

# TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riboni Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 04/11/2021, il sottoscritto Ing. Riboni Renzo, con studio in Case Sparse Colli Fioriti, 3 - 28010 - Nebbiuno (NO), email renzo.riboni@gmail.com, Tel. 0322 58 886 - 339 40 44 806 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pella (NO) - Via Per Boletto n°22
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pella (NO) - Via Per Boletto
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pella (NO) - Via Per Boletto n°18
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pella (NO) - Via Per Boletto n°18

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

Appartamento al piano primo di edificio bifamiliare nella Località Alzo in Comune di Pella (NO). La sua costruzione è avvenuta tra il 1976 e il 1980. Esso è accessibile dalla strada tramite cancelletto pedonale comune e vano scala esclusivo. E' composto da zona giorno con disimpegno, ampi soggiorno e cucina, e annessi balconi, e zona notte con disimpegno, tre camere con balcone, doppi servizi igienici, ripostiglio e piccola lavanderia. Dalla balconata sul lato Est è possibile godere della vista del lago D'Orta, il cui litorale dista meno di 500 m in linea d'aria. Sul pianerottolo della scala è anche presente un ampio spazio destinato ad ulteriore ripostiglio.

L'edificio in cui è inserita la presente unità immobiliare si sviluppa sui tre livelli e l'appartamento dispone ulteriormente di locale cantina, ad esso collegato tramite la scala interna, e di autorimessa esclusiva al piano interrato raggiungibile dalla strada tramite cancello carraio comune e una breve e comoda strada interna. L'autorimessa è collegata all'appartamento ancora tramite la medesima scala interna. L'edificio è collocato lungo la Via Per Boletto e si trova in una zona di confine tra un territorio boschivo e montuoso verso Ovest e una zona variamente urbanizzata occupata da edifici residenziali ed artigianali. Intorno all'edificio è presente l'area verde pertinenziale recintata ed una viabilità interna asfaltata a servizio anche degli edifici artigianali confinanti.

A servizio dell'edificio vi è una sola centrale termica. La classe di prestazione energetica dell'appartamento è G.

Pella conta circa 900 abitanti, è posta a 305 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Il comune è collegato da una ricca viabilità costituita da strade provinciali ai vicini comuni di Pogno, San Maurizio D'Opaglio e Omegna e da qui a Val Sesia, Val D'Ossola e al Borgomanerese. La ferrovia elettrificata internazionale, che collega Novara e la Svizzera è a pochi chilometri, come pure l'autostrada A26. Questa ricca viabilità, nel corso tempo, ha consentito lo sviluppo, tra l'altro, della produzione di rubinetti, ben nota a livello internazionale, e del relativo indotto. Il territorio offre anche attrazioni diverse, di tipo turistico, con la presenza del Lago d'Orta con l'Isola di San Giulio, e del suo intorno con il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna

e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. Sono presenti inoltre i servizi di base quali la farmacia, l'ufficio postale, la banca, i trasporti pubblici, negozi vari e attività turistico ricettive.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

Autorimessa di pertinenza al piano interrato di edificio bifamiliare nella Località Alzo in Comune di Pella (NO). La costruzione è avvenuta tra il 1976 e il 1980. Essa è accessibile dalla strada Via Per Boleto tramite cancello carraio comune e collegata all'appartamento tramite vano scala esclusivo.

L'edificio in cui è inserita la presente unità immobiliare si sviluppa sui tre livelli. L'edificio è collocato lungo la Via Per Boleto e si trova in una zona di confine tra un territorio boschivo e montuoso verso Ovest e una zona variamente urbanizzata occupata da edifici residenziali ed artigianali. Intorno all'edificio è presente l'area verde pertinenziale recintata ed una viabilità interna asfaltata a servizio degli edifici artigianali confinanti.

A servizio dell'edificio vi è una sola centrale termica.

Pella conta circa 900 abitanti, è posta a 305 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Il comune è collegato da una ricca viabilità costituita da strade provinciali ai vicini comuni di Pogno, San Maurizio D'Opaglio e Omegna e da qui a Val Sesia, Val D'Ossola e al Borgomanerese. La ferrovia elettrificata internazionale, che collega Novara e la Svizzera è a pochi chilometri, come pure l'autostrada A26. Questa ricca viabilità, nel corso tempo, ha consentito lo sviluppo, tra l'altro, della produzione di rubinetti, ben nota a livello internazionale, e del relativo indotto. Il territorio offre anche attrazioni diverse, di tipo turistico, con la presenza del Lago d'Orta con l'Isola di San Giulio, e del suo intorno con il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. Sono presenti inoltre i servizi di base quali la farmacia, l'ufficio postale, la banca, i trasporti pubblici, negozi vari e attività turistico ricettive.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Appartamento al piano terra di edificio bifamiliare nella Località Alzo in Comune di Pella (NO). La sua costruzione è avvenuta tra il 1976 e il 1980. Esso è accessibile dalla strada tramite cancelletto pedonale comune. E' composto da zona giorno con disimpegno, ampio soggiorno, cucina e tinello, e annessi balconi, e zona notte con disimpegno, tre camere con balcone, doppi servizi igienici e ripostiglio-lavanderia.

L'edificio in cui è inserita la presente unità immobiliare si sviluppa sui tre livelli e l'appartamento dispone ulteriormente di locale cantina, ad esso collegato tramite una scala interna esclusiva, e di

autorimessa pure esclusiva al piano interrato. Questa è raggiungibile, oltreché con la scala interna, dalla strada tramite cancello carraio comune e una breve e comoda strada interna.

L'edificio è collocato lungo la Via Per Boleto e si trova in una zona di confine tra un territorio boschivo e montuoso verso Ovest e una zona variamente urbanizzata occupata da edifici residenziali ed artigianali. Intorno all'edificio è presente l'area verde pertinenziale recintata ed una viabilità interna asfaltata a servizio anche degli edifici artigianali confinanti.

A servizio dell'edificio vi è una sola centrale termica. La classe di prestazione energetica dell'appartamento è G.

Pella conta circa 900 abitanti, è posta a 305 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Il comune è collegato da una ricca viabilità costituita da strade provinciali ai vicini comuni di Pogno, San Maurizio D'Opaglio e Omegna e da qui a Val Sesia, Val D'Ossola e al Borgomanerese. La ferrovia elettrificata internazionale, che collega Novara e la Svizzera è a pochi chilometri, come pure l'autostrada A26. Questa ricca viabilità, nel corso tempo, ha consentito lo sviluppo, tra l'altro, della produzione di rubinetti, ben nota a livello internazionale, e del relativo indotto. Il territorio offre anche attrazioni diverse, di tipo turistico, con la presenza del Lago d'Orta con l'Isola di San Giulio, e del suo intorno con il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. Sono presenti inoltre i servizi di base quali la farmacia, l'ufficio postale, la banca, i trasporti pubblici, negozi vari e attività turistico ricettive.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Autorimessa di pertinenza al piano interrato di edificio bifamiliare nella Località Alzo in Comune di Pella (NO). La costruzione è avvenuta tra il 1976 e il 1980. Essa è accessibile dalla strada Via Per Boleto tramite cancello carraio comune e collegata all'appartamento tramite vano scala esclusivo.

L'edificio in cui è inserita la presente unità immobiliare si sviluppa sui tre livelli. L'edificio è collocato lungo la Via Per Boleto e si trova in una zona di confine tra un territorio boschivo e montuoso verso Ovest e una zona variamente urbanizzata occupata da edifici residenziali ed artigianali. Intorno all'edificio è presente l'area verde pertinenziale recintata ed una viabilità interna asfaltata a servizio degli edifici artigianali confinanti.

A servizio dell'edificio vi è una sola centrale termica.

Pella conta circa 900 abitanti, è posta a 305 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Il comune è collegato da una ricca viabilità costituita da strade provinciali ai vicini comuni di Pogno, San Maurizio D'Opaglio e Omegna e da qui a Val Sesia, Val D'Ossola e al Borgomanerese. La ferrovia elettrificata internazionale, che collega Novara e la Svizzera è a pochi chilometri, come pure l'autostrada A26. Questa ricca viabilità, nel corso tempo, ha consentito lo sviluppo, tra l'altro, della produzione di rubinetti, ben nota a livello internazionale, e del relativo indotto. Il territorio offre anche attrazioni diverse, di tipo turistico, con la presenza del Lago d'Orta con l'Isola di San Giulio, e del suo intorno con il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. Sono presenti inoltre i servizi di base quali la farmacia, l'ufficio postale, la banca, i trasporti pubblici, negozi vari e attività turistico ricettive.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pella (NO) - Via Per Boletto n°22
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pella (NO) - Via Per Boletto



---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore precedente ha prodotto l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare

Foglio 4, Particella 248, Sub. 3, Natura A2, consistenza 8,5 vani, Via Per Boletto piano 1-S1 corrispondono a quelli della visura catastale.



---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore precedente ha prodotto l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare

Foglio 4, Particella 248, Sub. 2, Natura C6, consistenza 45 mq, Via Per Boletto, piano S1 corrispondono a quelli della visura catastale.



---

### TITOLARITÀ

---

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



---

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



---

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---



Quanto al Catasto Fabbricati, al piano primo i confini dell'unità immobiliare sono, da Nord in senso orario: bene comune non censibile Sub. 7 su tutti i lati.

Al piano terreno (ingresso vano scala esclusivo) i confini dell'unità immobiliare sono, da Nord in senso orario: bene comune non censibile Sub. 7, Sub. 5 su più lati, nuovamente Sub. 7.

Al piano interrato (cantina) i confini dell'unità immobiliare sono, da Nord in senso orario: bene comune non censibile Sub. 7, Sub. 2, nuovamente bene comune non censibile Sub. 7 su più lati.

Quanto al Catasto Terreni i confini della particella 248 del Foglio 4 sono, da Nord in senso orario: Particella 242, 249 su più lati, Via Per Boletto.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

Quanto al Catasto Fabbricati, al piano interrato i confini dell'unità immobiliare sono, da Nord in senso orario: bene comune non censibile Sub. 7, Sub. 3, Sub. 6, Sub.5, nuovamente bene comune non censibile Sub. 7 (centrale termica), Sub. 3 su più lati, nuovamente bene comune non censibile Sub. 7.

Quanto al Catasto Terreni i confini della particella 248 del Foglio 4 sono, da Nord in senso orario: Particella 242, 249 su più lati, Via Per Boletto.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,56 mq	174,50 mq	1,00	174,50 mq	2,80 m	1
Balcone coperto	7,93 mq	7,93 mq	0,40	3,17 mq	2,86 m	1
Balcone coperto	8,37 mq	8,37 mq	0,25	2,09 mq	2,86 m	1
Balcone coperto	2,85 mq	2,85 mq	0,25	0,71 mq	2,86 m	1
Balcone coperto	12,11 mq	12,11 mq	0,25	3,03 mq	2,86 m	1
Abitazione	12,25 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,80 m	T
Cantina	26,00 mq	29,72 mq	0,50	14,86 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>213,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>213,36 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Autorimessa	46,25 mq	50,19 mq	1,00	50,19 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1976 al 14/10/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 08 80 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 2,27
Dal 28/11/1980 al 16/12/1980	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 1,35 Piano 1-S1
Dal 17/12/1980 al 31/01/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 1,35 Piano 1-S1
Dal 15/10/1981 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 08 80 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 2,27
Dal 01/02/1986 al 27/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 812,13 Piano 1-S1
Dal 30/07/2002 al 27/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 08 80

Catasto fabbricati

Dopo il termine dei lavori di costruzione dell'immobile, iniziata nel 1976, in data 28/11/1980 veniva

costituita l'unità immobiliare individuata temporaneamente con la Scheda n°27 del 1980 (n°27.1/1980). La numerazione della scheda è riportata anche sulla planimetria riportata in allegato e giunta ai giorni nostri e nella visura storica catastale quale numero di protocollo della Costituzione. Detta situazione rimaneva in essere fino al 15/09/1999 quando veniva inserita in atti la costituzione.

