita di eredità.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Mittino Giuseppe di Novara in data 22/10/2009 repertorio n. 458341/32992, trascritto a Novara il 16/11/2009 ai n.ri 18187/11968, il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, in regime di separazione dei beni, acquistava dai sig.ri XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX le complessive ragioni di comproprietà 7/8 loro spettanti, diventando pertanto pieno ed esclusivo proprietario.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 24/01/2014 n. 3418/2013, il fabbricato (allora censito al mappale 172 sub. 4-6-7) veniva assegnato come segue:

- l'unità immobiliare al mappale 172 sub. 7 alla figlia XXX nata a XXX il XXX, XXX, coniugata in regime di separazione dei beni, trascrizione in data 12/02/2014 ai n.ri 1799/1353 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4958/683 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020);

- l'unità immobiliare al mappale 172 sub. 6 al figlio XXX nato a XXX il XXX, XXX, a titolo di bene personale, trascrizione in data 12/02/2014 ai n.ri 1800/1354 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4959/684 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020);

- l'unità immobiliare al mappale 172 sub. 4 al figlio XXX nato a XXX il XXX, XXX, a titolo di bene personale, trascrizione in data 12/02/2014 ai n.ri 1801/1355 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4960/685 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020).

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Permesso di costruire n. 20/2011 del 16/09/2011 per ristrutturazione cassero.



Descrizione locali di deposito

Fig. 9 part. 172 sub. 10

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **locali di deposito** siti in Bellinzago Novarese in Via Piemonte n. 6 e censiti al C.F. al fig. 9 part. 172 sub. 10.

Il fabbricato di corte, che si sviluppa su tre piani fuori terra, è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'immobile è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia comune alle unità del mappale 172, raggiungibile attraverso corti di altrui proprietà ed accesso carraio posto al civico 6.

L'unità immobiliare è costituita da: tre locali di deposito (rispettivamente c.a. 43,00 mq, c.a. 12,50 mq e c.a. 23,00 mq) a piano terra, da: sbarco scala (c.a. 4,00 mq), quattro locali di deposito (rispettivamente c.a. 7,50 mq, c.a. 17,00 mq, c.a. 8,00 mq e c.a. 16,00 mq) e un soppalco (c.a. 5,50 mq) a piano primo e da un locale di deposito (c.a. 22,50 mq) a piano secondo. I piani sono collegati da una scala interna e il tutto si sviluppa per un totale di circa 159,00 mq calpestabili e circa 205,00 mq lordi.

Alcuni locali presentano solai piani o a volta aventi altezze variabili da minimo circa 2,30 m a massimo circa 3,00 m mentre altri sono caratterizzati da solaio con andamento inclinato e altezze variabili da minimo circa 1,10 m a massimo circa 5,15 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 9 mappale 172 sub. 10, categoria C/2, classe 2, consistenza 159 mq, posto al piano T-1-2, rendita € 394,16 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: mappali 1938, 1939, 173, 177, 1341, 474 e 171.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B1" – "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali di deposito	Sup. reale lorda	205,00 mq	1,00	205,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	205,00 mq		205,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e completamento in opera, condizioni: buone

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: buone

Scale comuni:

tipologia: assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: pvc e legno, tipologia: anta a battente/vasistas, vetro doppio, condizioni: buone (porta di ingresso di tipo blindato, condizioni: buone)

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone

Pareti esterne:

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

Pareti interne:

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

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in grès/ceramica e parquet, condizioni: buone

Perito: Ing. Nicola Belletti



<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: battuto di cemento e autobloccanti in cemento, condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilità/assente, condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: pietra naturale e piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone
<i>Scale interne:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: pietra naturale, condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Riscaldamento</i>	autonomo, conformità: n.d.
<i>Gas:</i>	metano, conformità: n.d.
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.
Accessori:	Assenti

Descrizione **autorimessa**

Fg. 9 part. 172 sub. 9

B. Proprietà per la quota di 1/1 di **autorimessa** sita in Bellinzago Novarese in Via Piemonte n. 6 e censita al C.F. al fg. 9 part. 172 sub. 9.

Si tratta di un' autorimessa inserita a piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'unità è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia comune alle unità del mappale 172, raggiungibile attraverso corti di altrui proprietà ed accesso carraio posto al civico 6.

L'unità si costituisce di unico locale avente superficie calpestabile di circa 11,00 mq e circa 13,00 mq lordi.

Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,40 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 9 mappale 172 sub. 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, posto al piano T, rendita € 36,36 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Toscanini); mappali 358, 1316 e 980.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B1" – "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	13,00 mq	1,00	13,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	13,00 mq		13,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: discrete
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in laterocemento e completamento in opera, condizioni: buone
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, condizioni: buone
<i>Scale comuni:</i>	tipologia: assenti



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone sezionale, condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	assenti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/assente, condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: autobloccanti in cemento, condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: assente, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	assente
<i>Scale interne:</i>	assenti

Impianti:

<i>Riscaldamento</i>	assente
<i>Gas:</i>	assente
<i>Elettrico:</i>	assente
<i>Idrico:</i>	assente

Accessori: Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1 (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. locali di deposito B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Locali di deposito fg. 9 part. 172 sub. 10	205,00 mq	€ 500,00	€ 102.500,00
B. Autorimessa fg. 9 part. 172 sub. 9	13,00 mq	€ 550,00	€ 7.150,00
totale	218,00 mq		€ 109.650,00

- Valore corpo:	€ 109.650,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 109.650,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 109.650,00

Perito: Ing. Nicola Belletti



Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Locali di deposito fg. 9 part. 172 sub. 10	205,00 mq	€ 102.500,00	1/1= € 102.500,00
B. Autorimessa fg. 9 part. 172 sub. 9	13,00 mq	€ 7.150,00	1/1= € 7.150,00
totale	218,00 mq		€ 109.650,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 21.930,00**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 6.000,00**

Spese per opere di adeguamento per la regolarizzazione rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 25.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 2.600,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Oggetto del presente lotto sono un'abitazione e un'autorimessa direttamente collegate tra loro. Pertanto non si ritiene opportuna ai fini di una vendita agevole la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 87.720,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 54.120,00



Beni in Bellinzago Novarese - Via Piemonte n. 6

Lotto 007 APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Piemonte n. 6 e censito al C.F. al fg. 9 part. 172 sub. 6.

L'unità si inserisce ai piani terra e primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'immobile è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia comune alle unità del mappale 172, raggiungibile attraverso corti di altrui proprietà ed accesso carraio posto al civico 6.

L'unità immobiliare è costituita da: cucina (c.a. 15,50 mq), soggiorno (c.a. 17,50 mq), disimpegno (c.a. 3,00 mq), locale sottoscala (c.a. 1,50 mq) e bagno (c.a. 5,50 mq) a piano terra e da: disimpegno (c.a. 3,00 mq), due camere (rispettivamente c.a. 18,00 mq e c.a. 12,00 mq) e un bagno (c.a. 7,50 mq) a piano primo. I due piani sono collegati da una scala interna con superficie di circa 14,50 mq. Il tutto si sviluppa per un totale di circa 83,50 mq calpestabili e circa 121,00 mq lordi.

I locali a piano terra presentano un'altezza di circa 2,75 m mentre a piano primo di circa 2,85 m. È infine presente a piano primo lungo il prospetto Sud un balcone avente superficie di circa 12,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 9 mappale 172 sub. 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, posto al piano T-1, rendita € 278,37 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: mappali 1938, 1939, 173, 177, 1341, 474 e 171.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.



1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di vendita risultano occupati: per quanto riguarda il locali al piano terra dal Sig. XXX con famiglia, tutti ivi residenti (copia dei certificati storici di residenza in allegato) a titolo gratuito senza contratto; per quanto riguarda i locali al piano primo dalla Sig.ra XXX a titolo gratuito senza contratto.

Si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

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:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582 di di cui all'atto a rogito Notaio Salerno Gabriele di Novara in data 20/09/2011 repertorio n. 55513/14358 relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 9 mapp. 172 sub. 6 (oltre al terreno al mappale 172).

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta in data 01/12/2016 ai n.ri 15921/11185 di di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 07/11/2016 n. 1747 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alle trascrizioni in data 12/02/2014 ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356 in favore tra gli altri del Sig. XXX, nonché l'accertamento e la dichiarazione dello scioglimento del fondo patrimoniale trascritto in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 9 mapp. 172 sub. 6; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4958/683, 4959/684, 4960/685 e 4961/686 a margine delle trascrizioni in data 12/02/2014 rispettivamente ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356, mentre per quanto attiene il fondo patrimoniale la richiesta è stata dichiarata inammissibile.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 01/03/2022 ai n.ri 2921/2134 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 17/01/2022 repertorio n. 96, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano difformità rispetto a quanto autorizzato. Di fatto l'unità immobiliare risulta divisa in due appartamenti distinti (uno per ogni piano) in quanto sono state posizionate delle pannellature in cartongesso per chiudere la scala di collegamento interna. È stata inoltre trasformata a piano primo una delle camere in cucina. Tali difformità non risultano regolarizzabili pertanto dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato (ossia un unico appartamento) mediante rimozione dei pannelli a chiusura della scala nonché smantellamento degli impianti idrico e del gas nella camera utilizzata come cucina a piano primo, con un costo stimato delle opere in € 2.000,00. A tal fine si renderà dunque necessaria la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di una pratica edilizia finalizzata al ripristino della situazione autorizzata con un costo stimato in € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria consistenti nell'errata rappresentazione della distribuzione interna. Come meglio precisato al punto precedente, si tratta di difformità non regolarizzabili e che necessitano di ripristino dello stato dei luoghi. A seguito delle opere di regolarizzazione urbanistico-edilizia si avrà quindi la conformità tra la situazione finale e lo stato rappresentato nell'attuale planimetria catastale.

Si rileva inoltre una difformità riguardante la rappresentazione in mappa catastale del fabbricato di cui al presente lotto. Al fine della regolarizzazione si renderà necessaria da parte del futuro aggiudicatario del lotto la presentazione di un aggiornamento della mappa catastale con un costo che si stima in € 1.500,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo con un generatore per ogni piano.		
Millesimi di proprietà: --- .		
Amministratore: ---		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio , per quanto attiene al fabbricato al mappale 172 (eretto sull'area allora ai mappali 172 e 696) era di proprietà del Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, in forza di titoli ultraventennali.

