

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**XXX**

contro

**XXX**

**XXX**

**XXX**

N. Gen. Rep. **165/2024**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Andrea Arcagni*  
*iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2387*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara*  
*C.F. RCG NDR 74D03 D872B*

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

*email: andrea.arcagni@314studio.it*

---



## **Beni in Cameri (NO) – Strada Servetta snc**

### **Lotto 001**

## **FABBRICATO, CAPANNONE/TETTOIA PER RICOVERO MACCHINE AGRICOLE**

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



**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Cameri (NO) in Strada Servetta snc e censita al C.F. al fg. 38 part. 908 sub. 7.

Si tratta di un'unità, ancora in fase di definizione, al piano terra e primo di un edificio ubicato in zona periferica del Comune di Cameri (NO).

All'u.i.u. si accede dal vano scala comune.

La porzione posta a piano terra (destinata a deposito cereali e ricovero macchine agricole) sviluppa una superficie totale di circa 120,00mq lordi. La porzione a piano primo (destinata a residenza per salariati/affittuari di azienda agricola) sviluppa una superficie totale di circa 120,00mq lordi.

Al piano primo sono inoltre presenti due balconi di circa 5 mq lordi ciascuno che costituiscono pertinenza.

L'area a verde identificata con il sub. 1 e avente superficie di circa 5.680mq, è costituita da terreno a fondo naturale priva di recinzioni ed è da considerarsi ad uso comune con le altre u.i.u. presenti sul mappale.

**Si precisa che la destinazione d'uso residenziale può essere adottata esclusivamente in presenza di coltivatori diretti, salariati fissi di azienda agricola. Diversamente non è possibile costituire un alloggio.**

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

- XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000 in regime di separazione dei beni;
- XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 51/100 in regime di separazione dei beni;
- XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000;
- foglio 38 mappale 908, subalterno 7, categoria F/4, posta al piano T-1.

Coerenze mappale: mappale 15, 369, 370, 152, 158, 156, 154, 152 e 147.



**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Cameri (NO) in Strada Servetta snc e censita al C.F. al fg. 38 part. 908 sub 5.

Si tratta di un'unità, ancora in fase di definizione posta al piano secondo di un edificio ubicato in zona periferica del Comune di Cameri (NO).

All'u.i.u. si accede dal vano scala comune.

La porzione, destinata a residenza per salariati/affittuari di azienda agricola, sviluppa una superficie totale di circa 120,00mq lordi.

Sono inoltre presenti due balconi di circa 5 mq lordi ciascuno che costituiscono pertinenza.

L'area a verde identificata con il sub. 1 e avente superficie di circa 5.680mq, è costituita da terreno a fondo naturale priva di recinzioni ed è da considerarsi ad uso comune con le altre u.i.u. presenti sul mappale.



**Si precisa che la destinazione d'uso residenziale può essere adottata esclusivamente in presenza di coltivatori diretti, salariati fissi di azienda agricola. Diversamente non è possibile costituire un alloggio.**

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

- XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000 in regime di separazione dei beni;
  - XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 51/100 in regime di separazione dei beni;
  - XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000;
  - foglio 38 mappale 908, subalterno 5, categoria F/4, posto al piano 2.
- Coerenze mappale: mappale 15, 369, 370, 152, 158, 156, 154, 152 e 147.



**C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di tettoia e Capannone** sito in Cameri (NO) in Strada Servetta snc e censito al C.F. al fg. 38 part. 908 sub 6.

Si tratta di fabbricato destinato a deposito/ricovero per macchine agricole ubicato in zona periferica del Comune di Cameri (NO).

La tettoia sviluppa una superficie di circa 593,00 mq calpestabili e circa 598,00 mq lordi.

L'altezza varia da circa 6,80 m a circa 7,60 m.

Il capannone, di circa 590mq lordi, con struttura prefabbricata è costituito da un unico vano al quale risulta annesso un fabbricato (di circa 110 mq lordi) realizzato in muratura.

L'altezza media del vano principale è di 6,00m mentre il fabbricato accessorio presenta un'altezza variabile tra 2,50m e 3,80m.

L'area a verde identificata con il sub. 1 e avente superficie di circa 5.680mq, è costituita da terreno a fondo naturale priva di recinzioni ed è da considerarsi ad uso comune con le altre u.i.u. presenti sul mappale.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

- XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000 in regime di separazione dei beni;
  - XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 51/100 in regime di separazione dei beni;
  - XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000;
  - foglio 38 mappale 908, subalterno 6, categoria D/1, rendita € 4.749,99.
- Coerenze mappale: mappale 15, 369, 370, 152, 158, 156, 154, 152 e 147.

### **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 ma in riferimento all'identificazione catastale dell'unità si deve procedere con aggiornamento dei dati in relazione alla modifica a seguito della variazione catastale autorizzata dal G.E. in data 29/04/2025.

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

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero del bene.