Variazioni ulteriori sono state:

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Catasto Terreni

Non si rileva corrispondenza tra gli intestati individuati dalla visura storica alla data dell'impianto meccanografico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con quanto deriva dagli atti notarili. E' pure presente nella visura storica un riferimento ad atto antecedente l'impianto meccanografico in cui gli intestati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono conformi agli atti medesimi.

Non si ravvisa negli atti notarili il periodo dal 15/10/1981 al 29/07/2002 in cui i titolari del bene erano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il titolo di usufruttuari, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il titolo di proprietario.

In definitiva, all'attualità, i titolari del bene corrispondono alle risultanze degli atti notarili e delle successioni.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 08/09/1976 al 14/10/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 08 80 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 2,27
Dal 28/11/1980 al 16/12/1980	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 Rendita € 0,15 Piano S1
Dal 17/12/1980 al 31/01/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 Rendita € 0,15 Piano S1
Dal 15/10/1981 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 08 80 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 2,27
Dal 01/02/1986 al 27/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 Rendita € 118,53

		Piano S1
Dal 30/07/2002 al 27/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 08 80

#### Catasto fabbricati

Dopo il termine dei lavori di costruzione dell'immobile, iniziata nel 1976, in data 28/11/1980 veniva costituita l'unità immobiliare individuata temporaneamente con la Scheda n°26 del 1980 (n°26.1/1980). La numerazione della scheda è riportata anche sulla planimetria riportata in allegato e giunta ai giorni nostri e nella visura storica catastale quale numero di protocollo della Costituzione. Detta situazione rimaneva in essere fino al 15/09/1999 quando veniva inserita in atti la costituzione.

Variazioni ulteriori sono state:

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

#### Catasto Terreni

Non si rileva corrispondenza tra gli intestati individuati dalla visura storica alla data dell'impianto meccanografico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con quanto deriva dagli atti notarili. E' pure presente nella visura storica un riferimento ad atto antecedente l'impianto meccanografico in cui gli intestati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono conformi agli atti medesimi.

Non si ravvisa negli atti notarili il periodo dal 15/10/1981 al 29/07/2002 in cui i titolari del bene erano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il titolo di usufruttuari, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il titolo di proprietario.

In definitiva, all'attualità, i titolari del bene corrispondono alle risultanze degli atti notarili e delle successioni.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	248	9		A2	2	7,5	Totale 219 mq mq	716,58 €	1-T-S1	
	4	248	10		C2	2	26	Totale 33 mq	40,28 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
4	248				ENTE URBANO		08 80 mq			



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella scheda del Catasto Fabbricati non è rappresentato il piano terreno, con l'ingresso il disimpegno e la scala esclusiva che scende al piano interrato.

Al piano primo è stata demolita una muratura divisoria tra la cucina ed il locale attiguo, ottenendo un locale cucina più grande accanto al soggiorno.

Queste differenze, influenti sulla consistenza dell'unità immobiliare, hanno reso necessario redigere un modello Docfa in aggiornamento. La soppressione del precedente subalterno e l'esistenza della cantina hanno reso necessario costituire due nuovi subalterni: il primo relativo all'abitazione (Cat. A2) il secondo per la cantina (Cat. C2)

Sono riportati in allegato:

- estratto di Mappa Catasto Terreni;
- planimetrie di rilievo dello stato di fatto;
- planimetria Catasto Fabbricati;
- modello Docfa in aggiornamento;
- visura storica Catasto Fabbricati;
- visura storica Catasto Terreni.



### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	248	2		C6	2	45	Totale 50 mq mq	118,53 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	248				ENTE URBANO		08 80 mq				

### Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il raffronto tra rappresentazione catastale e realtà non ha messo in evidenza criticità da segnalare.  
Sono riportati in allegato:

- estratto di Mappa Catasto Terreni;
- planimetria di rilievo dello stato di fatto;
- planimetria Catasto Fabbricati;
- visura storica Catasto Fabbricati;
- visura storica Catasto Terreni.



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

All'interno dell'appartamento sono presenti arredi e comuni oggetti domestici di proprietà degli esecutati. Il tutto non è oggetto della presente stima.

Dall'esame compiuto, la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., è parsa completa.

I titolari dei diritti reali sul bene coincidono con i soggetti esecutati.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafico e dello stato civile di Pella i certificati di residenza e di stato civile dell'esecutato e presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Arola (VB) l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

All'interno dell'autorimessa sono presenti arredi e comuni oggetti domestici di proprietà degli esecutati. Il tutto non è oggetto della presente stima.

Dall'esame compiuto, la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., è parsa completa.

I titolari dei diritti reali sul bene coincidono con i soggetti esecutati.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafico e dello stato civile di Pella i certificati di residenza e di stato civile dell'esecutato e presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Arola (VB) l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

Nell'ultimo atto di provenienza intervivos, donazione a rogito del Notaio Dottorssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Romagnano Sesia (NO), si evidenzia quanto segue.

Quanto oggetto è donato a corpo, con tutti i diritti, le ragioni, azioni e pertinenze inerenti, con tutte le servitù attive e passive nello stato di fatto e di possesso in cui si trova. (omissis)

Il godimento di quanto in oggetto rimane a favore dei donanti vita loro natural durante è così pure le inerenti imposte e tasse mentre la nuda proprietà si trasferisce da oggi a favore del donatario.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

Nell'ultimo atto di provenienza intervivos, donazione a rogito del Notaio Dottoressa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Romagnano Sesia (NO), si evidenzia quanto segue.

Quanto oggetto è donato a corpo, con tutti i diritti, le ragioni, azioni e pertinenze inerenti, con tutte le servitù attive e passive nello stato di fatto e di possesso in cui si trova. (omissis)

Il godimento di quanto in oggetto rimane a favore dei donanti vita loro natural durante e così pure le inerenti imposte e tasse mentre la nuda proprietà si trasferisce da oggi a favore del donatario.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

La costruzione dell'immobile è stata completata nel 1980. All'esame visivo si riconosce che da allora sono state eseguite alcune opere edilizie ed impiantistiche di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente i muretti di recinzione hanno le superfici murarie in calcestruzzo allo stato rustico, in condizioni trascurate.

Le pavimentazioni lastricate in pietra, si sono variamente conservate nel corso del tempo. La strada carrabile interna sul lato Nord è stata riparata in più punti e presenta diffuse macchie di oli e grassi.

I camminamenti pedonali di collegamento alla strada pubblica sono piuttosto ben conservati.

La pavimentazione bitumata carrabile sul lato Est e parte del Lato Nord pare abbastanza trascurata, con macchie di erbe infestanti.

Il marciapiede attorno alla casa pare in pessimo stato a causa di cedimenti differenziali del terreno su cui è impostato. Si tratta effettivamente di un problema di notevole impatto visivo con cedimenti che localmente hanno entità più che decimetrica. Gli stessi cedimenti hanno provocato il dissesto di diversi muretti sotto i balconi del piano terra oltre che del muro e della soprastante recinzione sul lato Est. Una probabile causa della presente problematica potrebbe risiedere nel malfunzionamento della rete di smaltimento delle acque bianche che percorre il perimetro dell'edificio sui lati maggiormente interessati fino a raggiungere il pozzo perdente nella zona Sud dell'area pertinenziale comune. A peggiorare la situazione, sull'angolo Nord del fabbricato, c'è anche un pluviale che scarica direttamente sulla pavimentazione del marciapiede e, da questo, direttamente nel terreno. Per porre rimedio alla presente problematica si ritiene che potrebbe essere congrua una spesa complessiva di circa 18000 € da ripartirsi in egual misura tra le due proprietà.

La recinzione metallica soprastante i muretti (lungo il lato Sud) necessita di manutenzione ordinaria e quella in materiale plastico (lato Est e lato Nord) è piuttosto consunta. Quella sul lato Ovest è invece in buono stato.

Le ringhiere e le pavimentazioni in piastrelle dei balconi sono buono stato di conservazione.

Le facciate, intonacate al civile e tinteggiate sono in buono stato, ad eccezione di poche modeste imperfezioni.

La copertura in tegole di cemento e le sue opere accessorie si trovano in condizioni discrete. Lungo il lato Est il solaio del piano sottotetto, nella fascia esterna che costituisce il cornicione, presenta notevoli segni d'infiltrazione di acqua consistenti in macchie nere di funghi. Per porre rimedio alla presente problematica si ritiene che potrebbe essere congrua una spesa complessiva di circa 2500 € da ripartirsi in egual misura tra le due proprietà. Da nessun'altra parte si sono rilevati fenomeni simili.

Internamente all'unità immobiliare pignorata lo stato conservativo dei pavimenti e dei rivestimenti ceramici dei bagni, del disimpegno e della zona giorno è buono.

Le superfici intonacate risultano generalmente tinteggiate, di aspetto uniforme e prive di difetti.

I serramenti esterni sono obsoleti e abbastanza degradati. Lo stesso dicasi per le porte interne in legno.

L'impianto elettrico è piuttosto attempato e porta diversi segni di usura. Esso risulta sezionato in modo minimale secondo gli standards domestici attuali. Le placche e i frutti a muro sono abbastanza usurati. Nel quadro elettrico, che ha il pannello in materiale plastico rotto, sono presenti due interruttori magnetotermici e la necessaria protezione differenziale.

Nei bagni le rubinetterie sono in acciaio inossidabile, di fattura recente. La pressione dell'acqua fredda è insufficiente e quella dell'acqua calda sufficiente. Per porre rimedio definitivamente occorrerebbe procedere alla sostituzione delle condotte di adduzione dell'acqua calda e fredda. Se si potesse adottare una soluzione economica, procedendo con la posa in opera di nuove tubazioni fuori traccia sull'estradosso del piano sottotetto attraversando il solaio solo in corrispondenza dei bagni e della cucina, si ritiene che sarebbe congrua una spesa di circa 3500 €.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è dotato di una caldaia nella centrale termica al piano interrato alla quale è pure demandata la produzione di acqua calda sanitaria. Ricerche effettuate hanno permesso di stabilire che è stata prodotta nel 2006. Il giorno del sopralluogo era correttamente funzionante. Le restanti parti dell'impianto interne all'appartamento paiono in buone condizioni. Sono presenti e funzionanti i cablaggi necessari per la televisione con segnale digitale terrestre.