In data 13/01/2009 decedeva il Sig. XXX lasciando a succedergli in forza di legge i nipoti: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, per le ragioni di piena proprietà di 1/8 ciascuno (dichiarazione di successione registrata a Novara in data 11/06/2009 al n. 45 vol. 1635 e trascritta a Novara il 26/08/2009 ai n.ri 13688/9021). Successione per la quale risulta trascritta in data 23/10/2018 ai n.ri 15393/10683 accettazione tacita di eredità.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Mittino Giuseppe di Novara in data 22/10/2009 repertorio n. 458341/32992, trascritto a Novara il 16/11/2009 ai n.ri 18187/11968, il Sig. XXX



nato a XXX il XXX, XXX, in regime di separazione dei beni, acquistava dai sig.ri XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX le complessive ragioni di comproprietà 7/8 loro spettanti, diventando pertanto pieno ed esclusivo proprietario.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 24/01/2014 n. 3418/2013, il fabbricato (allora censito al mappale 172 sub. 4-6-7) veniva assegnato come segue:

- l'unità immobiliare al mappale 172 sub. 7 alla figlia XXX nata a XXX il XXX, XXX, coniugata in regime di separazione dei beni, trascrizione in data 12/02/2014 ai n.ri 1799/1353 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4958/683 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020);

- l'unità immobiliare al mappale 172 sub. 6 al figlio XXX nato a XXX il XXX, XXX, a titolo di bene personale, trascrizione in data 12/02/2014 ai n.ri 1800/1354 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4959/684 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020);

- l'unità immobiliare al mappale 172 sub. 4 al figlio XXX nato a XXX il XXX, XXX, a titolo di bene personale, trascrizione in data 12/02/2014 ai n.ri 1801/1355 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4960/685 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020).

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 55/91 del 27/03/1991 per ristrutturazione di fabbricato esistente.
- Concessione edilizia n. 85/95 del 15/05/1995 per variante alla C.E. n. 182/93 e realizzazione recinzione, con certificato di abitabilità n. 38 rilasciato in data 05/09/1997.

Descrizione **appartamento**

Fig. 9 part. 172 sub. 6

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Piemonte n. 6 e censito al C.F. al **fig. 9 part. 172 sub. 6**.

L'unità si inserisce ai piani terra e primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'immobile è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia comune alle unità del mappale 172, raggiungibile attraverso corti di altrui proprietà ed accesso carraio posto al civico 6.

L'unità immobiliare è costituita da: cucina (c.a. 15,50 mq), soggiorno (c.a. 17,50 mq), disimpegno (c.a. 3,00 mq), locale sottoscala (c.a. 1,50 mq) e bagno (c.a. 5,50 mq) a piano terra e da: disimpegno (c.a. 3,00 mq), due camere (rispettivamente c.a. 18,00 mq e c.a. 12,00 mq) e un bagno (c.a. 7,50 mq) a piano primo. I due piani sono collegati da una scala interna con superficie di circa 14,50 mq. Il tutto si sviluppa per un totale di circa 83,50 mq calpestabili e circa 121,00 mq lordi.

I locali a piano terra presentano un'altezza di circa 2,75 m mentre a piano primo di circa 2,85 m.

È infine presente a piano primo lungo il prospetto Sud un balcone avente superficie di circa 12,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 9 mappale 172 sub. 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, posto al piano T-1, rendita € 278,37.

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: mappali 1938, 1939, 173, 177, 1341, 474 e 171.



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B1" – "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	121,00 mq	1,00	121,00 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	12,00 mq	0,30	3,60 mqe
totale	Sup. reale lorda	133,00 mq		124,60 mqe

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete
Solai: tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: n.d.
Scale comuni: tipologia: esterne a rampa doppia, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in legno e vetro, condizioni: discrete)
Infissi interni: materiale: legno, tipologia: a battente, condizioni: discrete
Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse (si rilevano diffusi fenomeni di infiltrazioni da umidità con distacco dell'intonaco)
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
Pavimentazione esterna: materiale: piastrelle in grès/ceramica e battuto di cemento, condizioni: discrete
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: scarse (si rilevano nei bagni fenomeni di infiltrazioni da umidità con presenza di muffe ed esfoliazione della pittura)
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
Scale interne: tipologia: a rampa singola, materiale: n.d. , condizioni: n.d. Ascensore: assente
Impianti:
Riscaldamento autonomo con un generatore per ogni piano, conformità: n.d.
Gas: metano, conformità: n.d.
Elettrico: tensione: 220V, conformità: n.d.
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

Accessori: Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo



economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento fg. 9 part. 172 sub. 6	124,60 mq	€ 780,00	€ 97.188,00
totale	124,60 mq		€ 97.188,00

- Valore corpo:	€ 97.188,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 97.188,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 97.188,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento fg. 9 part. 172 sub. 6	133,00 mq	€ 97.188,00	1/1= € 97.188,00
totale	133,00 mq		€ 97.188,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 19.437,60

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 3.000,00

Spese per opere di adeguamento per la regolarizzazione rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 77.750,40

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 71.250,40



Beni in Bellinzago Novarese - Via Piemonte n. 6

Lotto 008 APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Piemonte n. 6 e censito al C.F. al fg. 9 part. 172 sub. 4.

L'unità si inserisce al piano secondo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'immobile è possibile accedere attraverso una scala comune direttamente dall'area cortilizia comune alle unità del mappale 172, raggiungibile attraverso corti di altrui proprietà ed accesso carraio posto al civico 6.

L'unità immobiliare è costituita da cucina (c.a.

25,50 mq), disimpegno (c.a. 1,50 mq), bagno (c.a. 6,00 mq) e camera (c.a. 15,50 mq), per un totale di circa 48,50 mq calpestabili e circa 61,50 mq lordi.

I locali presentano un'altezza interna minima di circa 2,20 m e massima di circa 3,30 m.

È infine presente allo stesso livello lungo il prospetto Sud un balcone avente superficie di circa 12,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 9 mappale 172 sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, posto al piano 2, rendita € 126,53 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: mappali 1938, 1939, 173, 177, 1341, 474 e 171.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di stima risultano allo stato attuale liberi.

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

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:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582 di di cui all'atto a rogito Notaio Salerno Gabriele di Novara in data 20/09/2011 repertorio n. 55513/14358 relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 9 mapp. 172 sub. 4 (oltre al terreno al mappale 172).

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta in data 01/12/2016 ai n.ri 15921/11185 di di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 07/11/2016 n. 1747 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alle trascrizioni in data 12/02/2014 ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356 in favore tra gli altri del Sig. XXX, nonché l'accertamento e la dichiarazione dello scioglimento del fondo patrimoniale trascritto in data 22/09/2011 ai n.ri 15007/9582, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 9 mapp. 172 sub. 6; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4958/683, 4959/684, 4960/685 e 4961/686 a margine delle trascrizioni in data 12/02/2014 rispettivamente ai n.ri 1799/1353, 1800/1354, 1801/1355 e 1802/1356, mentre per quanto attiene il fondo patrimoniale la richiesta è stata dichiarata inammissibile.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 01/03/2022 ai n.ri 2921/2134 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 17/01/2022 repertorio n. 96, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rileva la conformità urbanistico edilizia.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rileva la conformità catastale.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **n.d.**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**
Ulteriori avvertenze / informazioni:
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: --- .
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio , per quanto attiene al fabbricato al mappale 172 (eretto sull'area allora ai mappali 172 e 696) era di proprietà del Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, in forza di titoli ultraventennali.

In data 13/01/2009 decedeva il Sig. XXX lasciando a succedergli in forza di legge i nipoti: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, per le ragioni di piena proprietà di 1/8 ciascuno (dichiarazione di successione registrata a Novara in data 11/06/2009 al n. 45 vol. 1635 e trascritta a Novara il 26/08/2009 ai n.ri 13688/9021). Successione per la quale risulta trascritta in data 23/10/2018 ai n.ri 15393/10683 accettazione tacita di eredità.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Mittino Giuseppe di Novara in data 22/10/2009 repertorio n. 458341/32992, trascritto a Novara il 16/11/2009 ai n.ri 18187/11968, il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, in regime di separazione dei beni, acquistava dai sig.ri XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX le complessive ragioni di comproprietà 7/8 loro spettanti, diventando pertanto pieno ed esclusivo proprietario.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 24/01/2014 n. 3418/2013, il fabbricato (allora censito al mappale 172 sub. 4-6-7) veniva assegnato come segue:

- l'unità immobiliare al mappale 172 sub. 7 alla figlia XXX nata a XXX il XXX, XXX, coniugata in regime di separazione dei beni, trascrizione in data 12/02/2014 ai n.ri 1799/1353 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4958/683 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020);

- l'unità immobiliare al mappale 172 sub. 6 al figlio XXX nato a XXX il XXX, XXX, a titolo di bene personale, trascrizione in data 12/02/2014 ai n.ri 1800/1354 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4959/684 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020);

- l'unità immobiliare al mappale 172 sub. 4 al figlio XXX nato a XXX il XXX, XXX, a titolo di bene personale, trascrizione in data 12/02/2014 ai n.ri 1801/1355 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4960/685 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 13/05/2020 n. 224/2020).

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 55/91 del 27/03/1991 per ristrutturazione di fabbricato esistente.
- Concessione edilizia n. 182/93 del 07/02/1995 per trasformazione di sottotetto in abitazione.



- Concessione edilizia n. 85/95 del 15/05/1995 per variante alla C.E. n. 182/93 e realizzazione recinzione, con certificato di abitabilità n. 38 rilasciato in data 05/09/1997.
- CILA n. 83/2017 del 18/10/2017 per sostituzione serramenti.

Descrizione appartamento

Fig. 9 part. 172 sub. 4

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Piemonte n. 6 e censito al C.F. al **fg. 9 part. 172 sub. 4.**

L'unità si inserisce al piano secondo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'immobile è possibile accedere attraverso una scala comune direttamente dall'area cortilizia comune alle unità del mappale 172, raggiungibile attraverso corti di altrui proprietà ed accesso carraio posto al civico 6.

L'unità immobiliare è costituita da cucina (c.a. 25,50 mq), disimpegno (c.a. 1,50 mq), bagno (c.a. 6,00 mq) e camera (c.a. 15,50 mq), per un totale di circa 48,50 mq calpestabili e circa 61,50 mq lordi.

I locali presentano un'altezza interna minima di circa 2,20 m e massima di circa 3,30 m.

È infine presente allo stesso livello lungo il prospetto Sud un balcone avente superficie di circa 12,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 9 mappale 172 sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, posto al piano 2, rendita € 126,53 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: mappali 1938, 1939, 173, 177, 1341, 474 e 171.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B1" – "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	61,50 mq	1,00	61,50 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	12,00 mq	0,30	3,60 mqe
totale	Sup. reale lorda	73,50 mq		65,10 mqe

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Scale comuni:

tipologia: esterne a rampa doppia, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in legno e vetro, condizioni: discrete)

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.