### **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 del compendio pignorato.



Tuttavia si riscontra la presenza di un Creditore Iscritto non intervenuto (XXX) mediante accesso da PCT nelle parti del fascicolo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FABBRICATO, CAPANNONE/TETTOIA PER RICOVERO MACCHINE AGRICOLE

Caratteristiche zona: periferica, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene di cui al presente lotto risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

Ipoteca volontaria iscritta in data 08/10/2005 ai nn. 20730/5115, nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 07/10/2005 rep. n. 34015/8695 a favore di XXX, con sede a XXX, C.F. XXX, e contro XXX con sede a XXX, C.F. XXX gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca legale iscritta in data 16/10/2008 ai nn. 17930/3310, nascente da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 08/10/2008 rep. n. 101438/73 emesso da XXX, a favore di XXX, con sede a XXX, C.F. XXX, contro XXX, con sede a XXX, C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/07/2009 ai nn. 10688/1942, nascente da Decreto ingiuntivo del 28/01/2008 rep. n. 87/2008 a favore di XXX, nato a XXX il XXX, C.F. XXX, e contro XXX con sede a XXX, C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Atto Giudiziario trascritto il 29/07/2009 ai nn. 12316/8110, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 15/07/2009 rep. n. 24/9 emesso da XXX, a favore di XXX con sede in XXX, e contro XXX con sede a XXX, C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Atto Esecutivo trascritto il 01/10/2024 ai nn. 14227/10835 nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/09/2024 rep. n. 3378 emesso da XXX, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, e contro i sig.ri XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

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:

Relativamente ai punti A e B non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto si tratta di immobili ad oggi non ultimati.

Circa la porzione C si rileva la parziale difformità urbanistico edilizia in quanto non risulta presente una porzione di tamponamento della tettoia (autorizzata con pratica edilizia n.108/1992) e i fabbricati accessori hanno una distribuzione interna differente rispetto a quanto concesso.



#### 4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda gli immobili indicati nei punti A e B, trattandosi di immobili in corso di definizione, non si rileva la difformità ma si precisa che la categoria F/4 dovrebbe essere variata entro 1 anno dalla sua costituzione. Si ritiene quindi necessario presentare un aggiornamento catastale a spese del futuro aggiudicatario con un costo stimato di circa € 1000

Per quanto riguarda gli immobili indicati nel punto C, in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tali da compromettere la corretta individuazione del bene. A seguito di segnalazione al G.E. e come da sua disposizione in data 29/04/2025, si è provveduto all'aggiornamento, pertanto allo stato attuale si riscontra la conformità catastale.

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

Spese ordinarie annue di gestione:	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:

I beni di cui al presente lotto risultano attualmente intestati a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

I beni di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, mediante atto di trasformazione di società del 27/11/2008 rep. n. 38235/10919, Notaio Caroselli Emanuele con sede in Novara trascritto il 05/12/2008 nn. 21119/13619 da XXX in XXX.

Si segnala atto di trasferimento sede sociale del 21/03/2006 rep. n. 34659, Notaio Emanuele Caroselli con sede in Novara, trascritto il 19/04/2006 nn. 8951/5235 da potere XXX con sede in XXX C.F. XXX.

Alla XXX, l'intera proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 25/05/2004 rep. n.132428 Notaio Enrico Comola con sede in Novara trascritto il 01/06/2004 nn. 11431/6695 da potere di XXX con sede in XXX C.F. XXX.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri (NO) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 1157 del 31/03/1981 per costruzione di una casa di civile abitazione, magazzino, stalla, essiccatoio e sala mungitura
- Variante prot. n. 8419 del 09/12/1982 alla C.E. n. 1157/1981 apportate varianti al progetto di cui la C.E. n. 1157 del 31/03/1981
- Concessione edilizia n. 108 del 03/06/1992 per cambio di destinazione d'uso, completamento del secondo piano della casa di abitazione salariati, demolizione parti inutilizzabili, recinzione proprietà in pali e rete metallica
- Variante prot. n. 5687 del 26/07/1993 alla C.E. n. 108/1992 per realizzare recinzione della proprietà
- DIA n. 131 del 22/11/2002 per opere interne di finitura, con modifica distributiva demolizione e rifacimento di tavolati divisorii, installazione di impianti, di serramenti, pavimentazione, rivestimenti, tinteggiatura esterna e interna.



Descrizione **FABBRICATO**

**Fig. 38 part. 908 sub. 7**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Cameri (NO) in Strada Servetta snc e censita al C.F. al fig. 38 part. 908 sub. 7.

Si tratta di un'unità, ancora in fase di definizione, al piano terra e primo di un edificio ubicato in zona periferica del Comune di Cameri (NO).

All'u.i.u. si accede dal vano scala comune.

La porzione posta a piano terra (destinata a deposito cereali e ricovero macchine agricole) sviluppa una superficie totale di circa 120,00mq lordi. La porzione a piano primo (destinata a residenza per salariati/affittuari di azienda agricola) sviluppa una superficie totale di circa 120,00mq lordi.

Al piano primo sono inoltre presenti due balconi di circa 5 mq lordi ciascuno che costituiscono pertinenza.

L'area a verde identificata con il sub. 1 e avente superficie di circa 5.680mq, è costituita da terreno a fondo naturale priva di recinzioni ed è da considerarsi ad uso comune con le altre u.i.u. presenti sul mappale.

**Si precisa che la destinazione d'uso residenziale può essere adottata esclusivamente in presenza di coltivatori diretti, salariati fissi di azienda agricola. Diversamente non è possibile costituire un alloggio.**

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000;

- foglio 38 mappale 908, subalterno 7, categoria F/4, posta al piano T-1.

Coerenze mappale: mappale 15, 369, 370, 152, 158, 156, 154, 152 e 147.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Vani a PT	Sup. reale lorda	120,00	mq	1,00	120,00	mqe
vani a P1	Sup. reale lorda	120,00	mq	1,00	120,00	mqe
Balconi a P1	Sup. reale lorda	10,00	mq	0,30	3,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>250,00</b>	<b>mq</b>		<b>243,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura/c.a.; condizioni: al rustico al rustico;
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in laterocemento; condizioni: al rustico;
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde; condizioni: non verificate;
<i>Scale comuni:</i>	materiale: c.a., tipologia: a rampa doppia; condizioni: al rustico;
<u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
<i>Infissi esterni:</i>	assenti;
<i>Infissi interni:</i>	assenti;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco; condizioni: al rustico;
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco; condizioni: al rustico;
<i>Pavimentazione interna:</i>	assente;
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco; condizioni: al rustico;
<i>Rivestimento:</i>	assenti;
<u>Impianti:</u>	
<i>Riscaldamento</i>	assente;
<i>Gas:</i>	assente;
<i>Elettrico:</i>	assente;

Perito: Geom. Andrea Arcagni



Idrico: assente;  
Stato dei luoghi: l'u.i.u. risulta priva di impianti e di ogni finitura.  
Accessori: assenti.