Nella cantina il pavimento è in piastrelle ceramiche in buono stato di conservazione.

I muri e il soffitto intonacati non presentano difetti significativi.

L'impianto elettrico ha le medesime caratteristiche descritte per l'appartamento.

Il riscaldamento è demandato ad un caminetto a legna che si presenta in buone condizioni.

---

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

La costruzione dell'immobile è stata completata nel 1980. All'esame visivo si riconosce che da allora sono state eseguite alcune opere edilizie ed impiantistiche di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per quanto riguarda l'edificio in generale e l'area pertinenziale si rimanda a quanto indicato nella sezione relativa all'appartamento.

Internamente all'unità immobiliare pignorata lo stato conservativo del pavimento è buono.

Le superfici intonacate risultano generalmente tinteggiate, di aspetto uniforme e prive di difetti rilevanti.

La porta basculante automatizzata è in buono stato e funzionante.

L'impianto elettrico è piuttosto attempato e porta diversi segni di usura. Esso risulta alimentato da quello dell'appartamento e articolato, con quadretto prese per il banco da lavoro e diversi punti luce.

---

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

Le parti comuni sono generalmente quelle individuate dall'art. 1117 del Codice Civile. Ulteriormente, durante il sopralluogo e dopo le ricerche effettuate, sono state individuate le ulteriori seguenti parti comuni, annotate anche sull'elaborato planimetrico del Catasto Urbano.

- area verde pertinenziale circostante l'edificio, passaggi pedonali e passaggio carraio, centrale termica censiti al Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 248, Subalterno 7.

- Porzione di strada asfaltata a Est del fabbricato, esterna alla recinzione dell'area verde pertinenziale censita al Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 248 Subalterno 8.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

Le parti comuni sono generalmente quelle individuate dall'art. 1117 del Codice Civile. Ulteriormente, durante il sopralluogo e dopo le ricerche effettuate, sono state individuate le ulteriori seguenti parti comuni, annotate anche sull'elaborato planimetrico del Catasto Urbano.

- area verde pertinenziale circostante l'edificio, passaggi pedonali e passaggio carraio, centrale termica censiti al Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 248, Subalterno 7.

- Porzione di strada asfaltata a Est del fabbricato, esterna alla recinzione dell'area verde pertinenziale censita al Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 248 Subalterno 8.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

Le ricerche ipotecarie svolte dal sottoscritto non hanno evidenziato l'esistenza di servitù trascritte in cui il fondo e l'immobile in oggetto siano dominanti o serventi.

Nel corso del sopralluogo si è però rilevato quanto segue. Sulla confinante Particella 249 insiste, fra l'altro, un opificio e non sarebbe possibile spostarsi autonomamente da un lato all'altro di esso, a causa dell'interposizione della presente Particella 248. In effetti la piena fruizione della particella 249 è possibile solo transitando sulla particella 248 che risulta fondo servente di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore della prima. Si precisa ancora che la Particella 249 non risulta interclusa rispetto alla Via Per Boleto, essendone frontista, ma che, solo attraverso l'accesso carraio della Particella 248 oggetto della presente procedura, è possibile il transito di mezzi pesanti tra la strada e la porzione Nord della particella 249. Non è possibile escludere che ciò avvenga o che sia avvenuto in passato, anche alla luce dello stato conservativo della strada interna.

Ancora, durante il sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pella si è venuti a conoscenza del fatto che la via Per Boleto, di cui il fondo in oggetto è frontista, non dispone di un'asta fognaria di acque nere. Ulteriori indagini hanno messo in evidenza che l'allaccio alla fognatura pubblica avverrebbe tramite una tubazione che, attraversando la Particella 249 e la 251, dal lato opposto della Via Per Boleto, proseguendo lungo i confini tra le particelle 251 e 1260, 245, 246, 250, 1156 si immetterebbe sulla sottostante Via Pietro Durio. Con ciò si deduce che il fondo 249 e gli altri sono serventi nell'ambito della servitù di passaggio di tubi della fognatura a favore del presente fondo.

Ricerche ulteriori, hanno permesso di stabilire che fra i titolari delle particelle 249, con opportune quote di comproprietà, vi sono anche gli odierni esecutati e che presumibilmente in origine la proprietà dei fondi in questione fosse in capo ad un medesimo soggetto. In questa situazione le precedenti servitù sarebbero, almeno in parte, da intendersi costituite secondo la fattispecie dell'art. 1062 del Codice Civile, ossia per destinazione del padre di famiglia.

La planimetria di progetto dell'allacciamento alla fognatura pubblica di Via Pietro Durio è riportata in Allegato 4 - Titoli.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in Allegato 5 sulla particella in oggetto non sussistono usi civici.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---



Le ricerche ipotecarie svolte dal sottoscritto non hanno evidenziato l'esistenza di servitù trascritte in cui il fondo e l'immobile in oggetto siano dominanti o serventi.

Nel corso del sopralluogo si è però rilevato quanto segue. Sulla confinante Particella 249 insiste, fra l'altro, un opificio e non sarebbe possibile spostarsi autonomamente da un lato all'altro di esso, a causa dell'interposizione della presente Particella 248. In effetti la piena fruizione della particella 249 è possibile solo transitando sulla particella 248 che risulta fondo servente di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore della prima. Si precisa ancora che la Particella 249 non risulta interclusa rispetto alla Via Per Boleto, essendone frontista, ma che, solo attraverso l'accesso carraio della Particella 248 oggetto della presente procedura, è possibile il transito di mezzi pesanti tra la strada e la porzione Nord della particella 249. Non è possibile escludere che ciò avvenga o che sia avvenuto in passato, anche alla luce dello stato conservativo della strada interna.

Ancora, durante il sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pella si è venuti a conoscenza del fatto che la via Per Boleto, di cui il fondo in oggetto è frontista, non dispone di un'asta fognaria di acque nere. Ulteriori indagini hanno messo in evidenza che l'allaccio alla fognatura pubblica avverrebbe tramite una tubazione che, attraversando la Particella 249 e la 251, dal lato opposto della Via Per Boleto, proseguendo lungo i confini tra le particelle 251 e 1260, 245, 246, 250, 1156 si immetterebbe sulla sottostante Via Pietro Durio. Con ciò si deduce che il fondo 249 e gli altri sono serventi nell'ambito della servitù di passaggio di tubi della fognatura a favore del presente fondo.

Ricerche ulteriori, hanno permesso di stabilire che fra i titolari delle particelle 249, con opportune quote di comproprietà, vi sono anche gli odierni esecutati e che presumibilmente in origine la proprietà dei fondi in questione fosse in capo ad un medesimo soggetto. In questa situazione le precedenti servitù sarebbero, almeno in parte, da intendersi costituite secondo la fattispecie dell'art. 1062 del Codice Civile, ossia per destinazione del padre di famiglia.

La planimetria di progetto dell'allacciamento alla fognatura pubblica di Via Pietro Durio è riportata in Allegato 4 - Titoli.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in Allegato 5 sulla particella in oggetto non sussistono usi civici.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

Giacitura del terreno da sub orizzontale a moderatamente inclinata. Esposizione solare: buona per la prima metà della giornata e minore durante il pomeriggio, essendo il fondo in una zona ai piedi di una catena collinare.

Esternamente i muretti di recinzione in calcestruzzo sono allo stato rustico. Sopra di essi, verso la strada pubblica, vi è una cancellata in acciaio inox. All'interno ci sono recinzioni in pvc bianco od in ferro verniciato color marrone e bianco.

Le pavimentazioni pedonali e carrabili sono lastricate in beola disposta ad opus incertum. Altra parte della pavimentazione carrabile è semplicemente asfaltata.

L'area circostante l'edificio è inerbita e piantumata con cespugli e piante ad alto fusto.

Fondazioni, murature di cantina e pilastri in calcestruzzo armato. Orizzontamenti con travetti in laterocemento e travi in calcestruzzo armato. Murature portanti in laterizio.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore beige chiaro e bianco. La fascia

delle superfici murarie compresa tra il piano campagna e il pian terreno è rivestita in piastrelle in serizzo.

I parapetti dei balconi sono in muratura e culminanti con ringhiere in ferro verniciato di colore marrone.

La copertura è in tegole di cemento con orditura in legno. Il cornicione è costituito dall'intradosso del solaio sottotetto.

Le lattonerie e i tubi pluviali sono in acciaio inox.

I serramenti esterni sono in legno massiccio impregnato e con finitura trasparente. La loro concezione è abbastanza attempata e sono dotati di doppi vetri ma privi di guarnizioni.

Internamente i pavimenti sono in piastrelle ceramiche: poligonali di colore marrone dappertutto ad eccezione delle camere, in cui sono decorate in modo da riprodurre il parquet in legno e nei bagni in cui sono più chiare, quadrate e con spesse fughe di colore marrone scuro. I pavimenti della scala interna esclusiva e dei pianerottoli sono in granito e in serizzo lucidato. I rivestimenti ceramici dei bagni sono delle stesse caratteristiche dei pavimenti mentre in cucina sono state utilizzate piastrelle smaltate bianche. I pavimenti dei balconi sono in cotto marrone chiaro.

Le superfici intonacate risultano generalmente tinteggiate, con colori sul rosa in cucina, verde acceso nei disimpegni, giallo pesca e arancione albicocca nelle camere, bianco nei ripostigli, nei bagni e su tutti i soffitti.

Le porte interne sono in legno di colore noce scuro.

L'impianto elettrico è sottotraccia, sezionato in modo minimale secondo gli standards domestici attuali. Le placche e i frutti a muro sono in ottone e in pvc mentre gli interruttori sono in materiale plastico. Il quadro elettrico dispone degli interruttori magnetotermici usuali, da 11 e 16 Ampere, e la necessaria protezione differenziale. Non si è potuta verificare la presenza dell'impianto equipotenziale ma le prese a muro sono predisposte per essa. Al piano interrato, nel vano scala esclusivo, sono installati i contatori elettrici di entrambe le unità abitative dell'edificio.

Nei bagni le rubinetterie sono cromate, di fattura recente. I sanitari sono in ceramica bianca o marrone di design abbastanza recente.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è dotato di una caldaia a gas metano nella centrale termica al piano interrato alla quale è pure demandata la produzione di acqua calda sanitaria. Il contatore del gas è unico. Anche il contatore dell'acqua è unico. Il primo è fuori dalla centrale termica mentre il secondo al suo interno. I termosifoni sono in ghisa. L'azionamento dell'impianto di riscaldamento avviene tramite termostato ambiente nel disimpegno della zona giorno. All'esame visivo della centrale termica e delle relative tubazioni, l'impianto centralizzato è parso suddiviso in modo indipendente tra le due unità immobiliari presenti nell'edificio. In occasione di colloqui con l'esecutato, alla richiesta se fosse effettivamente riscaldare indipendentemente i due appartamenti è stato risposto che non si è mai avuta l'occasione di verificarlo e che pertanto non era in grado di dare risposta.

La cottura delle vivande avviene tramite il gas propano in bombole installate sotto un balcone all'esterno del pian terreno

Sono presenti e funzionanti i cablaggi necessari per la televisione con segnale digitale terrestre.