Pareti esterne:

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



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

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete

Pavimentazione esterna: materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: discrete

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete

Scale interne: assenti

Impianti:

Riscaldamento autonomo, conformità: n.d.

Gas: metano, conformità: n.d.

Elettrico: tensione: 220V, conformità: n.d.

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

Accessori: Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento fg. 9 part. 172 sub. 4	65,10 mq	€ 720,00	€ 46.872,00
totale	65,10 mq		€ 46.872,00

- Valore corpo: **€ 46.872,00**

- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: **€ 46.872,00**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 46.872,00**



Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento fg. 9 part. 172 sub. 4	73,50 mq	€ 46.872,00	1/1= € 46.872,00
totale	73,50 mq		€ 46.872,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 9.374,40**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 37.497,60

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

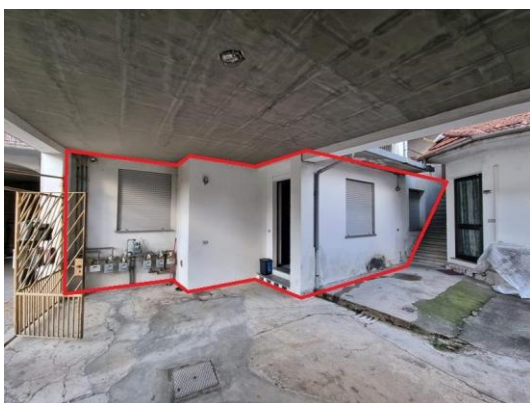
€ 37.497,60



Beni in Bellinzago Novarese - Via Liberio Miglio n. 32

Lotto 009 APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al fg. 16 part. 102 sub. 11.

Si tratta di un appartamento sito a piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese. All'alloggio è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carrai e pedonale posto al civico 32.

L'unità immobiliare è costituita da: cucina/soggiorno (c.a. 33,00 mq), una camera (c.a. 14,50 mq) e un bagno (c.a. 7,50 mq) per

un totale di circa 55,00 mq calpestabili e circa 69,00 mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna variabile da minimo circa 2,60 m a massimo circa 2,90 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 11, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, posto al piano T, rendita € 207,87 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di vendita risultano occupati dal Sig. XXX, munito di regolare contratto di locazione con decorrenza dal 01/11/2021 e durata di anni 4 (pertanto fino al 31/10/2025) con proroga automatica di ulteriori 4 anni salvo che venga esercitato il diritto di diniego della proroga entro le tempistiche previste dal contratto stesso. Tale contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 11/11/2021 n. 7408 Serie 3T. Il Sig. XXX risulta ivi residente (copia del certificato storico di residenza in allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta in data 20/12/2017 ai n.ri 19102/12881 di cui all'atto del Tribunale di Novara in data 12/12/2017 n. 11705, a cui in data 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946 è seguita la trascrizione dell'ordinanza di approvazione del progetto di divisione del giorno 08/08/2019 n. 3556, relativamente tra gli altri agli immobili al fg. 16 mapp. 102 sub. 11, oltre ai beni comuni non censibili.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto il 29/03/2022 ai n.ri 4870/3529 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 22/01/2022 repertorio n. 97, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie riguardanti le altezze interne e alcune aperture esterne. Dette difformità risultano regolarizzabili da parte del futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 4.000,00 comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda il bene oggetto del presente lotto di vendita si riscontrano alcune difformità inerenti alla corretta indicazione delle altezze dei locali regolarizzabili mediante presentazione di una nuova scheda catastale con un costo stimato in € 800,00 .



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **n.d.**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**
Ulteriori avvertenze / informazioni:
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: --- .
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio le unità (allora mappale 102 sub. 3-4-5-6) erano di proprietà dei sig.ri:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 1/4 ciascuno in forza di acquisto fatto, in regime di separazione dei beni dei primi tre e in stato libero il quarto, con scrittura privata autenticata dal Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 21/10/1992 repertorio n. 37104, trascritto a Novara il 19/11/1992 ai n.ri 12897/9519.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 16/12/2003 repertorio n. 61058/10751, trascritto a Novara il 23/12/2003 ai n.ri 25518/16248, il Sig. XXX vendeva la sua quota ai fratelli XXX, XXX e XXX, tutti coniugati in regime di separazione dei beni, i quali diventavano pertanto pieni proprietari nella ragione di 1/3 ciascuno.

Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Novara in data 08/08/2019 n. 3556, trascritta a Novara il 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946, le predette unità divenivano di piena ed esclusiva proprietà del Sig. XXX, coniugato in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 235/92 del 03/06/1993 per ristrutturazione con ampliamento residenziale.
- Concessione edilizia n. 70/99 del 20/03/2000 per variante alla C.E. n. 235/92 e rinnovo concessione edilizia, con certificato di abitabilità n. 21 rilasciato in data 29/11/2001.

Descrizione appartamento

Fig. 16 part. 102 sub. 11

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al **fig. 16 part. 102 sub. 11**.

Si tratta di un appartamento sito a piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio e pedonale posto al civico 32.



L'unità immobiliare è costituita da: cucina/soggiorno (c.a. 33,00 mq), una camera (c.a. 14,50 mq) e un bagno (c.a. 7,50 mq) per un totale di circa 55,00 mq calpestabili e circa 69,00 mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna variabile da minimo circa 2,60 m a massimo circa 2,90 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 11, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, posto al piano T, rendita € 207,87 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B2" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	69,00 mq	1,00	69,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	69,00 mq		69,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Scale comuni:

tipologia: assenti. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: alluminio, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in alluminio e vetro, condizioni: discrete)

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.

Pareti esterne:

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

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse (si rilevano diffusi fenomeni di infiltrazioni da umidità con presenza di muffe ed esfoliazione della pittura)

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete

Pavimentazione esterna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Plafoni:

materiale: stabilitura e pannelli in cartongesso nel bagno, condizioni: scarse (nel bagno si rilevano fenomeni di infiltrazioni da umidità con presenza di muffe)

Rivestimento:

ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete

Scale interne:

assenti

Impianti:

Riscaldamento

autonomo, conformità: n.d.

Gas:

metano, conformità: n.d.

Elettrico:

tensione: 220V, conformità: n.d.

Idrico:

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

Perito: Ing. Nicola Belletti



Accessori: Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento fg. 16 part. 102 sub. 11	69,00 mq	€ 650,00	€ 44.850,00
totale	69,00 mq		€ 44.850,00

- Valore corpo:	€ 44.850,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 44.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 44.850,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento fg. 16 part. 102 sub. 11	69,00 mq	€ 44.850,00	1/1= € 44.850,00
totale	69,00 mq		€ 44.850,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 8.970,00

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 4.485,00

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Perito: Ing. Nicola Belletti



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 31.395,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 26.595,00



Beni in Bellinzago Novarese - Via Liberio Miglio n. 32

Lotto 010 APPARTAMENTO CON CANTINA E TETTOIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al fg. 16 part. 102 sub. 13.

Si tratta di un appartamento sito a piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carroia e pedonale posto al civico 32.

L'unità immobiliare è costituita da: cucina (c.a. 13,00 mq), soggiorno (c.a. 9,00 mq), una camera (c.a. 15,50 mq) e un bagno (c.a. 6,00

mq) per un totale di circa 43,50 mq calpestabili e circa 55,50 mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna variabile da minimo circa 2,75 m a massimo circa 2,85 m; il solaio della cucina presenta andamento inclinato con altezza media pari a circa 3,30 m.

È inoltre presente a piano interrato una porzione di cantina, raggiungibile dal vano scala comune, avente superficie catastale di circa 6,00 mq e lorda di circa 6,50 mq.

È infine presente all'interno dell'area cortilizia una porzione di tettoia ad uso esclusivo con superficie catastale di circa 13,00 mq. Si precisa che non è stato possibile effettuare un rilievo della tettoia in quanto pericolante e la copertura risulta parzialmente crollata.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, posto al piano S1-T, rendita € 207,87 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.



1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO CON CANTINA E TETTOIA

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di stima risultano allo stato attuale liberi.

Presso l'Agencia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta in data 20/12/2017 ai n.ri 19102/12881 di cui all'atto del Tribunale di Novara in data 12/12/2017 n. 11705, a cui in data 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946 è seguita la trascrizione dell'ordinanza di approvazione del progetto di divisione del giorno 08/08/2019 n. 3556, relativamente tra gli altri agli immobili al fg. 16 mapp. 102 sub. 13, oltre ai beni comuni non censibili.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 29/03/2022 ai n.ri 4870/3529 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 22/01/2022 repertorio n. 97, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si riscontrano alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie. Nello specifico si riscontrano discordanze nella disposizione interna dei locali e nelle altezze. Dette difformità risultano regolarizzabili dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 4.000,00 comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative.

Si precisa infine che non è stato possibile rilevare la tettoia esterna in quanto pericolante pertanto non si può verificarne la conformità.



4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano lievi difformità nella posizione delle tramezze interne rispetto a quanto rappresentato in planimetria nonché una differente altezza dei locali. Si rende pertanto necessaria da parte del futuro aggiudicatario del lotto la presentazione di una nuova planimetria catastale, con un costo che si stima in € 800,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **n.d.**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**
Ulteriori avvertenze / informazioni:
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: --- .
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio le unità (allora mappale 102 sub. 3-4-5-6) erano di proprietà dei sig.ri:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 1/4 ciascuno in forza di acquisto fatto, in regime di separazione dei beni dei primi tre e in stato libero il quarto, con scrittura privata autenticata dal Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 21/10/1992 repertorio n. 37104, trascritto a Novara il 19/11/1992 ai n.ri 12897/9519.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 16/12/2003 repertorio n. 61058/10751, trascritto a Novara il 23/12/2003 ai n.ri 25518/16248, il Sig. XXX vendeva la sua quota ai fratelli XXX, XXX e XXX, tutti coniugati in regime di separazione dei beni, i quali diventavano pertanto pieni proprietari nella ragione di 1/3 ciascuno.

Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Novara in data 08/08/2019 n. 3556, trascritta a Novara il 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946, le predette unità divenivano di piena ed esclusiva proprietà del Sig. XXX, coniugato in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 235/92 del 03/06/1993 per ristrutturazione con ampliamento residenziale.
- Concessione edilizia n. 70/99 del 20/03/2000 per variante alla C.E. n. 235/92 e rinnovo concessione edilizia, con certificato di abitabilità n. 21 rilasciato in data 29/11/2001.



Descrizione appartamento con cantina e tettoia

Fig. 16 part. 102 sub. 13

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al **fig. 16 part. 102 sub. 13**.

Si tratta di un appartamento sito a piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio e pedonale posto al civico 32.