Descrizione **Fabbricato**

**Fg. 38 part. 908 sub. 5**

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Cameri (NO) in Strada Servetta snc e censita al C.F. al fg. 38 part. 908 sub 5.

Si tratta di un'unità, ancora in fase di definizione posta al piano secondo di un edificio ubicato in zona periferica del Comune di Cameri (NO).

All'u.i.u. si accede dal vano scala comune.

La porzione, destinata a residenza per salariati/affittuari di azienda agricola, sviluppa una superficie totale di circa 120,00mq lordi.

Sono inoltre presenti due balconi di circa 5 mq lordi ciascuno che costituiscono pertinenza.

L'area a verde identificata con il sub. 1 e avente superficie di circa 5.680mq, è costituita da terreno a fondo naturale priva di recinzioni ed è da considerarsi ad uso comune con le altre u.i.u. presenti sul mappale.

**Si precisa che la destinazione d'uso residenziale può essere adottata esclusivamente in presenza di coltivatori diretti, salariati fissi di azienda agricola. Diversamente non è possibile costituire un alloggio.**

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

- XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000 in regime di separazione dei beni;
- XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 51/100 in regime di separazione dei beni;
- XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000;
- foglio 38 mappale 908, subalterno 5, categoria F/4, posto al piano 2.

Coerenze mappale: mappale 15, 369, 370, 152, 158, 156, 154, 152 e 147.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
vani P2	Sup. reale lorda	120,00	mq	1,00	120,00	mqe
Balconi P2	Sup. reale lorda	10,00	mq	0,30	3,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>130,00</b>	<b>mq</b>		<b>123,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura/c.a.; condizioni: al rustico al rustico;  
Solai: tipologia: solaio in laterocemento; condizioni: al rustico;  
Copertura: tipologia: a falde; condizioni: non verificate;  
Scale comuni: materiale: c.a., tipologia: a rampa doppia; condizioni: al rustico;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: assenti;  
Infissi interni: assenti;  
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco; condizioni: al rustico;  
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco; condizioni: al rustico;  
Pavimentazione interna: assente;  
Plafoni: materiale: intonaco; condizioni: al rustico;  
Rivestimento: assenti;  
Impianti:  
Riscaldamento: assente;  
Gas: assente;

Perito: Geom. Andrea Arcagni



*Elettrico:* assente;  
*Idrico:* assente;  
*Stato dei luoghi:* l'u.i.u. risulta priva di impianti e di ogni finitura.  
*Accessori:* assenti.

### Descrizione **Capannone e tettoia**

#### **Fig. 38 part. 908 sub. 6**

**C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **tettoia e Capannone** sito in Cameri (NO) in Strada Servetta snc e censito al C.F. al **fig. 38 part. 908 sub 6**.

Si tratta di fabbricato destinato a deposito/ricovero per macchine agricole ubicato in zona periferica del Comune di Cameri (NO).

La tettoia sviluppa una superficie di circa 593,00 mq calpestabili e circa 598,00 mq lordi.

L'altezza varia da circa 6,80 m a circa 7,60 m.

Il capannone, di circa 590mq lordi, con struttura prefabbricata è costituito da un unico vano al quale risulta annesso un fabbricato (di circa 110 mq lordi) realizzato in muratura.

L'altezza media del vano principale è di 6,00m mentre il fabbricato accessorio presenta un'altezza variabile tra 2,50m e 3,80m.

L'area a verde identificata con il sub. 1 e avente superficie di circa 5.680mq, è costituita da terreno a fondo naturale priva di recinzioni ed è da considerarsi ad uso comune con le altre u.i.u. presenti sul mappale.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 245/1000;

- foglio 38 mappale 908, subalterno 6, categoria D/1, rendita € 4.749,99.

Coerenze mappale: mappale 15, 369, 370, 152, 158, 156, 154, 152 e 147.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Capannone PT	Sup. reale lorda	590,00	mq	1,00	590,00	mqe
Tettoia PT	Sup. reale lorda	598,00	mq	1,00	598,00	
locali accessori PT	Sup. reale lorda	110,00	mq	1,00	110,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1298,00</b>	<b>mq</b>		<b>1298,00</b>	<b>mqe</b>

#### **Caratteristiche descrittive capannone:**

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: elementi prefabbricati; condizioni: sufficienti;

*Solai:* assente;

*Copertura:* tipologia: a falde con manto in eternit; condizioni: pessime;

*Scale comuni:* assenti;

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* materiale: metallo; tipologia: a battente; condizioni: pessime;

*Infissi interni:* materiale: metallo; tipologia: a battente/scorrevole; condizioni: pessime;

*Pareti esterne:* materiale: blocchi in cls, rivestimento: intonaco; condizioni: sufficienti;

*Pareti interne:* materiale: blocchi in cls/muratura di mattoni, rivestimento: intonaco; condizioni: sufficienti;

*Pavimentazione interna:* materiale: battuto cls; condizioni: sufficiente;

*Rivestimento:* assente;

##### Impianti:

*Riscaldamento* assente;





Gas: assente;  
Elettrico: parzialmente presente ma in avanzato stato di degrado;  
Idrico: assente;  
Stato dei luoghi: Immobile di origine rurale in cattive condizioni di manutenzione.  
Accessori: i locali accessori risultano realizzati in blocchi di cls, pavimentazione in piastrelle di klinker e parziale rivestimenti in ceramica. Il tutto versa in cattive condizioni.