Nella cantina il pavimento è in piastrelle ceramiche marroni.

I muri sono intonacati con la tecnica dell'arricciato e tinteggiati color bianco. Il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato di colore marrone.

Sono presenti l'impianto elettrico, con punto luce a soffitto e prese multiple, e un caminetto a legna.

---

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

Per quanto riguarda l'edificio in generale e l'area pertinenziale si rimanda a quanto indicato nella sezione relativa all'appartamento.

La porta basculante automatizzata è in legno con telaio di supporto in acciaio.

Il pavimento è in piastrelle di clinker colore bordeaux.

Le superfici intonacate risultano generalmente tinteggiate, con colore bianco sul soffitto e grigio chiaro sulla pareti.

L'impianto elettrico è fuori traccia e alimentato e protetto da quello dell'appartamento. Le placche e il quadretto sono in pvc. Il quadro elettrico dispone di vecchi interruttori magnetotermici. Non si è potuta verificare la presenza dell'impianto equipotenziale ma le prese a muro sono predisposte per essa.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

Il giorno del sopralluogo l'immobile era occupato dalla locataria sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge dell'esecutato e dai componenti del nucleo familiare, in base al contratto di locazione ad uso abitativo della durata di otto anni, a far data dal 10/12/2014 in scadenza il 09/12/2022. Nel contratto, tra l'altro, è pure indicato che "tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi personali od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 legge n°431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo. Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata con preavviso di ricevimento da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata A.R. entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di diverso accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione (09/12/2030). In mancanza della comunicazione di cui innanzi, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni. E' facoltà del conduttore dare disdetta del contratto in qualsiasi momento e senza alcun obbligo di preavviso a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviare al locatore presso il domicilio di legge."

Ancora, "il canone di locazione è convenuto in euro 3000,00" (omissis).

Nel contratto sono considerate le spese e le condizioni di registrazione ma non ne sono pervenuti gli estremi.

Il contratto riguarda contemporaneamente il presente immobile - Sub. 3 - e la pertinenza Sub. 2. Esso è riportato in allegato 4 "titoli"

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

Il giorno del sopralluogo l'immobile era occupato dalla locataria sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge dell'esecutato e dai componenti del nucleo familiare, in base al contratto di locazione ad uso abitativo della durata di otto anni, a far data dal 10/12/2014 in scadenza il 09/12/2022. Nel contratto, tra l'altro, è pure indicato che "tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi personali od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 legge n°431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo. Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare la

procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata con preavviso di ricevimento da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata A.R. entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di diverso accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione (09/12/2030). In mancanza della comunicazione di cui innanzi, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni. E' facoltà del conduttore dare disdetta del contratto in qualsiasi momento e senza alcun obbligo di preavviso a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviare al locatore presso il domicilio di legge."

Ancora, "il canone di locazione è convenuto in euro 3000,00" (omissis).

Nel contratto sono considerate le spese e le condizioni di registrazione ma non ne sono pervenuti gli estremi.

Il contratto riguarda contemporaneamente il presente immobile - Sub. 3 - e la pertinenza Sub. 2. Esso è riportato in allegato 4 "titoli"

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1980 al 31/01/1986	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LENZI ROSSANA	17/12/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	08/01/1981	236	172
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/02/1986 al 13/10/2021	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/02/1986		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		VERBANIA	30/07/1986	96	496
--	--	----------	------------	----	-----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1980 al 31/01/1986	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LENZI ROSSANA	17/12/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERBANIA	08/01/1981	236	172
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 01/02/1986 al 13/10/2021	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	01/02/1986				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
VERBANIA	30/07/1986			96	496

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

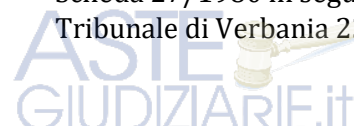
### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 09/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 18/12/2007  
Reg. gen. 27368 - Reg. part. 5991  
Importo: € 86.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.558,00  
Note: Atto giudiziario del Tribunale di Verbania 28/11/2007
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 01/04/2008  
Reg. gen. 5601 - Reg. part. 1037  
Importo: € 810.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 700.000,00  
Note: Atto giudiziario del Tribunale di Biella 25/03/2008
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 03/12/2008  
Reg. gen. 20941 - Reg. part. 3798  
Importo: € 535.700,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 535.700,00  
Note: Atto giudiziario del Tribunale di Torino 18/11/2008
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 24/02/2009  
Reg. gen. 2730 - Reg. part. 391  
Importo: € 935.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, la Scheda 27/1980 in seguito divenuto sub. 3 - vedi cronistoria catastale. Atto giudiziario del Tribunale di Verbania 23/08/2008



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NOVARA il 18/05/2010

Reg. gen. 7753 - Reg. part. 4871

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, la Scheda 27/1980 in seguito divenuto sub. 3 - vedi cronistoria catastale.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NOVARA il 13/10/2021

Reg. gen. 16442 - Reg. part. 12267

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €



Riprendendo l'osservazione espressa nel capitolo cronistoria catastale, dopo il termine dei lavori di costruzione dell'immobile, iniziata nel 1976, in data 28/11/1980 veniva denunciata a catasto l'unità immobiliare individuata temporaneamente con la Scheda n°27 del 1980 (n°27.1/1980). Detta situazione rimaneva in essere fino al 15/09/1999 quando veniva inserita in atti la costituzione.

Nel seguito, in data 18/12/2007 con atto giudiziario del Tribunale di Verbania, veniva iscritta ipoteca giudiziale sul presente bene censito catastalmente con l'attuale identificativo Fg.4 Part. 248 Sub. 3 a favore della odierna procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, ancora successivamente, in data 13/10/2021, sul medesimo bene veniva trascritto pignoramento, sempre a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'ambito della presente procedura.

Nel contempo, in data 24/02/2009, con atto giudiziario del Tribunale di Verbania, veniva iscritta ipoteca giudiziale sul presente bene censito catastalmente ancora con l'originale identificativo Scheda 27, anno 1980 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ancora successivamente, in data 18/05/2010, sul medesimo bene veniva trascritto pignoramento, sempre a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'ambito delle

procedure esecutive riunite n°100/2010 e n°54/2012 R.G.E. presso il Tribunale di Verbania. Dette formalità non sono mai state cancellate ed in conseguenza di tutto ciò, oggi sul bene pendono due trascrizioni di pignoramento.

Come risulta dalla visura ipotecaria effettuata e riportata in Allegato 6 "esecutato", dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare del 13/10/2021 e fino al 09/02/2022 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 09/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 18/12/2007  
Reg. gen. 27368 - Reg. part. 5991  
Importo: € 86.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.558,00  
Note: Atto giudiziario del Tribunale di Verbania 28/11/2007
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 01/04/2008  
Reg. gen. 5601 - Reg. part. 1037  
Importo: € 810.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 700.000,00  
Note: Atto giudiziario del Tribunale di Biella 25/03/2008
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 03/12/2008  
Reg. gen. 20941 - Reg. part. 3798  
Importo: € 535.700,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 535.700,00  
Note: Atto giudiziario del Tribunale di Torino 18/11/2008
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 24/02/2009  
Reg. gen. 2730 - Reg. part. 391  
Importo: € 935.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, la



Scheda 26/1980 in seguito divenuto sub. 2 - vedi cronistoria catastale. Atto giudiziario del Tribunale di Verbania 23/08/2008

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NOVARA il 18/05/2010

Reg. gen. 7753 - Reg. part. 4871

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, la Scheda 26/1980 in seguito divenuto sub. 2 - vedi cronistoria catastale.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NOVARA il 13/10/2021

Reg. gen. 16442 - Reg. part. 12267

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):

- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;

- taxa ipotecaria: 35,00 €

- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:

- taxa ipotecaria: 35,00 €

- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:

- imposta ipotecaria: 200,00 €;

- taxa ipotecaria: 35,00 €

- bolli: 59,00 €

Riprendendo l'osservazione espressa nel capitolo cronistoria catastale, dopo il termine dei lavori di costruzione dell'immobile, iniziata nel 1976, in data 28/11/1980 veniva denunciata a catasto l'unità immobiliare individuata temporaneamente con la Scheda n°26 del 1980 (n°26.1/1980). Detta situazione rimaneva in essere fino al 15/09/1999 quando veniva inserita in atti la costituzione.

Nel seguito, in data 18/12/2007 con atto giudiziario del Tribunale di Verbania, veniva iscritta ipoteca giudiziale sul presente bene censito catastalmente con l'attuale identificativo Fg.4 Part. 248 Sub. 2 a favore della odierna precedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ancora successivamente, in data 13/10/2021, sul medesimo bene veniva trascritto pignoramento, sempre a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'ambito della presente procedura.

Nel contempo, in data 24/02/2009, con atto giudiziario del Tribunale di Verbania, veniva iscritta

ipoteca giudiziale sul presente bene censito catastalmente ancora con l'originale identificativo Scheda 26, anno 1980 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ancora successivamente, in data 18/05/2010, sul medesimo bene veniva trascritto pignoramento, sempre a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'ambito delle procedure esecutive riunite n°100/2010 e n°54/2012 R.G.E. presso il Tribunale di Verbania. Dette formalità non sono mai state cancellate ed in conseguenza di tutto ciò, oggi sul bene pendono due trascrizioni di pignoramento.

Come risulta dalla visura ipotecaria effettuata e riportata in Allegato 6 "esecutato", dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare del 13/10/2021 e fino al 09/02/2022 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Pella al Foglio 4 Mappale 248 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona Artigianale in classe geologica I.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto per iscritto con la missiva prodotta in allegato secondo la quale non esistono usi civici, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura. Esiste però il vincolo ai sensi dell'Art. 136 c1) lettere C) e D) del D. Lgs. n°42/2004 ex D.M. 01/08/1985.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Pella al Foglio 4 Mappale 248 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona Artigianale in classe geologica I.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto per iscritto con la missiva prodotta in allegato secondo la quale non esistono usi civici, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura. Esiste però il vincolo ai sensi dell'Art. 136 c1) lettere C) e D) del D. Lgs. n°42/2004 ex D.M. 01/08/1985.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 27/12/2021 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Pella comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili

e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo. Il giorno 14/01/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.

Le pratiche edilizie rinvenute riguardanti l'immobile sono le seguenti:

- Nulla osta esecuzioni opere edilizie - Pratica n°43/76 in data 10/11/1976 per costruzione di casa di civile abitazione.
- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia Pratica n°70/80 del 15/12/1980 per variante in corso d'opera a nulla osta esecuzioni opere edilizie n°43/76.
- Dichiarazione di abitabilità Pratiche 43/76 e 70/80 in data 16/12/1980.

Sulla base delle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pella, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiarò che null'altro era possibile reperire relativamente all'immobile in parola.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto attiene i documenti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

l'accesso agli atti presso il Comune di Pella e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito risultati.

Il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nel titolo edilizio rilasciato ha messo in evidenza quanto segue.