L'unità immobiliare è costituita da: cucina (c.a. 13,00 mq), soggiorno (c.a. 9,00 mq), una camera (c.a. 15,50 mq) e un bagno (c.a. 6,00 mq) per un totale di circa 43,50 mq calpestabili e circa 55,50 mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano un'altezza interna variabile da minimo circa 2,75 m a massimo circa 2,85 m; il solaio della cucina presenta andamento inclinato con altezza media pari a circa 3,30 m.

È inoltre presente a piano interrato una porzione di cantina, raggiungibile dal vano scala comune, avente superficie catastale di circa 6,00 mq e lorda di circa 6,50 mq.

È infine presente all'interno dell'area cortilizia una porzione di tettoia ad uso esclusivo con superficie catastale di circa 13,00 mq. Si precisa che non è stato possibile effettuare un rilievo della tettoia in quanto pericolante e la copertura risulta parzialmente crollata.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, posto al piano S1-T, rendita € 207,87 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B2" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	55,50 mq	1,00	55,50 mqe
Porzione di cantina	Sup. reale lorda	6,50 mq	0,25	1,63 mqe
Porzione di tettoia	Sup. reale lorda	13,00 mq	0,10	1,30 mqe
totale	Sup. reale lorda	75,00 mq		58,43 mqe

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Scale comuni:

tipologia: a rampa singola, materiale: pietra naturale, condizioni: sufficienti. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: alluminio, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in alluminio e vetro, condizioni: discrete)

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.

Perito: Ing. Nicola Belletti



<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse (si rilevano diffusi fenomeni di infiltrazioni da umidità con esfoliazione della pittura)
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: scarse (nel bagno si rilevano fenomeni di infiltrazioni da umidità con presenza di muffe)
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: sufficienti
<i>Scale interne:</i>	assenti
Impianti:	
<i>Riscaldamento</i>	autonomo, conformità: n.d.
<i>Gas:</i>	metano, conformità: n.d.
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.
Accessori:	Porzione di cantina e porzione di tettoia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento con cantina e tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento con cantina e tettoia fg. 16 part. 102 sub. 13	58,43 mq	€ 650,00	€ 37.979,50
totale	58,43 mq		€ 37.979,50

- Valore corpo:	€ 37.979,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 37.979,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 37.979,50



Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento con cantina e tettoia fg. 16 part. 102 sub. 13	75,00 mq	€ 37.979,50	1/1= € 37.979,50
totale	75,00 mq		€ 37.979,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 7.595,90**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 4.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 30.383,60

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 25.583,60



Beni in Bellinzago Novarese - Via Liberio Miglio n. 32

Lotto 011 APPARTAMENTO CON CANTINA E TETTOIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al fg. 16 part. 102 sub. 14.

Si tratta di un appartamento sito a piano primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere mediante un vano scala comune direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio e pedonale posto al civico 32.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso (c.a. 1,00 mq), monolocale cucina/camera (c.a.

21,50 mq), disimpegno (c.a. 2,50 mq) e un bagno (c.a. 5,00mq) per un totale di circa 30,00 mq calpestabili e circa 39,00 mq lordi.

Si segnala che è stato realizzato un piano a soppalco, accessibile dal monolocale mediante scala a chiocciola, nel quale è stato ricavato un locale ad uso camera. Tale struttura non risulta regolarizzabile pertanto non verrà inserita detta superficie nella stima del bene e verranno indicati i costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi.

L'alloggio presenta un'altezza interna variabile da minimo circa 2,15 m a massimo circa 4,50 m.

Allo stesso piano è presente in affaccio all'area cortilizia un ballatoio ad uso esclusivo avente superficie di circa 4,50 mq.

È inoltre presente a piano interrato una cantina, raggiungibile dal vano scala comune, avente superficie catastale di circa 5,50 mq e lorda di circa 7,50 mq.

È infine presente all'interno dell'area cortilizia un'area di tettoia ad uso esclusivo con superficie di circa 14,50 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, posto al piano S1-T-1, rendita € 89,09 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.



1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO CON CANTINA E TETTOIA

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di vendita risultano occupati, con regolare contratto di locazione con decorrenza dal 01/11/2021 e durata di anni 4 (pertanto fino al 30/10/2025) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 11/11/2021 n. 7405 Serie 3T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta in data 20/12/2017 ai n.ri 19102/12881 di cui all'atto del Tribunale di Novara in data 12/12/2017 n. 11705, a cui in data 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946 è seguita la trascrizione dell'ordinanza di approvazione del progetto di divisione del giorno 08/08/2019 n. 3556, relativamente tra gli altri agli immobili al fg. 16 mapp. 102 sub. 14, oltre ai beni comuni non censibili.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto il 29/03/2022 ai n.ri 4870/3529 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 22/01/2022 repertorio n. 97, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si riscontrano alcune discordanze rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie. Nello specifico è stato realizzato un piano a soppalco, accessibile dal monolocale mediante scala a chiocciola, nel quale è stato ricavato un locale ad uso camera. Tale difformità non risulta regolarizzabile pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi mediante rimozione della struttura a soppalco e della scala, con un costo stimato delle opere in € 7.000,00. si rilevano inoltre alcune lievi difformità che risultano regolarizzabili riguardanti differenti quote di calpestio nonché alcune lievi difformità



nelle tramezzature interne. A tal fine si renderà dunque necessaria la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di una pratica edilizia in sanatoria finalizzata al ripristino della situazione autorizzata ed alla regolarizzazione delle difformità sanabili con un costo stimato in € 4.000,00 comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative.

Si precisa infine che non è stato possibile rilevare la tettoia esterna in quanto pericolante pertanto non si può verificarne la conformità.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria. Dette discordanze consistono nella mancata rappresentazione dei gradini nonché nella differente altezza dei locali. Inoltre non viene rappresentato il piano soppalcato che di fatto va rimosso in quanto non può essere regolarizzato. Si segnala pertanto che a seguito della regolarizzazione urbanistica edilizia si renderà necessaria da parte del futuro aggiudicatario del lotto la presentazione di una nuova planimetria catastale, con un costo che si stima in € 800,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.		
Millesimi di proprietà: --- .		
Amministratore: ---		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio le unità (allora mappale 102 sub. 3-4-5-6) erano di proprietà dei sig.ri:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 1/4 ciascuno in forza di acquisto fatto, in regime di separazione dei beni dei primi tre e in stato libero il quarto, con scrittura privata autenticata dal Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 21/10/1992 repertorio n. 37104, trascritto a Novara il 19/11/1992 ai n.ri 12897/9519.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 16/12/2003 repertorio n. 61058/10751, trascritto a Novara il 23/12/2003 ai n.ri 25518/16248, il Sig. XXX vendeva la sua quota ai fratelli XXX, XXX e XXX, tutti coniugati in regime di separazione dei beni, i quali diventavano pertanto pieni proprietari nella ragione di 1/3 ciascuno.

Con ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Novara in data 08/08/2019 n. 3556, trascritta a Novara il 15/10/2020 ai n.ri 12521/8946, le predette unità divenivano di piena ed esclusiva proprietà del Sig. XXX, coniugato in regime di separazione dei beni.



7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 235/92 del 03/06/1993 per ristrutturazione con ampliamento residenziale.
- Concessione edilizia n. 70/99 del 20/03/2000 per variante alla C.E. n. 235/92 e rinnovo concessione edilizia, con certificato di abitabilità n. 21 rilasciato in data 29/11/2001.

Descrizione appartamento con cantina e tettoia

Fig. 16 part. 102 sub. 14

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Liberio Miglio n. 32 e censito al C.F. al **fig. 16 part. 102 sub. 14**.

Si tratta di un appartamento sito a piano primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere mediante un vano scala comune direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio e pedonale posto al civico 32.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso (c.a. 1,00 mq), monolocale cucina/camera (c.a. 21,50 mq), disimpegno (c.a. 2,50 mq) e un bagno (c.a. 5,00mq) per un totale di circa 30,00 mq calpestabili e circa 39,00 mq lordi.

Si segnala che è stato realizzato un piano a soppalco, accessibile dal monolocale mediante scala a chiocciola, nel quale è stato ricavato un locale ad uso camera. Tale struttura non risulta regolarizzabile pertanto non verrà inserita detta superficie nella stima del bene e verranno indicati i costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi.

L'alloggio presenta un'altezza interna variabile da minimo circa 2,15 m a massimo circa 4,50 m.

Allo stesso piano è presente in affaccio all'area cortilizia un ballatoio ad uso esclusivo avente superficie di circa 4,50 mq.

È inoltre presente a piano interrato una cantina, raggiungibile dal vano scala comune, avente superficie catastale di circa 5,50 mq e lorda di circa 7,50 mq.

È infine presente all'interno dell'area cortilizia un a porzione di tettoia ad uso esclusivo con superficie di circa 14,50 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 102 sub. 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, posto al piano S1-T-1, rendita € 89,09 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Liberio Miglio); mappali 103, 2040, 2036, 534 e 535.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B2" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato" - "Zone di vincolo dei pozzi idropotabili - fascia allargata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	39,00 mq	1,00	39,00 mqe
Balconi e portici fino a 25 ma	Sup. reale lorda	4,50 mq	0,30	1,35 mqe
Porzione di cantina	Sup. reale lorda	77,50 mq	0,25	19,38 mqe
Porzione di tettoia	Sup. reale lorda	14,50 mq	0,25	3,63 mqe
totale	Sup. reale lorda	135,50 mq		63,35 mqe



Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete
Solai: tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: n.d.
Scale comuni: tipologia: a rampa singola e doppia, materiale: pietra naturale, condizioni: sufficienti. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: alluminio, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in alluminio e vetro, condizioni: discrete)
Infissi interni: materiale: legno, tipologia: a battente, condizioni: buone
Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
Pavimentazione esterna: materiale: piastrelle in klinker, condizioni: discrete
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: discrete
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
Scale interne: assenti (da rimuovere)

Impianti:
Riscaldamento autonomo, conformità: n.d.
Gas: metano, conformità: n.d.
Elettrico: tensione: 220V, conformità: n.d.
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

Accessori: Porzione di cantina e porzione di tettoia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.



8.3. Valutazione corpi

A. appartamento con cantina e tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento con cantina e tettoia fg. 16 part. 102 sub. 14	63,35 mq	€ 650,00	€ 41.177,50
totale	63,35 mq		€ 41.177,50

- Valore corpo:	€ 41.177,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 41.177,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 41.177,50

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento con cantina e tettoia fg. 16 part. 102 sub. 14	135,50 mq	€ 41.177,50	1/1= € 41.177,50
totale	135,50 mq		€ 41.177,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 8.235,50**

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 4.117,75**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 4.000,00**

Spese per opere di adeguamento per la regolarizzazione rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 7.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 28.824,25

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 17.024,25



Beni in Bellinzago Novarese - Via Volta n. 27 e n. 25

Lotto 012

APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Alessandro Volta n. 27 e censito al C.F. al fg. 16 part. 454 sub. 13.