#### **Caratteristiche descrittive tettoia:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: materiale: elementi prefabbricati; condizioni: sufficienti;  
Solai: assente;  
Copertura: tipologia: a falde con manto in eternit; condizioni: pessime;  
Scale comuni: assenti;

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni: assenti;  
Infissi interni: assenti;  
Pareti esterne: materiale: blocchi in cls; condizioni: sufficienti;  
Pareti interne: assenti;  
Pavimentazione interna: materiale: terreno naturale;  
Rivestimento: assente;

##### **Impianti:**

Riscaldamento: assente;  
Gas: assente;  
Elettrico: assente;  
Idrico: assente;  
Stato dei luoghi: Immobile di origine rurale in cattive condizioni di manutenzione.

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

### **8.1. Criterio di Stima**

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2024, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Cameri, fascia periferica, codice di zona D1, microzona 1, abitazioni civili (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 Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

### **8.3. Valutazione corpi**

#### **A. Fabbricato**

#### **B. Fabbricato**

#### **C. Capannone 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. Fabbricato fg. 38 part. 908 sub. 7	243,00	mq	230,00 €	55.890,00 €
B. Fabbricato fg. 38 part. 908 sub. 5	123,00	mq	230,00 €	28.290,00 €
C. Capannone fg. 38 part. 908 sub. 6	590,00	mq	130,00 €	76.700,00 €
C. Capannone accessori fg. 38 part. 908 sub. 7	110,00	mq	90,00 €	9.900,00 €
C. Tettoia fg. 38 part. 908 sub. 6	598,00	mq	120,00 €	71.760,00 €
<b>Totale</b>	<b>1664,00</b>	<b>mq</b>		<b>242.540,00 €</b>

-Valore corpo:	<b>€ 242.540,00</b>
-Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
-Valore complessivo intero:	<b>€ 242.540,00</b>
-Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 242.540,00</b>

**Riepilogo:**

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Fabbricato fg. 38 part. 908 sub. 7	243,00	mq	<b>55.890,00 €</b>	1/1=	55.890,00 €
B. Fabbricato fg. 38 part. 908 sub. 5	123,00	mq	<b>28.290,00 €</b>	1/1=	28.290,00 €
C. Capannone fg. 38 part. 908 sub. 6	590,00	mq	<b>76.700,00 €</b>	1/1=	76.700,00 €
C. Capannone accessori fg. 38 part. 908 sub. 7	110,00	mq	<b>9.900,00 €</b>	1/1=	9.900,00 €
C. Tettoia fg. 38 part. 908 sub. 6	598,00	mq	<b>71.760,00 €</b>	1/1=	71.760,00 €
<b>Totale</b>	<b>1664,00</b>	<b>mq</b>			<b>242.540,00 €</b>

**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)

**€48.508,00**

Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari 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)

**€ 0**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia

**€ 0**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (per fabbricato ai punti A e B)

**€ 1.000,00**

Perito: Geom. Andrea Arcagni



Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia	<b>€ 0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

N.B.: Si precisa che i valori espressi tengono conto del terreno di pertinenza dei fabbricati

*8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:*

Il presente lotto di stima non è divisibile in quanto è costituito fabbricati ad uso agricolo

**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 dell'acquirente:

<b>€ 242.540,00 – 48.508,00 – 1.000,00</b>	<b>= € 193.032,00</b>
<b>in c.t.</b>	<b>= € 193.000,00</b>



## **Beni in Cameri (NO) – Strada Servetta**

### **Lotto 002 Terreni**

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



**A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 25 part. 82.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta a incolto ed in parte occupato da sedime stradale.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 2.230,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX,

proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 25 mappale 82, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.230,00 mq, reddito dominicale € 13,24 - reddito agrario € 12,09.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 81, foglio 26 mappale 371, foglio 25 mappali 83, 85 e 86.



**B.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 25 part. 84.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta a incolto.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 2.000,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di

separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 25 mappale 84, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.000,00 mq, reddito dominicale € 15,49 - reddito agrario € 12,91.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappali 85, 83, foglio 38 mappali 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, foglio 25 mappale 126 e 125.





**C.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 25 part. 85.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta incolto ed in parte occupato da sedime stradale.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 2.110,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX,

proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 25 mappale 85, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.110,00 mq, reddito dominicale € 16,35 - reddito agrario € 13,62.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappali 86, 82, 83, 84, 125 e 87.



**D.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 25 part. 125.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta incolto ed in parte occupato da sedime stradale.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 2.430,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX,

proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 25 mappale 125, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.430,00 mq, reddito dominicale € 18,82 - reddito agrario € 15,69.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappali 87, 85, 84, 126, 215 e Via S. Paolo della Croce.





**E. Proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 38 part. 15.**

Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta incolto.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 3.690,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di

separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 38 mappale 15, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 3.690,00 mq, reddito dominicale € 30,49 - reddito agrario € 20,96.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappali 369, 908, 132, 131 e 14.



**F. Proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 38 part. 16.**

Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta incolto.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 880,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di

separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 38 mappale 16, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 880,00 mq, reddito dominicale € 5,23 - reddito agrario € 4,77.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappali 17, 152 e 370.