- 1) Nell'appartamento sono state effettuate delle demolizioni di murature divisorie interne in cucina andando ad unirla con il locale contiguo.
- 2) Al piano interrato, nella cantina, è presente una finestra che non è rappresentata nei documenti progettuali autorizzati.
- 3) Le finestre del locale cucina, modificato come indicato al punto 1, sono state realizzate con dimensioni inferiori a come rappresentate nel progetto licenziato.

Per quanto attiene le problematiche n°2 e 3 si precisa quanto segue. Come risulta dalla comunicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 Lettera c) del D. Lgs n°42/2004. Esso prevede (art. 167) che per le opere eseguite abusivamente (in assenza di autorizzazione paesaggistica) il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese fatto salvo quanto previsto al comma 4 (accertamento di eventuale compatibilità paesaggistica con sanzione). L'introduzione del vincolo ai fini paesaggistici sui corsi idrici risale al 1985 quando fu emanato il D.Lgs. n°431/1985, cosiddetta Legge Galasso. Ora, la planimetria catastale risale al 1980 e riporta la finestra del piano interrato in questione. Ancora, le finestre del locale cucina, viste sia dall'interno del fabbricato che dall'esterno, non sembrano essere state oggetto di manomissione per modificarne la forma. In altri termini, pare che fin dalle origini le finestre della cucina siano state delle dimensioni visibili oggi. A parere dello scrivente ciò consentirebbe di stabilire che gli abusi siano stati commessi prima dell'entrata in vigore della norma e che pertanto la fattispecie ipotizzata non sussista.

Rimane solamente l'aspetto urbanistico dell'abuso.

Per quanto attiene le precedenti problematiche, fatto salvo diverso avviso da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto ritiene che possano ricadere nella fattispecie dell'articolo 37 del D.P.R. n°380/2001 e che pertanto si possa presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con sanzione pecuniaria (da determinarsi a cura dell'Ufficio Tecnico) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 27/12/2021 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Pella comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo. Il giorno 14/01/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.

Le pratiche edilizie rinvenute riguardanti l'immobile sono le seguenti:

- Nulla osta esecuzioni opere edilizie - Pratica n°43/76 in data 10/11/1976 per costruzione di casa di civile abitazione.
- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia Pratica n°70/80 del 15/12/1980 per variante in corso d'opera a nulla osta esecuzioni opere edilizie n°43/76.
- Dichiarazione di abitabilità Pratiche 43/76 e 70/80 in data 16/12/1980.

Sulla base delle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pella, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiarò che null'altro era possibile reperire relativamente all'immobile in parola.

Per quanto attiene la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico l'accesso agli atti presso il Comune di Pella e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito risultati.

Il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nel titolo edilizio rilasciato non ha messo in evidenza criticità.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°22**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

---

**LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto n°18
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto n°18

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore precedente ha prodotto l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare Foglio 4, Particella 248, Sub. 5, Natura A2, consistenza 8,5 vani, Via Per Boleto 18, piano S1-T corrispondono a quelli della visura catastale.

---

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore precedente ha prodotto l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare Foglio 4, Particella 248, Sub. 6, Natura C6, consistenza 32 mq, Via Per Boleto n°18, piano S1 corrispondono a quelli della visura catastale.

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

Quanto al Catasto Fabbricati, al piano terreno i confini dell'unità immobiliare sono, da Nord in senso orario: bene comune non censibile Sub. 7, Sub. 3 e nuovamente Sub. 7 su tutti i restanti lati.

Al piano interrato (cantina) i confini dell'unità immobiliare sono, da Nord in senso orario: Sub. 6, bene comune non censibile Sub. 7 su più lati, Sub. 2.

Quanto al Catasto Terreni i confini della particella 248 del Foglio 4 sono, da Nord in senso orario: Particella 242, 249 su più lati, Via Per Boletto.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

Quanto al Catasto Fabbricati, al piano interrato i confini dell'unità immobiliare sono, da Nord in senso orario: bene comune non censibile Sub. 7 su due lati, Sub. 5 su più lati, Sub. 2.

Quanto al Catasto Terreni i confini della particella 248 del Foglio 4 sono, da Nord in senso orario: Particella 242, 249 su più lati, Via Per Boletto.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,28 mq	153,00 mq	1,00	174,50 mq	2,83 m	T
Balcone coperto	7,93 mq	7,93 mq	0,40	3,17 mq	2,86 m	T
Balcone coperto	8,37 mq	8,37 mq	0,25	2,09 mq	2,86 m	T
Balcone coperto	2,85 mq	2,85 mq	0,25	0,71 mq	2,86 m	T
Balcone coperto	12,11 mq	12,11 mq	0,25	3,03 mq	2,86 m	T
Cantina	33,08 mq	37,91 mq	0,50	18,95 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>202,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>202,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,23 mq	31,45 mq	1,00	31,45 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>31,45 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>31,45 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 08/09/1976 al 14/10/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 08 80 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 2,27
Dal 28/11/1980 al 14/10/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 1,35 Piano T-S1
Dal 15/10/1981 al 31/01/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 1,35 Piano T-S1
Dal 15/10/1981 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 08 80 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 2,27
Dal 01/02/1986 al 22/05/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 812,13 Piano T-S1
Dal 30/07/2002 al 27/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 08 80
Dal 23/05/2011 al 27/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 812,13 Piano S1-T





#### Catasto fabbricati

Dopo il termine dei lavori di costruzione dell'immobile, iniziata nel 1976, in data 28/11/1980 veniva costituita l'unità immobiliare individuata temporaneamente con la Scheda n°28 del 1980 (n°28.1/1980). La numerazione della scheda è riportata anche nell'atto di donazione del 1981 e nella visura storica catastale quale numero di protocollo della Costituzione. Detta situazione rimaneva in essere fino al 15/09/1999 quando veniva inserita in atti la costituzione.

Variazioni ulteriori sono state:

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 23/05/2012 Variazione del classamento Prot. N00083922
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

#### Catasto Terreni

Non si rileva corrispondenza tra gli intestati individuati dalla visura storica alla data dell'impianto meccanografico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con quanto deriva dagli atti notarili. E' pure presente nella visura storica un riferimento ad atto antecedente l'impianto meccanografico in cui gli intestati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono conformi agli atti medesimi.

Non si ravvisa negli atti notarili il periodo dal 15/10/1981 al 29/07/2002 in cui i titolari del bene erano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il titolo di cusufruttuari, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il titolo di proprietario.

In definitiva, all'attualità, i titolari del bene corrispondono alle risultanze degli atti notarili e delle successioni.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1976 al 14/10/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 08 80 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 2,27
Dal 28/11/1980 al 14/10/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 15/10/1981 al 31/01/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 15/10/1981 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 248 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 08 80 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 2,27
Dal 01/02/1986 al 22/05/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 248, Sub. 1

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 84,29 Piano S1
Dal 30/07/2002 al 27/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 248 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 08 80
Dal 23/05/2011 al 27/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 248, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 84,29 Piano S1

#### Catasto fabbricati

Dopo il termine dei lavori di costruzione dell'immobile, iniziata nel 1976, in data 28/11/1980 veniva costituita l'unità immobiliare individuata temporaneamente con la Scheda n°25 del 1980 (n°25.1/1980). La numerazione della scheda è riportata anche sull'atto di provenienza e sulla visura storica. Detta situazione rimaneva in essere fino al 15/09/1999 quando veniva inserita in atti la costituzione.

Variazioni ulteriori sono state:

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 23/05/2012 Variazione del classamento prot. N00083922
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

#### Catasto Terreni

Non si rileva corrispondenza tra gli intestati individuati dalla visura storica alla data dell'impianto meccanografico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con quanto deriva dagli atti notarili. E' pure presente nella visura storica un riferimento ad atto antecedente l'impianto meccanografico in cui gli intestati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono conformi agli atti medesimi.

Non si ravvisa negli atti notarili il periodo dal 15/10/1981 al 29/07/2002 in cui i titolari del bene erano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il titolo di usufruttuari, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il titolo di proprietario.

In definitiva, all'attualità, i titolari del bene corrispondono alle risultanze degli atti notarili e delle successioni.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	248	11		A2	2	7,5	Totale 172 mq	716,58 €	T	

	4	248	12		C2	2	33	Totale 40 mq	51,13 €	S1	
--	---	-----	----	--	----	---	----	-----------------	---------	----	--

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	248				ENTE URBANO		08 80 mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale ha messo in evidenza le seguenti criticità.

Al piano interrato, le tramezzature presenti risultano sensibilmente differenti da quelle rappresentate nella scheda: una è stata spostata ed è contemporaneamente stato realizzato un nuovo vano. Oltre a ciò la loro disposizione attuale non rispetta i confini rappresentati tra le unità immobiliari.

Al piano terra è stata demolita una parte della parete tra la cucina e il locale attiguo realizzando un passaggio.

Di queste due differenze la prima influisce sulla consistenza catastale e perciò è stato necessario procedere alla redazione di un modello Docfa in aggiornamento. La soppressione del precedente subalterno (numero 5) e l'esistenza della cantina hanno reso necessario costituire due nuovi subalterni: il primo relativo all'abitazione (Cat. A2) il secondo per la cantina (Cat. C2). Essendo inoltre cambiata la forma dell'unità immobiliare attigua, l'autorimessa di pertinenza, è stato necessario variare anche la relativa scheda.

Sono riportati in allegato:

- estratto di Mappa Catasto Terreni;
- planimetrie di rilievo dello stato di fatto;
- planimetria Catasto Fabbricati;
- modello Docfa in aggiornamento;
- visura storica Catasto Fabbricati;
- visura storica Catasto Terreni.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	248	6		C6	2	28	Totale 33 mq mq	73,75 €	S1		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	248				ENTE URBANO		08 80 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale ha messo in evidenza la seguente criticità. Le tramezzature presenti al piano interrato risultano sensibilmente differenti da quelle rappresentate nella scheda: una è stata spostata e la loro disposizione attuale non rispetta i confini rappresentati tra le unità immobiliari.

La modifica influisce sulla consistenza catastale e perciò è stato necessario procedere alla redazione di un modello Docfa in aggiornamento.

Sono riportati in allegato:

- estratto di Mappa Catasto Terreni;
- planimetrie di rilievo dello stato di fatto;
- planimetria Catasto Fabbricati;
- modello Docfa in aggiornamento;
- visura storica Catasto Fabbricati;
- visura storica Catasto Terreni.



### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

All'interno dell'appartamento sono presenti arredi e comuni oggetti domestici di proprietà degli esecutati. Il tutto non è oggetto della presente stima.

Dall'esame compiuto, la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., è parsa completa.

I titolari dei diritti reali sul bene coincidono con i soggetti esecutati.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafico e dello stato civile di Pella i certificati di residenza e di stato civile dell'esecutato e presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Gozzano (NO) l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".



#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

All'interno dell'autorimessa sono presenti arredi e comuni oggetti domestici di proprietà degli esecutati. Il tutto non è oggetto della presente stima.

Dall'esame compiuto, la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., è parsa completa.

I titolari dei diritti reali sul bene coincidono con i soggetti esecutati.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafico e dello stato civile di Pella i certificati di residenza e di stato civile dell'esecutato e presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Gozzano (NO) l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.  
I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".