L'appartamento si colloca al piano secondo di un fabbricato condominiale ubicato in zona periferica del Comune di Bellinzago Novarese.

All'appartamento è possibile accedere mediante il vano scala comune alle uu.ii. del fabbricato direttamente dall'area cortilizia con accesso pedonale posto al civico 27.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso (c.a. 4,00 mq), cucina (c.a. 12,00 mq),

soggiorno (c.a. 25,50 mq), disimpegno (c.a. 8,50 mq), un ripostiglio (c.a. 6,50 mq), due bagni (c.a. 5,00 mq ciascuno) e due camere (rispettivamente c.a. 10,00 mq e c.a. 14,50 mq) per un totale di circa 91,00 mq calpestabili e circa 109,00 mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano altezza interna di circa 2,70 m.

Allo stesso livello lungo i prospetti Nord e Sud sono presenti due balconi aventi superficie totale di circa 14,00 mq.

È infine presente a piano seminterrato una cantina, accessibile dall'ingresso/corridoio comune alle unità del fabbricato, avente superficie calpestabile di circa 6,50 mq e lorda di circa 8,50 mq.

Il locale cantina presenta altezza interna di circa 2,40 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 454 sub. 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, posto al piano T-3, rendita € 588,76 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: mappali 453, 1757, 1758; asse stradale (Via Volta e Via Mascagni); mappali 1989 e 963.





B. Proprietà per la quota di 1/1 di **autorimessa** sita in Bellinzago Novarese in Via Alessandro Volta n. 27 e censito al C.F. al fg. 16 part. 454 sub. 7.

L'unità si colloca al piano seminterrato di un fabbricato condominiale ubicato in zona periferica del Comune di Bellinzago Novarese. All'autorimessa è possibile accedere mediante la rampa direttamente dall'accesso carraio dotato di cancello automatizzato da posto al civico 25 oppure dall'interno del fabbricato attraverso dall'ingresso/corridoio comune alle unità dello stesso.

L'unità si costituisce di unico locale avente superficie calpestabile di circa 21,50 mq e circa 26,00 mq lordi.

Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,40 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 454 sub. 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, posto al piano T, rendita € 69,41 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: mappali 453, 1757, 1758; asse stradale (Via Volta e Via Mascagni); mappali 1989 e 963.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

al momento del sopralluogo i beni di cui al presente lotto di vendita risultavano occupati dai sig.ri XXX e XXX, muniti di regolare contratto di locazione con decorrenza dal 01/11/2018 e durata di anni 4 (pertanto fino al 31/10/2022) con proroga automatica di ulteriori 4 anni salvo che venga esercitato il diritto di diniego della proroga entro le tempistiche previste dal contratto stesso. Tale contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 06/11/2018 n. 8416 Serie 3T. I signori risultano ivi residenti (copia del certificato storico di residenza in allegato). Si segnala che, come comunicato nel verbale di sopralluogo, è in corso una procedura di sfratto. Si



renderà necessaria la verifica dell'effettivo stato di occupazione delle unità immobiliari al momento della vendita degli immobili.

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:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146 di cui all'atto a rogito Notaio Salerno Gabriele di Novara in data 04/07/2011 repertorio n. 55366/14241 relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 454 sub. 7-13.

Domanda giudiziale di revoca at t i sogget t i a trascrizione trascritta in data 11/08/2016 a n.ri 11245/8140 di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 25/07/2016 n. 1611 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alla trascrizione in data 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742 in favore tra gli altri della Sig.ra XXX, nonché dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale trascritto in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 454 sub. 7-13; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 11/02/2020 n. 81/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4962/687 a margine della trascrizione in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146 ed annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4963/688 a margine della trascrizione in data 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742.

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

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

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

*4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto il 29/03/2022 ai n.ri 4870/3529 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri la Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 22/01/2022 repertorio n. 97, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita si rilevano lievi difformità consistenti in un differente posizionamento di aperture interne ed esterne. Tali difformità risultano regolarizzabili da parte del futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 4.000,00 comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative.

Per quanto riguarda l'autorimessa di cui al punto B del presente lotto si rileva la conformità urbanistico-edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'appartamento con cantina di cui al punto A del presente lotto si rilevano lievi discordanze consistenti in un'errata rappresentazione delle aperture esterne ed interne rispetto a quanto di fatto rilevato. Sebbene dette difformità non vadano a inficiare la corretta individuazione del bene, a seguito di presentazione della pratica per la regolarizzazione edilizia e al fine della conformità catastale si renderà necessaria la presentazione da parte del



futuro aggiudicatario del lotto di due schede catastali (una scheda per l'appartamento e una scheda per la cantina in quanto collegati da parti comuni) con un costo che si stima in € 1.000,00 .

Per quanto riguarda l'autorimessa di cui al punto B del presente lotto si rileva la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **n.d.**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**
Ulteriori avvertenze / informazioni:
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: --- .
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio era di proprietà di:

- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;

in forza di donazione di cui all'atto a rogito Notaio Pedrazzoli Paolo di Novara in data 22/03/1984 repertorio n. 20291, registrato a Novara il 03/04/1984 al n. 2362 serie 1 e trascritto a Novara il 19/04/1984 ai n.ri 4394/3577.

Con atto di divisione a rogito Notaio Gennaro Guarino di Novara in data 27/12/1990 repertorio n. 13679, trascritto a Novara il 19/01/1991 ai n.ri 1182/1011, le unità immobiliari al mapp. 454 sub. 7-13 venivano assegnate al Sig. XXX, coniugato in regime di separazione dei beni.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 07/05/2013 n. 566, trascritto a Novara il 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4963/688 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 11/02/2020 n. 81/2020), le predette unità venivano assegnate al coniuge Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 8/1984 del 03/12/1984 per costruzione n. 6 appartamenti e recinzione.
- Concessione edilizia n. 227/1989 del 14/11/1989 per variante alla C.E. n. 8/1984 con autorizzazione all'abitabilità del 19/09/1996.



Descrizione appartamento con cantina

Fig. 16 part. 454 sub. 13

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Alessandro Volta n. 27 e censito al C.F. al **fig. 16 part. 454 sub. 13**.

L'appartamento si colloca al piano secondo di un fabbricato condominiale ubicato in zona periferica del Comune di Bellinzago Novarese.

All'appartamento è possibile accedere mediante il vano scala comune alle uu.ii. del fabbricato direttamente dall'area cortilizia con accesso pedonale posto al civico 27.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso (c.a. 4,00 mq), cucina (c.a. 12,00 mq), soggiorno (c.a. 25,50 mq), disimpegno (c.a. 8,50 mq), un ripostiglio (c.a. 6,50 mq), due bagni (c.a. 5,00 mq ciascuno) e due camere (rispettivamente c.a. 10,00 mq e c.a. 14,50 mq) per un totale di circa 91,00 mq calpestabili e circa 109,00 mq lordi.

I locali dell'alloggio presentano altezza interna di circa 2,70 m.

Allo stesso livello lungo i prospetti Nord e Sud sono presenti due balconi aventi superficie totale di circa 14,00 mq.

È infine presente a piano seminterrato una cantina, accessibile dall'ingresso/corridoio comune alle unità del fabbricato, avente superficie calpestabile di circa 6,50 mq e lorda di circa 8,50 mq.

Il locale cantina presenta altezza interna di circa 2,40 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 454 sub. 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, posto al piano T-3, rendita € 588,76 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: mappali 453, 1757, 1758; asse stradale (Via Volta e Via Mascagni); mappali 1989 e 963.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B2" – "Perimetro Centro Abitato" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona verde".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	109,00 mq	1,00	109,00 mq
Balconi e terrazzi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	14,00 mq	0,30	4,20 mq
Cantina	Sup. reale lorda	8,50 mq	0,25	2,13 mq
totale	Sup. reale lorda	131,50 mq		115,33 mq

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Scale comuni:

tipologia: a rampa doppia, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: sufficienti (porta di ingresso in legno tamburato, condizioni: sufficienti)

Infissi interni:

materiale: legno e vetro, tipologia: a battente, condizioni: sufficienti

Manto di copertura:

materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.

Perito: Ing. Nicola Belletti



<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica e parquet, condizioni: pessime (si rilevano nelle camere perdite d'acqua dai radiatori con marcescenza e sollevamento del parquet)
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Scale interne:</i>	assenti
Impianti:	
<i>Riscaldamento</i>	autonomo, conformità: n.d.
<i>Gas:</i>	metano, conformità: n.d.
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.
Accessori:	Cantina (porta di ingresso assente, infissi esterni in metallo con vetro singolo e pavimento un battuto di cemento - condizioni: sufficienti)

Descrizione **autorimessa**

Fig. 16 part. 454 sub. 7

B. Proprietà per la quota di 1/1 di **autorimessa** sita in Bellinzago Novarese in Via Alessandro Volta n. 27 e censito al C.F. al fig. 16 part. 454 sub. 7.

L'unità si colloca al piano seminterrato di un fabbricato condominiale ubicato in zona periferica del Comune di Bellinzago Novarese.

All'autorimessa è possibile accedere mediante la rampa direttamente dall'accesso carraio dotato di cancello automatizzato da posto al civico 25 oppure dall'interno del fabbricato attraverso dall'ingresso/corridoio comune alle unità dello stesso.

L'unità si costituisce di unico locale avente superficie calpestabile di circa 21,50 mq e circa 26,00 mq lordi.

Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,40 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 454 sub. 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, posto al piano T, rendita € 69,41 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: mappali 453, 1757, 1758; asse stradale (Via Volta e Via Mascagni); mappali 1989 e 963.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B2" – "Perimetro Centro Abitato" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona verde".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	26,00 mq	1,00	26,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	26,00 mq		26,00 mqe



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: discrete
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, condizioni: n.d.
<i>Scale comuni:</i>	tipologia: a rampa doppia, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	materiale: alluminio, tipologia: anta basculante, condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	materiale: metallo, tipologia: a battente, condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento:</i>	assente
Impianti:	
<i>Riscaldamento</i>	assente
<i>Gas:</i>	assente
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

Accessori: Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia periferica, codice di zona D1, tipologia abitazioni civili e box (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.