**G.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 38 part. 17.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta incolto ed in parte occupato da sedime stradale.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 2.130,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX,

proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 38 mappale 17, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.130,00 mq, reddito dominicale € 12,65 - reddito agrario € 11,55.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 26 mappale 371, foglio 38 mappali 152 e 16.



**H.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 38 part. 152.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta incolto ed in parte occupato da sedime stradale.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 5.650,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX,

proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 38 mappale 152, qualità seminativo, classe 3, superficie 5.650,00 mq, reddito dominicale € 33,56 - reddito agrario € 30,64.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 38 mappali 16, 17, foglio 26 mappale 371, foglio 36 mappale 1, 285, 17, foglio 38 mappale 161, 160, 158 e 908.





**I. Proprietà per la quota di 1/1 di terreno**  
sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 38 part. 369.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta incolto.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 1.100,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di

separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 38 mappale 369, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 1.100,00 mq, reddito dominicale € 9,09 - reddito agrario € 6,25.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappali 370, 908 e 15.



**L. Proprietà per la quota di 1/1 di terreno**  
sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 38 part. 370.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta incolto.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 880,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di

separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 38 mappale 370, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 880,00 mq, reddito dominicale € 5,23 - reddito agrario € 4,77.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappale 16, 908, 369.

### **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.

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

I terreni oggetto del presente lotto di vendita sono pignorati per intero. 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 del compendio pignorato.

Tuttavia si riscontra la presenza di un Creditore Iscritto non intervenuto (XXX) mediante accesso da PCT nelle parti del fascicolo.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

TERRENI

Caratteristiche zona: extraurbana/Agricola.

**3. STATO DI POSSESSO:**

I beni di cui al presente lotto risultano liberi ed incolti.

Per precisione si segnala che i terreni al foglio 25 mappale 82, 84, 85 e 125 erano interessati da contratti di locazione con durata dal 11/11/2015 al 10/11/2016 e dal 11/11/2016 al 10/11/2019 come da attestazioni dell'Agenzia dell'Entrate allegate.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

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

Ipoteca volontaria iscritta in data 08/10/2005 ai nn. 20730/5115, nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 07/10/2005 rep. n. 34015/8695 a favore di XXX, con sede a XXX, C.F. XXX, e contro XXX con sede a XXX, C.F. XXX gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca legale iscritta in data 16/10/2008 ai nn. 17930/3310, nascente da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 08/10/2008 rep. n. 101438/73 emesso da XXX, a favore di XXX, con sede a XXX, C.F. XXX, contro XXX, con sede a XXX, C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/07/2009 ai nn. 10688/1942, nascente da Decreto ingiuntivo del 28/01/2008 rep. n. 87/2008 a favore di XXX, nato a XXX il XXX, C.F. XXX, e contro XXX con sede a XXX, C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Atto Giudiziario trascritto il 29/07/2009 ai nn. 12316/8110, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 15/07/2009 rep. n. 24/9 emesso da Tribunale di Novara, a favore di XXX con sede in XXX, e contro XXX con sede a XXX, C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Atto Esecutivo trascritto il 01/10/2024 ai nn. 14227/10835 nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/09/2024 rep. n. 3378 emesso da XXX, a favore di XXX con sede in Roma, C.F. XXX, e contro i sig.ri XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

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 i terreni di cui al presente lotto di vendita si rileva la conformità urbanistico-edilizia.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

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

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

Spese ordinarie annue di gestione:	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:

I beni di cui al presente lotto risultano attualmente intestati a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

I beni di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, pervenuta per atto di trasformazione di società del 27/11/2008 rep. n. 38235/10919, Notaio Caroselli Emanuele con sede in Novara trascritto il 05/12/2008 nn. 21119/13619 da XXX in XXX.

Si segnala atto di trasferimento sede sociale del 21/03/2006 rep. n. 34659, Notaio Emanuele Caroselli con sede in Novara, trascritto il 19/04/2006 nn. 8951/5235 da potere XXX con sede in XXX C.F. XXX.

A XXX, l'intera proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 25/05/2004 rep. n. 132428 Notaio Enrico Comola con sede in Novara trascritto il 01/06/2004 nn. 11431/6695 da potere di XXX con sede in XXX C.F. XXX.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

### Descrizione terreno

#### Fg. 25 part. 82

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al **fg. 25 part. 82**.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta incolto ed in parte occupato da sedime stradale.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 2.230,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 25 mappale 82, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.230,00 mq, reddito dominicale € 13,24 - reddito agrario € 12,09.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 81, foglio 26 mappale 371, foglio 25 mappali 83, 85 e 86.



**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente il terreno è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	2230,00	mq	1,00	2230,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2230,00</b>	<b>mq</b>		<b>2230,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

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

Descrizione **terreno**

**Fig. 25 part. 84**

**B.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fig. 25 part. 84.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta a incolto.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 2.000,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 25 mappale 84, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.000,00 mq, reddito dominicale € 15,49 - reddito agrario € 12,91.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappali 85, 83, foglio 38 mappali 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, foglio 25 mappale 126 e 125.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	2000,00	mq	1,00	2000,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2000,00</b>	<b>mq</b>		<b>2000,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

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

Descrizione **terreno**

**Fig. 25 part. 85**

**C.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fig. 25 part. 85.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta incolto ed in parte occupato da sedime stradale.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 2.110,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 25 mappale 85, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.110,00 mq, reddito dominicale € 16,35 - reddito agrario € 13,62.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappali 86, 82, 83, 84, 125 e 87.