## PATTI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Nell'ultimo atto di provenienza intervivos, donazione a rogito del Notaio Dottoressa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Gravellona Toce (VB), si evidenzia quanto segue.

La presente donazione viene fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, pertinenze e servitù attive e passive, così come ora spettano ai donanti in forza dei loro titoli di proprietà e del possesso. La proprietà di quanto in oggetto passa da oggi a favore della parte donataria.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Nell'ultimo atto di provenienza intervivos, donazione a rogito del Notaio Dottoressa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Gravellona Toce (VB), si evidenzia quanto segue.

La presente donazione viene fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, pertinenze e servitù attive e passive, così come ora spettano ai donanti in forza dei loro titoli di proprietà e del possesso. La proprietà di quanto in oggetto passa da oggi a favore della parte donataria.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

La costruzione dell'immobile è stata completata nel 1980. All'esame visivo si riconosce che da allora sono state eseguite alcune opere edilizie ed impiantistiche di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente i muretti di recinzione hanno le superfici murarie in calcestruzzo allo stato rustico, in condizioni trascurate.

Le pavimentazioni lastricate in pietra, si sono variamente conservate nel corso del tempo. La strada carrabile interna sul lato Nord è stata riparata in più punti e presenta diffuse macchie di oli e grassi.

I camminamenti pedonali di collegamento alla strada pubblica sono piuttosto ben conservati.

La pavimentazione bitumata carrabile sul lato Est e parte del Lato Nord pare abbastanza trascurata, con macchie di erbe infestanti.

Il marciapiede attorno alla casa pare in pessimo stato a causa di cedimenti differenziali del terreno su cui è impostato. Si tratta effettivamente di un problema di notevole impatto visivo con cedimenti che localmente hanno entità più che decimetrica. Gli stessi cedimenti hanno provocato il dissesto di diversi muretti sotto i balconi del piano terra oltre che del muro e della soprastante recinzione sul lato Est. Una probabile causa della presente problematica potrebbe risiedere nel malfunzionamento della rete di smaltimento delle acque bianche che percorre il perimetro dell'edificio sui lati maggiormente interessati fino a raggiungere il pozzo perdente nella zona Sud dell'area pertinenziale comune. A peggiorare la situazione, sull'angolo Nord del fabbricato, c'è anche un pluviale che scarica direttamente sulla pavimentazione del marciapiede e, da questo, direttamente nel terreno. Per porre rimedio alla presente problematica si ritiene che potrebbe essere congrua una spesa complessiva di circa 18000 € da ripartirsi in egual misura tra le due proprietà.

La recinzione metallica soprastante i muretti (lato Sud) necessita di manutenzione ordinaria e quella in materiale plastico (lato Est e lato Nord) è piuttosto consunta. Quella sul lato Ovest è in buono stato. Le ringhiere e le pavimentazioni in piastrelle dei balconi sono buono stato di conservazione. Le facciate, intonacate al civile e tinteggiate sono in buono stato, ad eccezione di poche modeste imperfezioni.

La copertura in tegole di cemento e le sue opere accessorie si trovano in condizioni discrete. Lungo il lato Est il solaio del piano sottotetto, nella fascia esterna che costituisce il cornicione, presenta notevoli segni d'infiltrazione di acqua consistenti in macchie nere di funghi. Per porre rimedio alla presente problematica si ritiene che potrebbe essere congrua una spesa complessiva di circa 2500 € da ripartirsi in egual misura tra le due proprietà. Da nessun'altra parte si sono rilevati fenomeni simili.

Internamente all'unità immobiliare pignorata lo stato conservativo dei pavimenti e dei rivestimenti ceramici dei bagni del disimpegno e della zona giorno è buono.

Le superfici intonacate risultano generalmente tinteggiate, di aspetto uniforme e presentano in particolare lievi difetti sul soffitto di una delle camere, del disimpegno e di uno dei servizi igienici. In particolare queste ultime due sono in corrispondenza dei bagni, pertanto molto probabilmente riconducibili a perdite da tubi di scarico. Il giorno del sopralluogo parevano ben asciutte nonostante l'appartamento soprastante fosse abitato.

I serramenti esterni sono obsoleti e abbastanza degradati. Lo stesso dicasi per le porte interne in legno.

L'impianto elettrico è piuttosto attempato e porta diversi segni di usura. Esso non risulta sezionato, essendo presente un solo interruttore differenziale ed uno solo magnetotermico. Le placche e i frutti a muro presentano qualche segno di usura.

Nei bagni le rubinetterie sono in acciaio inossidabile, di fattura recente. La pressione dell'acqua fredda è insufficiente e quella dell'acqua calda appena sufficiente. Per porre rimedio occorrerebbe procedere alla sostituzione delle condotte di adduzione dell'acqua calda e fredda. Se si potesse adottare una soluzione economica, procedendo con la posa in opera di nuove tubazioni fuori traccia a soffitto nel piano interrato attraversando il solaio solo in corrispondenza dei bagni e della cucina, si ritiene che sarebbe congrua una spesa di circa 3500 €.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è dotato di una caldaia nella centrale termica al piano interrato alla quale è pure demandata la produzione di acqua calda sanitaria. Ricerche effettuate hanno permesso di stabilire che è stata prodotta nel 2006. Il giorno del sopralluogo era correttamente funzionante. Le restanti parti dell'impianto interne all'appartamento paiono in buone condizioni.

Sono presenti e funzionanti i cablaggi necessari per la televisione con segnale digitale terrestre.

Nella cantina il pavimento è in piastrelle ceramiche in buono stato di conservazione.

I muri e il soffitto intonacati non presentano difetti significativi.

L'impianto elettrico ha le medesime caratteristiche descritte per l'appartamento.

Il riscaldamento è demandato ad un caminetto a legna che si presenta in buone condizioni. Secondo notizie apprese dall'esecutato il caminetto non funzionerebbe.

---

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

La costruzione dell'immobile è stata completata nel 1980. All'esame visivo si riconosce che da allora sono state eseguite alcune opere edilizie ed impiantistiche di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per quanto riguarda l'edificio in generale e l'area pertinenziale si rimanda a quanto indicato nella sezione relativa all'appartamento.

Internamente all'unità immobiliare pignorata lo stato conservativo del pavimento è buono.

Le superfici intonacate risultano generalmente tinteggiate, di aspetto uniforme e prive di difetti

rilevanti. Al soffitto sono stati fissati, a scopo isolante, dei pannelli in polistirolo che non coprono uniformemente la superficie e che in parte sono stati manomessi.

La porta basculante è in buono stato e funzionante.

L'impianto elettrico è piuttosto attempato e porta diversi segni di usura. Esso risulta alimentato da quello dell'appartamento.



## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Le parti comuni sono generalmente quelle individuate dall'art. 1117 del Codice Civile. Ulteriormente, durante il sopralluogo e dopo le ricerche effettuate, sono state individuate le ulteriori seguenti parti comuni, annotate anche sull'elaborato planimetrico del Catasto Urbano.

- area verde pertinenziale circostante l'edificio, passaggi pedonali e passaggio carraio, centrale termica censiti al Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 248, Subalterno 7.
- Porzione di strada asfaltata a Est del fabbricato, esterna alla recinzione dell'area verde pertinenziale censita al Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 248 Subalterno 8.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Le parti comuni sono generalmente quelle individuate dall'art. 1117 del Codice Civile. Ulteriormente, durante il sopralluogo e dopo le ricerche effettuate, sono state individuate le ulteriori seguenti parti comuni, annotate anche sull'elaborato planimetrico del Catasto Urbano.

- area verde pertinenziale circostante l'edificio, passaggi pedonali e passaggio carraio, centrale termica censiti al Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 248, Subalterno 7.
- Porzione di strada asfaltata a Est del fabbricato, esterna alla recinzione dell'area verde pertinenziale censita al Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 248 Subalterno 8.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Le ricerche ipotecarie svolte dal sottoscritto non hanno evidenziato l'esistenza di servitù trascritte in cui il fondo e l'immobile in oggetto siano dominanti o serventi.

Nel corso del sopralluogo si è però rilevato quanto segue. Sulla confinante Particella 249 insiste, fra l'altro, un opificio e non sarebbe possibile spostarsi autonomamente da un lato all'altro di esso, a causa dell'interposizione della presente Particella 248. In effetti la piena fruizione della particella 249 è possibile solo transitando sulla particella 248 che risulta fondo servente di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore della prima. Si precisa ancora che la Particella 249 non risulta interclusa rispetto alla Via Per Boleto, essendone frontista, ma che, solo attraverso l'accesso carraio della Particella 248 oggetto della presente procedura, è possibile il transito di mezzi pesanti tra la strada e la porzione Nord della particella 249. Non è possibile escludere che ciò avvenga o che sia avvenuto in passato, anche alla luce dello stato conservativo della strada interna.

Ancora, durante il sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pella si è venuti a conoscenza del fatto che la via Per Boleto, di cui il fondo in oggetto è frontista, non dispone di un'asta fognaria di acque nere. Ulteriori indagini hanno messo in evidenza che l'allaccio alla fognatura pubblica avverrebbe tramite una tubazione che, attraversando la Particella 249 e la 251, dal lato opposto della Via Per

Boleto, proseguendo lungo i confini tra le particelle 251 e 1260, 245, 246, 250, 1156 si immetterebbe sulla sottostante Via Pietro Durio. Con ciò si deduce che il fondo 249 e gli altri sono serventi nell'ambito della servitù di passaggio di tubi della fognatura a favore del presente fondo.

Ricerche ulteriori, hanno permesso di stabilire che fra i titolari delle particelle 249, con opportune quote di comproprietà, vi sono anche gli odierni esecutati e che presumibilmente in origine la proprietà dei fondi in questione fosse in capo ad un medesimo soggetto. In questa situazione le precedenti servitù sarebbero, almeno in parte, da intendersi costituite secondo la fattispecie dell'art. 1062 del Codice Civile, ossia per destinazione del padre di famiglia.

La planimetria di progetto dell'allacciamento alla fognatura pubblica di Via Pietro Durio è riportata in Allegato 4 - Titoli.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in Allegato 5 sulla particella in oggetto non sussistono usi civici.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Le ricerche ipotecarie svolte dal sottoscritto non hanno evidenziato l'esistenza di servitù trascritte in cui il fondo e l'immobile in oggetto siano dominanti o serventi.

Nel corso del sopralluogo si è però rilevato quanto segue. Sulla confinante Particella 249 insiste, fra l'altro, un opificio e non sarebbe possibile spostarsi autonomamente da un lato all'altro di esso, a causa dell'interposizione della presente Particella 248. In effetti la piena fruizione della particella 249 è possibile solo transitando sulla particella 248 che risulta fondo servente di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore della prima. Si precisa ancora che la Particella 249 non risulta interclusa rispetto alla Via Per Boleto, essendone frontista, ma che, solo attraverso l'accesso carraio della Particella 248 oggetto della presente procedura, è possibile il transito di mezzi pesanti tra la strada e la porzione Nord della particella 249. Non è possibile escludere che ciò avvenga o che sia avvenuto in passato, anche alla luce dello stato conservativo della strada interna.