8.3. Valutazione corpi

A. appartamento con cantina B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento con cantina fg. 16 part. 454 sub. 13	115,33 mq	€ 850,00	€ 98.030,50
B. Autorimessa fg. 16 part. 454 sub. 7	26,00 mq	€ 380,00	€ 9.880,00
totale	141,33 mq		€ 107.910,50

- Valore corpo:	€ 107.910,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 107.910,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 107.910,50

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento con cantina fg. 16 part. 454 sub. 13	131,50 mq	€ 98.030,50	1/1= € 98.030,50
B. Autorimessa fg. 16 part. 454 sub. 7	26,00 mq	€ 9.880,00	1/1= € 9.880,00
totale	157,50 mq		€ 107.910,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 21.582,10

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 10.791,05

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Oggetto del presente lotto sono un appartamento con cantina e un'autorimessa. Non si ritiene opportuna ai fini di una vendita agevole la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 75.537,35

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 70.537,35



Beni in Bellinzago Novarese - Via Ticino n. 12

Lotto 013 APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Ticino n. 12 e censito al C.F. al fg. 16 part. 722 sub. 20.

Si tratta di un appartamento sito a piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese. All'alloggio è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio posto al civico 12.

L'unità immobiliare è costituita da: monolocale (c.a. 27,50 mq), disimpegno (c.a. 2,50 mq) e bagno (c.a. 5,50 mq), per un totale di circa

35,50 mq calpestabili e circa 46,00 mq lordi.

Il locali presentano un'altezza interna pari a circa 2,90 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 722 sub. 20, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, posto al piano T, rendita € 75,92 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Ticino); mappali 1315, 588, 1718 e 585.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di vendita risultano occupati dalla società XXX, munita di regolare contratto di locazione con decorrenza dal 01/07/2021 e durata di anni 4 (pertanto fino al 30/06/2025) con proroga automatica di ulteriori 4 anni salvo che venga esercitato il diritto di diniego della proroga entro le tempistiche previste dal contratto stesso. Tale contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 26/07/2021 n. 4766 Serie 3T.

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:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146 di cui all'atto a rogito Notaio Salerno Gabriele di Novara in data 04/07/2011 repertorio n. 55366/14241 relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 722 sub. 20.

Domanda giudiziale di revoca at t i s o g g e t t i a t r a s c r i z i o n e trascritta in data 11/08/2016 ai n.ri 11245/8140 di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 25/07/2016 n. 1611 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alla trascrizione in data 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742 in favore tra gli altri del Sig. XXX, nonché dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale trascritto in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 722 sub. 20; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 11/02/2020 n. 81/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4962/687 a margine della trascrizione in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146 ed annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4963/688 a margine della trascrizione in data 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 29/03/2022 ai n.ri 4870/3529 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 22/01/2022 repertorio n. 97, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano difformità rispetto a quanto autorizzato. Di fatto il monolocale risulta diviso in due vani in quanto sono stati posizionate delle pannellature per ricavare una camera. Tale difformità non risulta regolarizzabile pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi mediante rimozione della struttura divisoria, con un costo stimato delle opere in € 2.000,00. Contestualmente si renderà



dunque necessaria la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di una pratica edilizia finalizzata al ripristino della situazione autorizzata con un costo stimato in € 3.000,00 .

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria consistenti nella mancata rappresentazione dei tramezzi a divisione del monolocale. Come meglio precisato al punto precedente, si tratta di opere non regolarizzabili e che pertanto dovranno essere rimosse. A seguito delle opere di ripristino dello stato dei luoghi si avrà quindi la conformità tra la situazione finale e lo stato rappresentato nell'attuale planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.

Ulteriori avvertenze / informazioni:
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: --- .
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio era di proprietà di:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX per le ragioni di 72/160 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chicco Giuseppe di Oleggio in data 07/06/1978 repertorio n. 49306/12857, trascritto a Novara il 22/06/1978 ai n.ri 5842/4824;

- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 11/160 ciascuno in forza di successione legittima in morte della madre Sig.ra XXX, deceduta il XXX, previa rinuncia da parte del marito Sig. XXX con atto registrato a Novara in data 27/02/1990 al n. 699 (dichiarazione di successione registrata a Novara al n. 31 vol. 1271 e trascritta a Novara in data 15/12/1990 ai n.ri 14566/10609).

in data XXX decedeva il Sig. XXX lasciando a succedergli in forza di legge i figli: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, per le ragioni di piena proprietà di 9/160 ciascuno. Dichiarazione di successione registrata a Novara in data 08/01/2009 al n. 66 vol. 1625 e trascritta a Novara il 10/03/2009 ai n.ri 3473/2401. Successione per la quale non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Mittino Giuseppe di Novara in data 22/10/2009 repertorio n. 18188/11969 i sig.ri XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX cedevano le loro quote di comproprietà al Sig. XXX, coniugato in regime di separazione dei beni, che diveniva pertanto pieno ed esclusivo proprietario.



Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 07/05/2013 n. 566, trascritto a Novara il 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4963/688 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 11/02/2020 n. 81/2020), il predetto fabbricato veniva assegnato al figlio Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 30/87 del 09/04/1987 per ristrutturazione di fabbricato con recupero di sottotetto.
- Concessione edilizia n. 11/99 del 30/07/1999 per variante con rinnovo e ampliamento della C.E. n. 30/87.

Descrizione appartamento

Fig. 16 part. 722 sub. 20

A. Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Bellinzago Novarese in Via Ticino n. 12 e censito al C.F. al fig. 16 part. 722 sub. 20.

Si tratta di un appartamento sito a piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio posto al civico 12.

L'unità immobiliare è costituita da: monolocale (c.a. 27,50 mq), disimpegno (c.a. 2,50 mq) e bagno (c.a. 5,50 mq), per un totale di circa 35,50 mq calpestabili e circa 46,00 mq lordi.

Il locali presentano un'altezza interna pari a circa 2,90 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 722 sub. 20, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, posto al piano T, rendita € 75,92 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Ticino); mappali 1315, 588, 1718 e 585.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B1" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	46,00 mq	1,00	46,00 mqe
totale	Sup. reale lorda	46,00 mq		46,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Scale comuni:

tipologia: esterne a rampa doppia, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro singolo, condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno, tipologia: a battente, condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse (si rilevano diffusi fenomeni di infiltrazioni da umidità con presenza di muffe ed esfoliazione della pittura)
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: scarse (si rilevano nel bagno diffusi fenomeni di infiltrazioni da umidità con presenza di muffe ed esfoliazione della pittura)
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Scale interne:</i>	assenti
Impianti:	
<i>Riscaldamento</i>	autonomo, conformità: n.d.
<i>Gas:</i>	metano, conformità: n.d.
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

Accessori: Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.



8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento fg. 16 part. 722 sub. 20	46,00 mq	€ 650,00	€ 29.900,00
totale	46,00 mq		€ 29.900,00

- Valore corpo:	€ 29.900,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 29.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 29.900,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento fg. 16 part. 722 sub. 20	46,00 mq	€ 29.900,00	1/1= € 29.900,00
totale	46,00 mq		€ 29.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 5.980,00**

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 2.990,00**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 3.000,00**

Spese per opere di adeguamento per la regolarizzazione rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 2.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 20.930,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

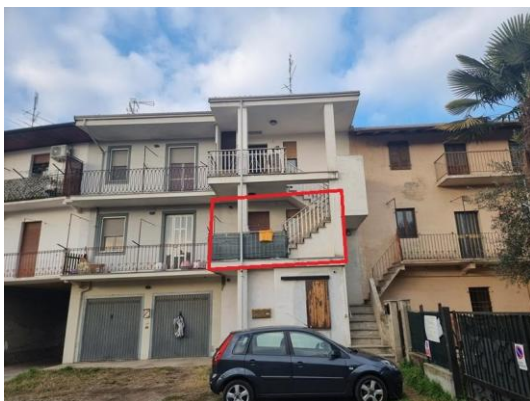
€ 15.930,00



Beni in Bellinzago Novarese - Via Ticino n. 12

Lotto 014 APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Ticino n. 12 e censito al C.F. al fg. 16 part. 722 sub. 21.

Si tratta di un appartamento sito a piano primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese. All'alloggio è possibile accedere mediante un vano scala comune direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio posto al civico 12.

L'unità immobiliare è costituita da: monolocale (c.a. 27,00 mq) e bagno (c.a. 5,00 mq), per un

totale di circa 32,00 mq calpestabili e circa 39,50 mq lordi.

Il locali presentano un'altezza interna pari a circa 2,70 m.

Allo stesso livello, lungo il prospetto Sud è presente un balcone, gravato da servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari confinanti, avente superficie pari a circa 6,50 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 722 sub. 21, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, posto al piano 1, rendita € 69,72 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Ticino); mappali 1315, 588, 1718 e 585.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di vendita risultano occupati dal Sig. XXX, munito di regolare contratto di locazione con decorrenza dal 01/08/2019 e durata di anni 4 (pertanto fino al 31/07/2023) con proroga automatica di ulteriori 4 anni salvo che venga esercitato il diritto di diniego della proroga entro le tempistiche previste dal contratto stesso. Tale contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 31/07/2019 n. 5069 Serie 3T. Il Sig. XXX risulta ivi residente (copia del certificato storico di residenza in allegato).

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:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146 di cui all'atto a rogito Notaio Salerno Gabriele di Novara in data 04/07/2011 repertorio n. 55366/14241 relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 722 sub. 21.

Domanda giudiziale di revoca atti soggettivi a trascrizione trascritta in data 11/08/2016 ai n.ri 11245/8140 di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 25/07/2016 n. 1611 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alla trascrizione in data 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742 in favore tra gli altri del Sig. XXX, nonché dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale trascritto in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 722 sub. 21; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 11/02/2020 n. 81/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4962/687 a margine della trascrizione in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146 ed annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4963/688 a margine della trascrizione in data 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 29/03/2022 ai n.ri 4870/3529 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 22/01/2022 repertorio n. 97, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano difformità rispetto a quanto autorizzato. Di fatto il monolocale risulta diviso in due vani in quanto sono stati posizionate delle pannellature per ricavare una camera. Sono state inoltre rimosse la parete e la porta che formavano l'antibagno. Tali difformità non risultano regolarizzabili pertanto dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato mediante rimozione della struttura divisoria e



realizzazione dell'antibagno, con un costo stimato delle opere in € 4.000,00. Contestualmente si renderà dunque necessaria la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di una pratica edilizia finalizzata al ripristino della situazione autorizzata con un costo stimato in € 3.000,00 .