**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	2110,00	mq	1,00	2110,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2110,00</b>	<b>mq</b>		<b>2110,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

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

**Descrizione terreno**

**Fg. 25 part. 125**

D. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 25 part. 125.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta incolto ed in parte occupato da sedime stradale.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 2.430,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 25 mappale 125, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.430,00 mq, reddito dominicale € 18,82 - reddito agrario € 15,69.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappali 87, 85, 84, 126, 215 e Via S. Paolo della Croce.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	2430,00	mq	1,00	2430,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2430,00</b>	<b>mq</b>		<b>2430,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

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

**Descrizione terreno**

**Fg. 38 part. 15**

E. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 38 part. 15.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta incolto.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 3.690,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.



- foglio 38 mappale 15, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 3.690,00 mq, reddito dominicale € 30,49 - reddito agrario € 20,96.  
Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappali 369, 908, 132, 131 e 14.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	3690,00	mq	1,00	3690,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3690,00</b>	<b>mq</b>		<b>3690,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

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

Descrizione **terreno**

**Fg. 38 part. 16**

**F.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 38 part. 16.  
Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.  
Allo stato attuale risulta incolto.  
Il terreno si estende per una superficie catastale di 880,00 mq.  
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;  
-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.  
- foglio 38 mappale 16, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 880,00 mq, reddito dominicale € 5,23 - reddito agrario € 4,77.  
Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappali 17, 152 e 370.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	880,00	mq	1,00	880,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>880,00</b>	<b>mq</b>		<b>880,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

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

Descrizione **terreno**

**Fg. 38 part. 17**

**G.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 38 part. 17.  
Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.  
Allo stato attuale risulta incolto ed in parte occupato da sedime stradale.  
Il terreno si estende per una superficie catastale di 2.130,00 mq.  
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;



-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.  
- foglio 38 mappale 17, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.130,00 mq, reddito dominicale € 12,65 - reddito agrario € 11,55.  
Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 26 mappale 371, foglio 38 mappali 152 e 16.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	2130,00	mq	1,00	2130,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2130,00</b>	<b>mq</b>		<b>2130,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

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

Descrizione **terreno**

**Fg. 38 part. 152**

**H.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al **fg. 38 part. 152**.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta incolto ed in parte occupato da sedime stradale.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 5.650,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;  
-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.  
- foglio 38 mappale 152, qualità seminativo, classe 3, superficie 5.650,00 mq, reddito dominicale € 33,56 - reddito agrario € 30,64.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 38 mappali 16, 17, foglio 26 mappale 371, foglio 36 mappale 1, 285, 17, foglio 38 mappale 161, 160, 158 e 908.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	5650,00	mq	1,00	5650,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>5650,00</b>	<b>mq</b>		<b>5650,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

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

Descrizione **terreno**

**Fg. 38 part. 369**

**I.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al **fg. 38 part. 369**.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta incolto.



Il terreno si estende per una superficie catastale di 1.100,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 38 mappale 369, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 1.100,00 mq, reddito dominicale € 9,09 - reddito agrario € 6,25.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappali 370, 908 e 15.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	1100,00	mq	1,00	1100,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1100,00</b>	<b>mq</b>		<b>1100,00</b>	<b>mqe</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Nessuna

Componenti edilizie e costruttive: Nessuna

Impianti: Nessuna

Accessori: Assenti

#### Descrizione terreno

##### Fg. 38 part. 370

L. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 38 part. 370.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta incolto.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 880,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 38 mappale 370, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 880,00 mq, reddito dominicale € 5,23 - reddito agrario € 4,77.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappale 16, 908, 369.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	880,00	mq	1,00	880,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>880,00</b>	<b>mq</b>		<b>880,00</b>	<b>mqe</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Nessuna

Componenti edilizie e costruttive: Nessuna

Impianti: Nessuna

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 per la Provincia di Novara, Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2023, Regione agraria 7.



8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno

B. Terreno

C. Terreno

D. Terreno

E. Terreno

F. Terreno

G. Terreno

H. Terreno

I. Terreno

L. 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. 25 part. 82	2230,00	mq	1,70 €	3.791,00 €
B. Terreno fg. 25 part. 84	2000,00	mq	1,70 €	3.400,00 €
C. Terreno fg. 25 part. 85	2110,00	mq	1,70 €	3.587,00 €
D. Terreno fg. 25 part. 125	2430,00	mq	1,70 €	4.131,00 €
E. Terreno fg. 38 part. 15	3690,00	mq	3,00 €	11.070,00 €
F. Terreno fg. 38 part. 16	880,00	mq	1,70 €	1.496,00 €
G. Terreno fg. 38 part. 17	2130,00	mq	1,70 €	3.621,00 €
H. Terreno fg. 38 part. 152	5650,00	mq	1,70 €	9.605,00 €
I. Terreno fg. 38 part. 369	1100,00	mq	3,00 €	3.300,00 €
L. Terreno fg. 38 part. 370	880,00	mq	1,70 €	1.496,00 €
<b>Totale</b>	<b>23100,00</b>	<b>mq</b>		<b>45.497,00 €</b>

-Valore corpo:	€ 45.497,00
-Valore accessori:	€ 0,00
-Valore complessivo intero:	€ 45.497,00
-Valore complessivo diritto e quota:	€ 45.497,00

Riepilogo:





Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Terreno fg. 25 part. 82	2230,00	mq	<b>3.791,00 €</b>	1/1=	3.791,00 €
B. Terreno fg. 25 part. 84	2000,00	mq	<b>3.400,00 €</b>	1/1=	3.400,00 €
C. Terreno fg. 25 part. 85	2110,00	mq	<b>3.587,00 €</b>	1/1=	3.587,00 €
D. Terreno fg. 25 part. 125	2430,00	mq	<b>4.131,00 €</b>	1/1=	4.131,00 €
E. Terreno fg. 38 part. 15	3690,00	mq	<b>11.070,00 €</b>	1/1=	11.070,00 €
F. Terreno fg. 38 part. 16	880,00	mq	<b>1.496,00 €</b>	1/1=	1.496,00 €
G. Terreno fg. 38 part. 17	2130,00	mq	<b>3.621,00 €</b>	1/1=	3.621,00 €
H. Terreno fg. 38 part. 152	5650,00	mq	<b>9.605,00 €</b>	1/1=	9.605,00 €
I. Terreno fg. 38 part. 369	1100,00	mq	<b>3.300,00 €</b>	1/1=	3.300,00 €
L. Terreno fg. 38 part. 370	880,00	mq	<b>1.496,00 €</b>	1/1=	1.496,00 €
<b>Totale</b>	<b>23100,00</b>	<b>mq</b>			<b>45.497,00 €</b>

#### 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)

**€9.099,40**

Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari 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)

**€ 0**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia

**€ 0**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

**€ 0**

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia

**€ 0**

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:

Il presente lotto di stima non è divisibile in quanto è costituito da terreni vicini

#### 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 dell'acquirente:

**€ 45.497,00 – 9.099,40**

**= € 36.397,60**

**in c.t.**

**= € 36.400,00**



## **Beni in Cameri (NO)**

### **Lotto 003 Terreni**

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



**A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 41 part. 55.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta coltivato a mais.

Il terreno si estende per una superficie catastale 860,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di

separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 41 mappale 55, qualità seminativo, classe 3, superficie 860,00 mq, reddito dominicale € 4,22 - reddito agrario € 4,66.

Coerenze da Nord in senso orario: mappale 54, 53, 293 e 59.



**B.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 41 part. 157.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente da Strada Porazza.

Allo stato attuale risulta coltivato a mais.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 1.900,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di

separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 41 mappale 157, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 1900,00 mq, reddito dominicale € 15,70 - reddito agrario € 13,25.

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 151, 160, 159, 318, 307, 158, 155 e 156.





**C.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 56 part. 18.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada di campagna ed è presente una servitù da elettrodotto.

Allo stato attuale risulta coltivato a mais.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 1960,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX,

proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 56 mappale 18, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 1960,00 mq, reddito dominicale € 16,20 - reddito agrario € 13,67.

Coerenze da Nord in senso orario: strada di campagna, foglio 56 mappale 19, 66, 267 e 17.



**D.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 56 part. 32.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.

Allo stato attuale risulta coltivato a mais.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 1760,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di

separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 56 mappale 32, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 1760,00 mq, reddito dominicale € 14,54 - reddito agrario € 12,27.

Coerenze da Nord in senso orario: strada di campagna, mappali 33, 45 e 31.





**E.** Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 11 part. 24.

Il terreno è di forma irregolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta a bosco.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 8480,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di

separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 11 mappale 24, qualità bosco misto, classe 2, superficie 8480,00 mq, reddito dominicale € 6,13 - reddito agrario € 1,75.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 81, foglio 26 mappale 371, foglio 25 mappali 83, 85 e 86.

### 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.

### 1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

I terreni oggetto del presente lotto di vendita sono pignorati per intero. 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 del compendio pignorato.

Tuttavia si riscontra la presenza di un Creditore Iscritto non intervenuto (XXX) mediante accesso da PCT nelle parti del fascicolo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

TERRENI

Caratteristiche zona: extraurbana/Agricola.

## 3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto risultano coltivati a mais.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

Ipoteca volontaria iscritta in data 08/10/2005 ai nn. 20730/5115, nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 07/10/2005 rep. n. 34015/8695 a favore di XXX, con sede a XXX, C.F. XXX, e contro XXX con sede a XXX, C.F. XXX gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca legale iscritta in data 16/10/2008 ai nn. 17930/3310, nascente da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 08/10/2008 rep. n. 101438/73 emesso da XXX, a favore di XXX, con sede a XXX, C.F. XXX, contro XXX, con sede a XXX, C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/07/2009 ai nn. 10688/1942, nascente da Decreto ingiuntivo del 28/01/2008 rep. n. 87/2008 a favore di XXX, nato a XXX il XXX, C.F. XXX, e contro XXX con sede a XXX, C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

### 4.2.2. Pignoramenti:

Atto Giudiziario trascritto il 29/07/2009 ai nn. 12316/8110, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 15/07/2009 rep. n. 24/9 emesso da XXX, a favore di XXX con sede in XXX, e contro XXX con sede a XXX, C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Atto Esecutivo trascritto il 01/10/2024 ai nn. 14227/10835 nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/09/2024 rep. n. 3378 emesso da XXX, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, e contro i sig.ri XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

### 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 i terreni di cui al presente lotto di vendita si rileva la conformità urbanistico-edilizia.

### 4.3.2. Conformità catastale:

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

I beni di cui al presente lotto risultano attualmente intestati a:  
XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;  
XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;  
XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.



## 6.2 Precedenti proprietari:

I beni di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, pervenuta per atto di trasformazione di società del 27/11/2008 rep. n. 38235/10919, Notaio Caroselli Emanuele con sede in Novara trascritto il 05/12/2008 nn. 21119/13619 da XXX in XXX.

Si segnala atto di trasferimento sede sociale del 21/03/2006 rep. n. 34659, Notaio Emanuele Caroselli con sede in Novara, trascritto il 19/04/2006 nn. 8951/5235 da potere XXX con sede in XXX C.F. XXX.