Ancora, durante il sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pella si è venuti a conoscenza del fatto che la via Per Boleto, di cui il fondo in oggetto è frontista, non dispone di un'asta fognaria di acque nere. Ulteriori indagini hanno messo in evidenza che l'allaccio alla fognatura pubblica avverrebbe tramite una tubazione che, attraversando la Particella 249 e la 251, dal lato opposto della Via Per Boleto, proseguendo lungo i confini tra le particelle 251 e 1260, 245, 246, 250, 1156 si immetterebbe sulla sottostante Via Pietro Durio. Con ciò si deduce che il fondo 249 e gli altri sono serventi nell'ambito della servitù di passaggio di tubi della fognatura a favore del presente fondo.

Ricerche ulteriori, hanno permesso di stabilire che fra i titolari delle particelle 249, con opportune quote di comproprietà, vi sono anche gli odierni esecutati e che presumibilmente in origine la proprietà dei fondi in questione fosse in capo ad un medesimo soggetto. In questa situazione le precedenti servitù sarebbero, almeno in parte, da intendersi costituite secondo la fattispecie dell'art. 1062 del Codice Civile, ossia per destinazione del padre di famiglia.

La planimetria di progetto dell'allacciamento alla fognatura pubblica di Via Pietro Durio è riportata in Allegato 4 - Titoli.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in Allegato 5 sulla particella in oggetto non sussistono usi civici.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Giacitura del terreno da sub orizzontale a moderatamente inclinata. Esposizione solare: buona per la prima metà della giornata e minore durante il pomeriggio, essendo il fondo in una zona ai piedi di una catena collinare.

Esternamente i muretti di recinzione in calcestruzzo sono allo stato rustico. Sopra di essi, verso la strada pubblica, vi è una cancellata in acciaio inox. All'interno ci sono recinzioni in pvc bianco od in ferro verniciato color marrone e bianco.

Le pavimentazioni pedonali e carrabili sono lastricate in beola disposta ad opus incertum. Altra parte della pavimentazione carrabile è semplicemente asfaltata.

L'area circostante l'edificio è inerbita e piantumata con cespugli e piante ad alto fusto.

Fondazioni, murature di cantina e pilastri in calcestruzzo armato. Orizzontamenti con travetti in laterocemento e travi in calcestruzzo armato. Murature portanti in laterizio.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore beige chiaro e bianco. La fascia delle superfici murarie compresa tra il piano campagna e il pian terreno è rivestita in piastrelle in serizzo.

I parapetti dei balconi sono in muratura e culminanti con ringhiere in ferro verniciato di colore marrone.

La copertura è in tegole di cemento con orditura in legno. Il cornicione è costituito dall'intradosso del solaio sottotetto.

Le lattonerie e i tubi pluviali sono in acciaio inox.

I serramenti esterni sono in legno massiccio impregnato e con finitura trasparente. La loro concezione è abbastanza attempata e sono dotati di doppi vetri ma privi di guarnizioni.

Internamente i pavimenti sono in piastrelle ceramiche: poligonali di colore marrone dappertutto ad eccezione delle camere, in cui sono decorate in modo da riprodurre il parquet in legno e nei bagni in cui sono più chiare, quadrate e con spesse fughe di colore marrone scuro. Le alzate e le pedate della scala interna esclusiva sono in serizzo a piano sega non lucidato. I rivestimenti ceramici dei bagni sono delle stesse caratteristiche dei pavimenti mentre in cucina sono state utilizzate piastrelle ceramiche di colore beige molto chiaro con inserimento di alcune decorate con motivi floreali. I pavimenti dei balconi sono in cotto di colore marrone chiaro.

Le superfici intonacate risultano generalmente tinteggiate, con colore bianco in cucina e sui soffitti, giallo molto chiaro nei disimpegni e nel soggiorno, giallo pesca, beige chiaro e blu nelle camere.

Le porte interne sono in legno di colore noce scuro.

L'impianto elettrico è sottotraccia, non sezionato, essendoci solo un interruttore magnetotermico nel quadro elettrico. Le placche e i frutti a muro sono in ottone mentre gli interruttori sono in materiale plastico. Il quadro elettrico, oltre al già menzionato interruttore magnetotermico, dispone della necessaria protezione differenziale. Non si è potuta verificare la presenza dell'impianto equipotenziale ma le prese a muro sono predisposte per essa. Al piano interrato, nel vano scala esclusivo dell'altro appartamento (Sub. 3), sono installati i contatori elettrici di entrambe le unità.

Nei bagni le rubinetterie sono cromate, di fattura recente. I sanitari sono in ceramica bianca o marrone scuro di design abbastanza recente.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è dotato di una caldaia a gas metano nella centrale termica al piano interrato alla quale è pure demandata la produzione di acqua calda sanitaria. Il contatore del gas è unico. Anche il contatore dell'acqua è unico. Il primo è fuori dalle centrale termica mentre il secondo al suo interno. I termosifoni sono in ghisa. L'azionamento dell'impianto di riscaldamento avviene tramite termostato ambiente nel disimpegno della zona giorno. All'esame visivo della centrale termica e delle relative tubazioni, l'impianto centralizzato è parso suddiviso in modo indipendente tra

le due unità immobiliari presenti nell'edificio. In occasione di colloqui con l'esecutato, alla richiesta se fosse effettivamente riscaldare indipendentemente i due appartamenti è stato risposto che non si è mai avuta l'occasione di verificarlo e che pertanto non era in grado di dare risposta.

La cottura delle vivande avviene tramite il gas propano in bombole installate sotto un balcone all'esterno del pian terreno

Sono presenti e funzionanti i cablaggi necessari per la televisione con segnale digitale terrestre.

Nella cantina il pavimento è in piastrelle ceramiche marroni.

I muri sono intonacati secondo la tecnica dell'arricciato e tinteggiati di color bianco. Il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato marrone.

Sono presenti l'impianto elettrico, con punto luce a soffitto e prese multiple, e un caminetto a legna.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Per quanto riguarda l'edificio in generale e l'area pertinenziale si rimanda a quanto indicato nella sezione relativa all'appartamento.

La porta basculante è in lamiera in acciaio.

Il pavimento è in piastrelle di clinker colore bordeaux.

Le superfici intonacate risultano generalmente tinteggiate, con colore bianco. Sul soffitto sono stati incollati in modo abbastanza sommario dei pannelli di polistirene grezzo per fini di coibentazione.

L'impianto elettrico è fuori traccia e alimentato e protetto da quello dell'appartamento. Le placche ottone mentre gli interruttori sono in materiale plastico. Non si è potuta verificare la presenza dell'impianto equipotenziante ma le prese a muro sono predisposte per essa.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Il giorno del sopralluogo l'immobile era occupato dalla locataria sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge dell'esecutato e dai componenti del nucleo familiare, in base al contratto di locazione ad uso abitativo della durata di otto anni, a far data dal 10/12/2014 in scadenza il 09/12/2022. Nel contratto, tra l'altro, è pure indicato che "tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi personali od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 legge n°431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo. Alla seconda scadenza del contratto (09/12/2030) ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata con preavviso di ricevimento da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata A.R. entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di diverso accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione (09/12/2030). In mancanza della comunicazione di cui innanzi, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni. E' facoltà del conduttore dare disdetta del contratto in qualsiasi momento e senza alcun obbligo di preavviso a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviare al locatore presso il domicilio di legge."

Ancora, "il canone di locazione è convenuto in euro 3000,00" (omissis).

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero il giorno 12/12/2014 al n°002680 Serie 3T.

Il contratto riguarda contemporaneamente il presente immobile - Sub. 5 - e la pertinenza Sub. 6. e viene riportato in allegato 4 "titoli"



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

Il giorno del sopralluogo l'immobile era occupato dalla locataria sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge dell'esecutato e dai componenti del nucleo familiare, in base al contratto di locazione ad uso abitativo della durata di otto anni, a far data dal 10/12/2014 in scadenza il 09/12/2022. Nel contratto, tra l'altro, è pure indicato che "tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi personali od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 legge n°431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo. Alla seconda scadenza del contratto (09/12/2030) ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata con preavviso di ricevimento da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata A.R. entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di diverso accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione (09/12/2030). In mancanza della comunicazione di cui innanzi, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni. E' facoltà del conduttore dare disdetta del contratto in qualsiasi momento e senza alcun obbligo di preavviso a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviare al locatore presso il domicilio di legge."

Ancora, "il canone di locazione è convenuto in euro 3000,00" (omissis).



Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero il giorno 12/12/2014 al n°002680 Serie 3T.

Il contratto riguarda contemporaneamente il presente immobile - Sub. 5 - e la pertinenza Sub. 6. e viene riportato in allegato 4 "titoli"

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1981 al 31/01/1986	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		QUINTO CARLA	15/10/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	10/11/1981	11421	9407
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/1986 al 13/10/2021	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/02/1986		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		VERBANIA	30/07/1986	96	496

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1980 al 31/01/1986	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		QUINTO CARLA	15/10/1981	12137	2917
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	10/11/1981	11421	9407
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 01/02/1986 al 13/10/2021	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	01/02/1986				
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	30/07/1986	96	496

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 09/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 18/12/2007  
Reg. gen. 27368 - Reg. part. 5991  
Importo: € 86.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.558,00  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, il sub. 4 dopo divenuto sub. 5 -vedi cronistoria catastale. Atto giudiziario del Tribunale di Verbania 28/11/2007
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 01/04/2008  
Reg. gen. 5601 - Reg. part. 1037  
Importo: € 810.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 700.000,00  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, il sub. 4 dopo divenuto sub. 5 -vedi cronistoria catastale. Atto giudiziario del Tribunale di Biella 25/03/2008

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 03/12/2008  
Reg. gen. 20941 - Reg. part. 3798  
Importo: € 535.700,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 535.700,00  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, il sub. 4 dopo divenuto sub. 5 -vedi cronistoria catastale. Atto giudiziario del Tribunale di Torino 18/11/2008
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 24/02/2009  
Reg. gen. 2730 - Reg. part. 391  
Importo: € 935.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, la Scheda 28/1980 in seguito divenuto sub. 4, ed infine divenuto sub. 5 -vedi cronistoria catastale. Atto giudiziario del Tribunale di Verbania 23/08/2008

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a NOVARA il 18/05/2010  
Reg. gen. 7753 - Reg. part. 4871  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, la Scheda 28/1980 in seguito divenuto sub. 4, ed infine divenuto sub. 5 -vedi cronistoria catastale.
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a NOVARA il 13/10/2021  
Reg. gen. 16442 - Reg. part. 12267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
- taxa ipotecaria: 35,00 €

- bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €



Riprendendo l'osservazione espressa nel capitolo cronistoria catastale, dopo il termine dei lavori di costruzione dell'immobile, iniziata nel 1976, in data 28/11/1980 veniva denunciata a catasto l'unità immobiliare individuata temporaneamente con la Scheda n°28 del 1980 (n°28.1/1980). Detta situazione rimaneva in essere fino al 15/09/1999 quando veniva inserita in atti la costituzione.