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria consistenti nell'errata rappresentazione della distribuzione interna. Come meglio precisato al punto precedente, si tratta di difformità non regolarizzabili e che necessitano di ripristino dello stato dei luoghi. A seguito delle opere di regolarizzazione urbanistico-edilizia si avrà quindi la conformità tra la situazione finale e lo stato rappresentato nell'attuale planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.		
Millesimi di proprietà: --- .		
Amministratore: ---		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio era di proprietà di:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX per le ragioni di 72/160 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chicco Giuseppe di Oleggio in data 07/06/1978 repertorio n. 49306/12857, trascritto a Novara il 22/06/1978 ai n.ri 5842/4824;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 11/160 ciascuno in forza di successione legittima in morte della madre Sig.ra XXX, deceduta il XXX, previa rinuncia da parte del marito Sig. XXX con atto registrato a Novara in data 27/02/1990 al n. 699 (dichiarazione di successione registrata a Novara al n. 31 vol. 1271 e trascritta a Novara in data 15/12/1990 ai n.ri 14566/10609).

in data XXX decedeva il Sig. XXX lasciando a succedergli in forza di legge i figli: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, per le ragioni di piena proprietà di 9/160 ciascuno. Dichiarazione di successione registrata a Novara in data 08/01/2009 al n. 66 vol. 1625 e trascritta a Novara il 10/03/2009 ai n.ri 3473/2401. Successione per la quale non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Mittino Giuseppe di Novara in data 22/10/2009 repertorio n. 18188/11969 i sig.ri XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX cedevano le loro quote di



comproprietà al Sig. XXX, coniugato in regime di separazione dei beni, che diveniva pertanto pieno ed esclusivo proprietario.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 07/05/2013 n. 566, trascritto a Novara il 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4963/688 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 11/02/2020 n. 81/2020), il predetto fabbricato veniva assegnato al figlio Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 30/87 del 09/04/1987 per ristrutturazione di fabbricato con recupero di sottotetto.
- Concessione edilizia n. 11/99 del 30/07/1999 per variante con rinnovo e ampliamento della C.E. n. 30/87.

Descrizione **appartamento**

Fig. 16 part. 722 sub. 21

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Ticino n. 12 e censito al C.F. al fig. 16 part. 722 sub. 21.

Si tratta di un appartamento sito a piano primo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere mediante un vano scala comune direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio posto al civico 12.

L'unità immobiliare è costituita da: monocale (c.a. 27,00 mq) e bagno (c.a. 5,00 mq), per un totale di circa 32,00 mq calpestabili e circa 39,50 mq lordi.

Il locali presentano un'altezza interna pari a circa 2,70 m.

Allo stesso livello, lungo il prospetto Sud è presente un balcone, gravato da servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari confinanti, avente superficie pari a circa 6,50 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 722 sub. 21, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, posto al piano 1, rendita € 69,72 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Ticino); mappali 1315, 588, 1718 e 585.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B1" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	39,50 mq	1,00	39,50 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	6,50 mq	0,30	1,95 mqe
totale	Sup. reale lorda	46,00 mq		41,45 mqe

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Perito: Ing. Nicola Belletti



<i>Scale comuni:</i>	tipologia: esterne a rampa doppia, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in alluminio, condizioni: discrete)
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno, tipologia: a battente, condizioni: buone
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
<i>Scale interne:</i>	assenti
Impianti:	
<i>Riscaldamento</i>	autonomo, conformità: n.d.
<i>Gas:</i>	metano, conformità: n.d.
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.
Accessori:	Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento fg. 16 part. 722 sub. 21	41,45 mq	€ 650,00	€ 26.942,50
totale	41,45 mq		€ 26.942,50

- Valore corpo:	€ 26.942,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 26.942,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 26.942,50

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento fg. 16 part. 722 sub. 21	46,00 mq	€ 26.942,50	1/1= € 26.942,50
totale	46,00 mq		€ 26.942,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 5.388,50

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 2.694,25

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 3.000,00

Spese per opere di adeguamento per la regolarizzazione rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 18.859,75

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 11.859,75



Beni in Bellinzago Novarese - Via Ticino n. 12

Lotto 015 APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Ticino n. 12 e censito al C.F. al fg. 16 part. 722 sub. 22.

Si tratta di un appartamento sito a piano secondo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere mediante un vano scala comune direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio posto al civico 12.

L'unità immobiliare è costituita da: monolocale

(c.a. 27,00 mq) e bagno (c.a. 5,00 mq), per un totale di circa 32,00 mq calpestabili e circa 39,50 mq lordi.

Il locali presentano un'altezza interna pari a circa 2,70 m.

Allo stesso livello sono inoltre presenti lungo i prospetti Nord e Sud due balconi per una superficie totale di circa 11,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 722 sub. 22, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, posto al piano 2, rendita € 69,72 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Ticino); mappali 1315, 588, 1718 e 585.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di vendita risultano occupati dal Sig. XXX, munito di regolare contratto di locazione con decorrenza dal 01/11/2019 e durata di anni 4 (pertanto fino al 31/10/2023) con proroga automatica di ulteriori 4 anni salvo che venga esercitato il diritto di diniego della proroga entro le tempistiche previste dal contratto stesso. Tale contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 17/10/2019 n. 6877 Serie 3T. Il Sig. XXX risulta ivi residente (copia del certificato storico di residenza in allegato).

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:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146 di cui all'atto a rogito Notaio Salerno Gabriele di Novara in data 04/07/2011 repertorio n. 55366/14241 relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 722 sub. 22.

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta in data 11/08/2016 ai n.ri 11245/8140 di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 25/07/2016 n. 1611 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alla trascrizione in data 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742 in favore tra gli altri del Sig. XXX, nonché dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale trascritto in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 722 sub. 22; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 11/02/2020 n. 81/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4962/687 a margine della trascrizione in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146 ed annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4963/688 a margine della trascrizione in data 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 29/03/2022 ai n.ri 4870/3529 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 22/01/2022 repertorio n. 97, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano difformità rispetto a quanto autorizzato. Di fatto il monolocale risulta diviso in due vani in quanto sono stati posizionate delle pannellature per ricavare una camera. Sono state inoltre rimosse la parete e la porta che formavano l'antibagno ed è stata realizzata sul balcone fronte Sud una tramezza a creazione della centrale termica. Tali difformità non risultano regolarizzabili pertanto



dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato mediante rimozione della struttura divisoria interna nonché della parete esterna e realizzazione dell'antibagno, con un costo stimato delle opere in € 4.000,00. Contestualmente si renderà dunque necessaria la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di una pratica edilizia finalizzata al ripristino della situazione autorizzata con un costo stimato in € 3.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria consistenti nell'errata rappresentazione della distribuzione interna. Come meglio precisato al punto precedente, si tratta di difformità non regolarizzabili e che necessitano di ripristino dello stato dei luoghi. A seguito delle opere di regolarizzazione urbanistico-edilizia si avrà quindi la conformità tra la situazione finale e lo stato rappresentato nell'attuale planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Si segnala che l'impianto termico è di tipo autonomo.		
Millesimi di proprietà: --- .		
Amministratore: ---		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio era di proprietà di:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX per le ragioni di 72/160 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chicco Giuseppe di Oleggio in data 07/06/1978 repertorio n. 49306/12857, trascritto a Novara il 22/06/1978 ai n.ri 5842/4824;

- XXX nata a XXX il XXX, XXX;

- XXX nato a XXX il XXX, XXX;

- XXX nato a XXX il XXX, XXX;

- XXX nata a XXX il XXX, XXX;

- XXX nato a XXX il XXX, XXX;

- XXX nato a XXX il XXX, XXX;

- XXX nata a XXX il XXX, XXX;

- XXX nata a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 11/160 ciascuno in forza di successione legittima in morte della madre Sig.ra XXX, deceduta il XXX, previa rinuncia da parte del marito Sig. XXX con atto registrato a Novara in data 27/02/1990 al n. 699 (dichiarazione di successione registrata a Novara al n. 31 vol. 1271 e trascritta a Novara in data 15/12/1990 ai n.ri 14566/10609).

in data XXX decedeva il Sig. XXX lasciando a succedergli in forza di legge i figli: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, per le ragioni di piena proprietà di 9/160 ciascuno. Dichiarazione di successione registrata a Novara in data 08/01/2009 al n. 66 vol. 1625 e trascritta a Novara il 10/03/2009 ai n.ri 3473/2401. Successione per la quale non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.



Con atto di compravendita a rogito Notaio Mittino Giuseppe di Novara in data 22/10/2009 repertorio n. 18188/11969 i sig.ri XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX cedevano le loro quote di comproprietà al Sig. XXX, coniugato in regime di separazione dei beni, che diveniva pertanto pieno ed esclusivo proprietario.

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 07/05/2013 n. 566, trascritto a Novara il 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4963/688 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 11/02/2020 n. 81/2020), il predetto fabbricato veniva assegnato al figlio Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 30/87 del 09/04/1987 per ristrutturazione di fabbricato con recupero di sottotetto.
- Concessione edilizia n. 11/99 del 30/07/1999 per variante con rinnovo e ampliamento della C.E. n. 30/87.

Descrizione **appartamento**

Fig. 16 part. 722 sub. 22

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Bellinzago Novarese in Via Ticino n. 12 e censito al C.F. al **fig. 16 part. 722 sub. 22**.

Si tratta di un appartamento sito a piano secondo di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'alloggio è possibile accedere mediante un vano scala comune direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio posto al civico 12.

L'unità immobiliare è costituita da: monocale (c.a. 27,00 mq) e bagno (c.a. 5,00 mq), per un totale di circa 32,00 mq calpestabili e circa 39,50 mq lordi.

Il locali presentano un'altezza interna pari a circa 2,70 m.

Allo stesso livello sono inoltre presenti lungo i prospetti Nord e Sud due balconi per una superficie totale di circa 11,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 722 sub. 22, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, posto al piano 2, rendita € 69,72 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Ticino); mappali 1315, 588, 1718 e 585.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B1" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	39,50 mq	1,00	39,50 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	11,00 mq	0,30	3,30 mqe
totale	Sup. reale lorda	50,50 mq		42,80 mqe



Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete
Solai: tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: n.d.
Scale comuni: tipologia: esterne a rampa doppia, materiale: pietra naturale, condizioni: discrete. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in alluminio, condizioni: discrete)
Infissi interni: materiale: legno, tipologia: a battente, condizioni: buone
Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
Pavimentazione esterna: materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: sufficienti
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: discrete
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete
Scale interne: assenti

Impianti:
Riscaldamento autonomo, conformità: n.d.
Gas: metano, conformità: n.d.
Elettrico: tensione: 220V, conformità: n.d.
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

Accessori: Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1, tipologia abitazioni di tipo economico (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.