A XXX, l'intera proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 25/05/2004 rep. n. 132428 Notaio Enrico Comola con sede in Novara trascritto il 01/06/2004 nn. 11431/6695 da potere di XXX con sede in XXX C.F. XXX.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

### Descrizione terreni

#### Fg. 41 part. 55

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al **fg. 41 part. 55**.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Allo stato attuale risulta coltivato a mais.

Il terreno si estende per una superficie catastale 860,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.

- foglio 41 mappale 55, qualità seminativo, classe 3, superficie 860,00 mq, reddito dominicale € 4,22 - reddito agrario € 4,66.

Coerenze da Nord in senso orario: mappale 54, 53, 293 e 59.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	860,00	mq	1,00	860,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>860,00</b>	<b>mq</b>		<b>860,00</b>	<b>mqe</b>

### Caratteristiche descrittive:

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

### Descrizione terreni

#### Fg. 41 part. 157

B. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al **fg. 41 part. 157**.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente da Strada Porazza.

Allo stato attuale risulta coltivato a mais.

Il terreno si estende per una superficie catastale di 1.900,00 mq.

Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;

-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;





-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.  
- foglio 41 mappale 157, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 1900,00 mq, reddito dominicale € 15,70 - reddito agrario € 13,25.  
Coerenze da Nord in senso orario: mappali 151, 160, 159, 318, 307, 158, 155 e 156.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	1900,00	mq	1,00	1900,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1900,00</b>	<b>mq</b>		<b>1900,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

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

**Descrizione terreni**

**Fg. 56 part. 18**

C. Proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 56 part. 18.  
Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada di campagna ed è presente una servitù da elettrodotto.  
Allo stato attuale risulta coltivato a mais.  
Il terreno si estende per una superficie catastale di 1960,00 mq.  
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;  
-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.  
- foglio 56 mappale 18, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 1960,00 mq, reddito dominicale € 16,20 - reddito agrario € 13,67.  
Coerenze da Nord in senso orario: strada di campagna, foglio 56 mappale 19, 66, 267 e 17.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	1960,00	mq	1,00	1960,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1960,00</b>	<b>mq</b>		<b>1960,00</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

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

**Descrizione terreni**

**Fg. 56 part. 32**

D. Proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 56 part. 32.  
Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.  
Allo stato attuale risulta coltivato a mais.  
Il terreno si estende per una superficie catastale di 1760,00 mq.  
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;



-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.  
- foglio 56 mappale 32, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 1760,00 mq, reddito dominicale € 14,54 - reddito agrario € 12,27.  
Coerenze da Nord in senso orario: strada di campagna, mappali 33, 45 e 31.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	1760,00	mq	1,00	1760,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1760,00</b>	<b>mq</b>		<b>1760,00</b>	<b>mqe</b>

#### Caratteristiche descrittive:

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

#### Descrizione terreni

##### Fg. 11 part. 24

E. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Cameri e censito al C.T. al fg. 11 part. 24.  
Il terreno è di forma irregolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.  
Allo stato attuale risulta a bosco.  
Il terreno si estende per una superficie catastale di 8480,00 mq.  
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000 in regime di separazione dei beni;  
-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 51/100 in regime di separazione dei beni;  
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 245/1000.  
- foglio 11 mappale 24, qualità bosco misto, classe 2, superficie 8480,00 mq, reddito dominicale € 6,13 - reddito agrario € 1,75.  
Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 81, foglio 26 mappale 371, foglio 25 mappali 83, 85 e 86.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno	Sup. reale lorda	8480,00	mq	1,00	8480,00	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>8480,00</b>	<b>mq</b>		<b>8480,00</b>	<b>mqe</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Nessuna  
Componenti edilizie e costruttive: Nessuna  
Impianti: Nessuna  
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 per la Provincia di Novara, Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2023, Regione agraria 7.





8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno B. Terreno C. Terreno D. Terreno E. 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. 55	860,00	mq	1,70 €	1.462,00 €
B. Terreno fg. 41 part. 157	1900,00	mq	3,00 €	5.700,00 €
C. Terreno fg. 56 part. 18	1960,00	mq	3,00 €	5.880,00 €
D. Terreno fg. 56 part. 32	1760,00	mq	3,00 €	5.280,00 €
E. Terreno fg. 11 part. 24	8480,00	mq	0,90 €	7.632,00 €
<b>Totale</b>	<b>14960,00</b>	<b>mq</b>		<b>25.954,00 €</b>

-Valore corpo:	€ 25.954,00
-Valore accessori:	€ 0,00
-Valore complessivo intero:	€ 25.954,00
-Valore complessivo diritto e quota:	€ 25.954,00

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Terreno fg. 41 part. 55	860,00	mq	1.462,00 €	1/1=	1.462,00 €
B. Terreno fg. 41 part. 157	1900,00	mq	5.700,00 €	1/1=	5.700,00 €
C. Terreno fg. 56 part. 18	1960,00	mq	5.880,00 €	1/1=	5.880,00 €
D. Terreno fg. 56 part. 32	1760,00	mq	5.280,00 €	1/1=	5.280,00 €
E. Terreno fg. 11 part. 24	8480,00	mq	7.632,00 €	1/1=	7.632,00 €
<b>Totale</b>	<b>14960,00</b>	<b>mq</b>			<b>25.954,00 €</b>



#### 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) **€ 5.190,80**

Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari 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) **€ 0**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 0**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€ 0**

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 0**

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:

Il presente lotto di stima non è divisibile in quanto è costituito da terreni vicini

#### 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 dell'acquirente:

**€ 25.954,00 – 5.190,80 = € 20.763,20**

**in c.t. = € 20.700,00**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 04/08/2025

firmato digitalmente  
Geom. Andrea Arcagni