8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Appartamento fg. 16 part. 722 sub. 22	42,80 mq	€ 650,00	€ 27.820,00
totale	42,80 mq		€ 27.820,00

- Valore corpo:	€ 27.820,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 27.820,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 27.820,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Appartamento fg. 16 part. 722 sub. 22	50,50 mq	€ 27.820,00	1/1= € 27.820,00
totale	50,50 mq		€ 27.820,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 5.564,00**

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 2.782,00**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 3.000,00**

Spese per opere di adeguamento per la regolarizzazione rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 4.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 19.474,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 12.474,00



Beni in Bellinzago Novarese - Via Ticino n. 12

Lotto 016 DEPOSITO CON CASSERO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Proprietà per la quota di 1/1 di **deposito** sito in Bellinzago Novarese in Via Ticino n. 12 e censito al C.F. al fg. 16 part. 746 sub. 2.

Si tratta di un locale a deposito collocato al piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'unità è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio posto al civico 12.

Il deposito si compone di un unico locale avente superficie calpestabile 60,00 mq e lorda di circa 70,00 mq.

Il locale presenta un'altezza interna pari a circa 3,20 m.

È infine presente al piano superiore un locale a cassero, accessibile dall'esterno mediante scala portatile, avente superficie calpestabile 60,00 mq e lorda di circa 70,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 746 sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 131 mq, posto al piano T-1, rendita € 277,39 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Ticino); mappali 1315, 588, 1718 e 585.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda la localizzazione e l'identificazione catastale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

DEPOSITO CON CASSERO

Caratteristiche zona: semi-centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di stima risultano allo stato attuale liberi.

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

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:

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146 di cui all'atto a rogito Notaio Salerno Gabriele di Novara in data 04/07/2011 repertorio n. 55366/14241 relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 746 sub. 2.

Domanda giudiziale di revoca at t i sogget t i a trascrizione trascritta in data 11/08/2016 à n.ri 11245/8140 di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 25/07/2016 n. 1611 con la quale è stata richiesta l'inefficacia nei confronti del XXX delle assegnazioni di cui alla trascrizione in data 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742 in favore tra gli altri del Sig. XXX, nonché dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale trascritto in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146, relativamente tra gli altri agli immobili censiti al fg. 16 mapp. 746 sub. 2; con precisazione che tale domanda è stata accolta con sentenza dal tribunale di Novara in data 11/02/2020 n. 81/2020, annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4962/687 a margine della trascrizione in data 06/07/2011 ai n.ri 11281/7146 ed annotata in data 30/03/2021 ai n.ri 4963/688 a margine della trascrizione in data 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 29/03/2022 ai n.ri 4870/3529 a favore di XXX con sede a XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro tra gli altri il Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 22/01/2022 repertorio n. 97, gravante tra gli altri sui beni oggetto del presente lotto di vendita.

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

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si riscontrano alcune difformità riguardanti le aperture esterne e la conformazione interna (riseghe nella muratura) rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie. Inoltre si rileva una destinazione d'uso differente in quanto accatastato come deposito ma concessionato come autorimessa. Dette difformità risultano regolarizzabili dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative.



Si precisa infine che non è stato possibile rilevare l'altezza del cassero a piano primo in quanto non accessibile pertanto non si può verificarne la conformità.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita si rilevano lievi difformità nella rappresentazione delle aperture esterne e nella conformazione interna (riseghe nella muratura) rispetto a quanto rilevato nonché una differente altezza dei locali.

Si segnala pertanto che a seguito della regolarizzazione urbanistico edilizia si renderà necessaria da parte del futuro aggiudicatario del lotto la presentazione di una nuova planimetria catastale, con un costo che si stima in € 500,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Millesimi di proprietà: --- .		
Amministratore: ---		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

A data anteriore al ventennio era di proprietà di:

- XXX nato a XXX il XXX, XXX per le ragioni di 72/160 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chicco Giuseppe di Oleggio in data 07/06/1978 repertorio n. 49306/12857, trascritto a Novara il 22/06/1978 ai n.ri 5842/4824;

- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nato a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, XXX;

per le ragioni di piena proprietà di 11/160 ciascuno in forza di successione legittima in morte della madre Sig.ra XXX, deceduta il XXX, previa rinuncia da parte del marito Sig. XXX con atto registrato a Novara in data 27/02/1990 al n. 699 (dichiarazione di successione registrata a Novara al n. 31 vol. 1271 e trascritta a Novara in data 15/12/1990 ai n.ri 14566/10609).

in data XXX decedeva il Sig. XXX lasciando a succedergli in forza di legge i figli: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, per le ragioni di piena proprietà di 9/160 ciascuno. Dichiarazione di successione registrata a Novara in data 08/01/2009 al n. 66 vol. 1625 e trascritta a Novara il 10/03/2009 ai n.ri 3473/2401. Successione per la quale non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Mittino Giuseppe di Novara in data 22/10/2009 repertorio n. 18188/11969 i sig.ri XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX cedevano le loro quote di comproprietà al Sig. XXX, coniugato in regime di separazione dei beni, che diveniva pertanto pieno ed esclusivo proprietario.



Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Novara in data 07/05/2013 n. 566, trascritto a Novara il 30/05/2013 ai n.ri 7112/4742 (annotazione di inefficacia relativa in data 30/03/2021 ai n.ri 4963/688 in forza di sentenza del Tribunale di Novara in data 11/02/2020 n. 81/2020), il predetto fabbricato veniva assegnato al figlio Sig. XXX nato a XXX il XXX, XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 122/80 del 08/11/1980 per trasformazione di rustico in autorimessa.

Descrizione **deposito con cassero**

Fig. 16 part. 746 sub. 2

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **deposito** sito in Bellinzago Novarese in Via Ticino n. 12 e censito al C.F. al **fig. 16 part. 746 sub. 2.**

Si tratta di un locale a deposito collocato al piano terra di un fabbricato di corte ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bellinzago Novarese.

All'unità è possibile accedere direttamente dall'area cortilizia attraverso l'accesso carraio posto al civico 12.

Il deposito si compone di un unico locale avente superficie calpestabile 60,00 mq e lorda di circa 70,00 mq.

Il locale presenta un'altezza interna pari a circa 3,20 m.

È infine presente al piano superiore un locale a cassero, accessibile dall'esterno mediante scala portatile, avente superficie calpestabile 60,00 mq e lorda di circa 70,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 16 mappale 746 sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 131 mq, posto al piano T-1, rendita € 277,39 .

Coerenze intero mappale da Nord in senso orario: asse stradale (Via Ticino); mappali 1315, 588, 1718 e 585.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zona B1" - "Vincolo aeroportuale di cui alla Legge n. 58 del 04-02-1963 (Aeroporto Militare di Cameri) - zona azzurra" - "Perimetro Centro Abitato".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	70,00 mq	1,00	70,00 mqe
Cassero a piano primo	Sup. reale lorda	70,00 mq	0,25	17,50 mqe
totale	Sup. reale lorda	140,00 mq		87,50 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento e/o misto in profili d'acciaio e laterizio e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Scale comuni:

assenti



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	materiale: vetrocemento, condizioni: discrete (portone di ingresso in metallo e vetro singolo, condizioni: scarse)
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: assente, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: battuto di cemento e terreno, condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	assente
<i>Scale interne:</i>	assenti

Impianti: assenti

Accessori: Cassero a piano primo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese, fascia semi-centrale, codice di zona C1 (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. deposito con cassero

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A. Deposito con cassero fg. 16 part. 746 sub. 2	87,50 mq	€ 270,00	€ 23.625,00
totale	87,50 mq		€ 23.625,00

- Valore corpo:	€ 23.625,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 23.625,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 23.625,00



Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Deposito con cassero fg. 16 part. 746 sub. 2	140,00 mq	€ 23.625,00	1/1= € 23.625,00
totale	140,00 mq		€ 23.625,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 4.725,00**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 3.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di un'unica unità immobiliare pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 18.900,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 15.400,00



Riepilogo dei lotti di vendita

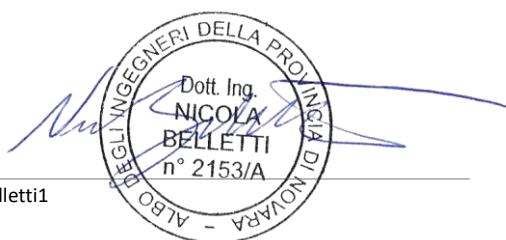
Per una maggiore semplicità di lettura si riepiloga di seguito la divisione in lotti di vendita, elencando i beni rientranti in ciascun lotto ed il valore di ogni bene al lordo delle decurtazioni applicate.

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Identificazione catastale	Valore pro quota
001	Terreno	-	C.T. fg. 41 part. 467	€ 8.177,70
	Terreno	-	C.T. fg. 49 part. 6	
	Terreno	-	C.T. fg. 20 part. 16	
	Terreno	-	C.T. fg. 41 part. 342	
002	Villetta binata	Via Toscanini n. 20/24	C.F. fg. 16 part. 1317 sub. 4	€ 290.316,00
	Autorimessa	Via Toscanini n. 20	C.F. fg. 16 part. 1317 sub. 2	
003	Appartamento	Via Liberio Miglio n. 32	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 18	€ 43.472,00
	Sottotetto		C.F. fg. 16 part. 102 sub. 19	
004	Appartamento	Via Liberio Miglio n. 32	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 15	€ 44.005,00
005	Appartamento	Via Liberio Miglio n. 32	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 16	€ 40.365,00
006	Locali di deposito	Via Piemonte n. 6	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 10	€ 109.650,00
	Autorimessa	Via Piemonte n. 6	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 9	
007	Appartamento	Via Piemonte n. 6	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 6	€ 97.188,00
008	Appartamento	Via Piemonte n. 6	C.F. fg. 9 part. 172 sub. 4	€ 46.872,00
009	Appartamento	Via Liberio Miglio n. 32	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 11	€ 44.850,00
010	Appartamento con cantina e tettoia	Via Liberio Miglio n. 32	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 13	€ 37.979,50
011	Appartamento con cantina e tettoia	Via Liberio Miglio n. 32	C.F. fg. 16 part. 102 sub. 14	€ 41.177,50
012	Appartamento con cantina	Via Volta n. 27	C.F. fg. 16 part.454 sub. 13	€ 107.910,50
	Autorimessa	Via Volta n. 25	C.F. fg. 16 part.454 sub. 7	
013	Appartamento	Via Ticino n. 12	C.F. fg. 16 part. 722 sub. 20	€ 29.900,00
014	Appartamento	Via Ticino n. 12	C.F. fg. 16 part. 722 sub. 21	€ 26.942,50
015	Appartamento	Via Ticino, 12	C.F. fg. 16 part. 722 sub. 22	€ 27.820,00
016	Deposito con cassero	Via Ticino n. 12	C.F. fg. 16 part. 746 sub. 2	€ 23.625,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 05/10/2023

Ing. Nicola Belletti



Perito: Ing. Nicola Belletti 1