Nel seguito, in data 18/12/2007 con atto giudiziario del Tribunale di Verbania, veniva iscritta ipoteca giudiziale sul presente bene censito catastalmente con l'identificativo corrente all'epoca Fg.4 Part. 248 Sub. 4 a favore della odierna procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ancora successivamente, in data 13/10/2021, sul medesimo bene veniva trascritto pignoramento, sempre a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con l'identificativo attuale (Sub.5) nell'ambito della presente procedura.

Nel contempo, in data 24/02/2009, con atto giudiziario del Tribunale di Verbania, veniva iscritta ipoteca giudiziale sul presente bene censito catastalmente ancora con l'originale identificativo Scheda 28, anno 1980 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ancora successivamente, in data 18/05/2010, sul medesimo bene veniva trascritto pignoramento, sempre a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'ambito delle procedure esecutive riunite n°100/2010 e n°54/2012 R.G.E. presso il Tribunale di Verbania. Dette formalità non sono mai state cancellate ed in conseguenza di tutto ciò, oggi sul bene pendono due trascrizioni di pignoramento.

Come risulta dalla visura ipotecaria effettuata e riportata in Allegato 6 "esecutato", dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare del 13/10/2021 e fino al 09/02/2022 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.



#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 09/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 18/12/2007  
Reg. gen. 27368 - Reg. part. 5991  
Importo: € 86.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.558,00  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, il sub. 1 dopo divenuto sub. 6 -vedi cronistoria catastale. Atto giudiziario del Tribunale di Verbania 28/11/2007
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a NOVARA il 01/04/2008



Reg. gen. 5601 - Reg. part. 1037

Importo: € 810.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 700.000,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, il sub. 1 dopo divenuto sub. 6 -vedi cronistoria catastale. Atto giudiziario del Tribunale di Biella 25/03/2008

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a NOVARA il 03/12/2008

Reg. gen. 20941 - Reg. part. 3798

Importo: € 535.700,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 535.700,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, il sub. 1 dopo divenuto sub. 6 -vedi cronistoria catastale. Atto giudiziario del Tribunale di Torino 18/11/2008

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a NOVARA il 24/02/2009

Reg. gen. 2730 - Reg. part. 391

Importo: € 935.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 750.000,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, la Scheda 25/1980 in seguito divenuto sub. 1, ed infine divenuto sub. 6 -vedi cronistoria catastale. Atto giudiziario del Tribunale di Verbania 23/08/2008

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NOVARA il 18/05/2010

Reg. gen. 7753 - Reg. part. 4871

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile con l'identificativo corrente a quell'epoca, la Scheda 25/1980 in seguito divenuto sub. 1, ed infine divenuto sub. 6 -vedi cronistoria catastale.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NOVARA il 13/10/2021

Reg. gen. 16442 - Reg. part. 12267

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare,

*p. I.V.A. 01798020036 - c.f. RBN RNZ 71C21 A429S - Ordine degli ingegneri della provincia di Novara n°1656/A*



per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €



Riprendendo l'osservazione espressa nel capitolo cronistoria catastale, dopo il termine dei lavori di costruzione dell'immobile, iniziata nel 1976, in data 28/11/1980 veniva denunciata a catasto l'unità immobiliare individuata temporaneamente con la Scheda n°25 del 1980 (n°25.1/1980). Detta situazione rimaneva in essere fino al 15/09/1999 quando veniva inserita in atti la costituzione.

Nel seguito, in data 18/12/2007 con atto giudiziario del Tribunale di Verbania, veniva iscritta ipoteca giudiziale sul presente bene censito catastalmente con l'identificativo corrente all'epoca Fg.4 Part. 248 Sub. 1 a favore della odierna procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ancora successivamente, in data 13/10/2021, sul medesimo bene veniva trascritto pignoramento, sempre a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con l'identificativo attuale (Sub.6) nell'ambito della presente procedura.

Nel contempo, in data 24/02/2009, con atto giudiziario del Tribunale di Verbania, veniva iscritta ipoteca giudiziale sul presente bene censito catastalmente ancora con l'originale identificativo Scheda 25, anno 1980 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ancora successivamente, in data 18/05/2010, sul medesimo bene veniva trascritto pignoramento, sempre a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'ambito delle procedure esecutive riunite n°100/2010 e n°54/2012 R.G.E. presso il Tribunale di Verbania. Dette formalità non sono mai state cancellate ed in conseguenza di tutto ciò, oggi sul bene pendono due trascrizioni di pignoramento.

Come risulta dalla visura ipotecaria effettuata e riportata in Allegato 6 "esecutato", dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare del 13/10/2021 e fino al 09/02/2022 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Pella al Foglio 4 Mappale 248 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona Artigianale in classe geologica I.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto per iscritto con la missiva prodotta in allegato secondo la quale non esistono usi civici, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura. Esiste però il vincolo ai sensi dell'Art. 136 c1) lettere C) e D) del D. Lgs. n°42/2004 ex D.M. 01/08/1985.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Pella al Foglio 4 Mappale 248 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona Artigianale in classe geologica I.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto per iscritto con la missiva prodotta in allegato secondo la quale non esistono usi civici, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura. Esiste però il vincolo ai sensi dell'Art. 136 c1) lettere C) e D) del D. Lgs. n°42/2004 ex D.M. 01/08/1985.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 27/12/2021 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Pella comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo. Il giorno 14/01/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.

Le pratiche edilizie rinvenute riguardanti l'immobile sono le seguenti:

- Nulla osta esecuzioni opere edilizie - Pratica n°43/76 in data 10/11/1976 per costruzione di casa di civile abitazione.
- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia Pratica n°70/80 del 15/12/1980 per variante in corso d'opera a nulla osta esecuzioni opere edilizie n°43/76.
- Dichiarazione di abitabilità Pratiche 43/76 e 70/80 in data 16/12/1980.

Sulla base delle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pella, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiarò che null'altro era possibile reperire relativamente all'immobile in parola.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto attiene i documenti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

l'accesso agli atti presso il Comune di Pella e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito risultati.

Il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nel titolo edilizio rilasciato ha messo in evidenza quanto segue.

- 1) Al piano interrato, nella cantina, è presente una finestra che non è rappresentata nei documenti progettuali autorizzati.
- 2) Al piano interrato le tramezzature sono diverse rispetto al progetto licenziato: è stato realizzato un vano in più, ossia un disimpegno tra la cantina e l'autorimessa e un'altra parete risulta spostata con il risultato che la cantina è leggermente meno estesa a vantaggio dello spazio nell'autorimessa.

Per quanto attiene la problematica n°1 si precisa quanto segue. Come risulta dalla comunicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 Lettera c) del D. Lgs n°42/2004. Esso prevede (art. 167) che per le opere eseguite abusivamente (in assenza di autorizzazione paesaggistica) il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese fatto salvo quanto previsto al comma 4 (accertamento di eventuale compatibilità paesaggistica con sanzione). L'introduzione del vincolo ai fini paesaggistici sui corsi idrici risale al 1985, quando fu emanato il D.Lgs. n°431/1985, cosiddetta Legge Galasso. Ora, la planimetria catastale del Sub. 3, presente negli allegati di questa procedura, risale al 1980 e riporta la finestra in questione. A parere dello scrivente ciò consentirebbe di stabilire che l'abuso è stato commesso prima dell'entrata in vigore della norma e che pertanto la fattispecie ipotizzata non sussista. Rimane solamente l'aspetto urbanistico dell'abuso.

In definitiva, fatto salvo diverso avviso da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto ritiene che le problematiche sopraesposte possano ricadere nella fattispecie dell'articolo 37 del D.P.R. n°380/2001 e che pertanto si possa presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con sanzione pecuniaria (da determinarsi a cura dell'Ufficio Tecnico) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 27/12/2021 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Pella comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo. Il giorno 14/01/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.

Le pratiche edilizie rinvenute riguardanti l'immobile sono le seguenti:

- Nulla osta esecuzioni opere edilizie - Pratica n°43/76 in data 10/11/1976 per costruzione di casa di civile abitazione.
- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia Pratica n°70/80 del 15/12/1980 per variante in corso d'opera a nulla osta esecuzioni opere edilizie n°43/76.
- Dichiarazione di abitabilità Pratiche 43/76 e 70/80 in data 16/12/1980.

Sulla base delle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pella, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiarò che null'altro era possibile reperire relativamente all'immobile in parola.



Per quanto attiene la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico l'accesso agli atti presso il Comune di Pella e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito risultati.

Per quanto attiene i documenti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

l'accesso agli atti presso il Comune di Pella e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito risultati.

Il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nel titolo edilizio rilasciato ha messo in evidenza quanto segue.

Al piano interrato le tramezzature sono diverse rispetto al progetto licenziato: è stato realizzato un vano in più, ossia un disimpegno tra la cantina e l'autorimessa e un'altra parete risulta spostata con il risultato che la cantina è leggermente meno estesa a vantaggio dello spazio nell'autorimessa.

Per quanto attiene la precedente problematica, fatto salvo diverso avviso da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto ritiene che possa essere risolta nel medesimo ambito della cantina contigua e così ricadere nella fattispecie dell'articolo 37 del D.P.R. n°380/2001. Pertanto si potrà presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con sanzione pecuniaria già conteggiata in quel contesto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Gli immobili oggetto della presente perizia sono due appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo di un fabbricato con due piani abitabili fuoriterra. Il piano interrato comprende invece le rispettive cantine ed autorimesse pertinenziali.

Gli appartamenti sono accessibili in modo autonomo attraverso spazi comuni esterni. Le cantine e le autorimesse sono collegate internamente ed indipendentemente agli appartamenti. L'accesso carraio è comune.

La vendita in un solo lotto di tutto il compendio immobiliare pare inadeguata da un lato per le sue considerevoli dimensioni e dall'altro per le caratteristiche distributive sopra esposte.

Pare invece più equilibrata e tale da rendere maggiormente interessante l'acquisto di tutti gli immobili, la scelta di comporre due distinti lotti comprendenti un appartamento, una cantina ed un'autorimessa ciascuno. Detta suddivisione, implica la necessità di eseguire alcune semplici opere per la contabilizzazione in modo indipendente dell'acqua, del calore ed altre per lo spostamento di un contatore elettrico ma la spesa pare poco rilevante rispetto al vantaggio di porre in vendita separatamente i due lotti nel minor tempo possibile.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pella (NO) - Via Per Boletto n°22  
Appartamento al piano primo di edificio bifamiliare nella Località Alzo in Comune di Pella (NO). La sua costruzione è avvenuta tra il 1976 e il 1980. Esso è accessibile dalla strada tramite cancelletto pedonale comune e vano scala esclusivo. E' composto da zona giorno con disimpegno, ampi soggiorno e cucina, e annessi balconi, e zona notte con disimpegno, tre camere con balcone, doppi servizi igienici, ripostiglio e piccola lavanderia. Dalla balconata sul lato Est è possibile godere della vista del lago D'Orta, il cui litorale dista meno di 500 m in linea d'aria. Sul pianerottolo della scala è anche presente un ampio spazio destinato ad ulteriore ripostiglio. L'edificio in cui è inserita la presente unità immobiliare si sviluppa sui tre livelli e l'appartamento dispone ulteriormente di locale cantina, ad esso collegato tramite la scala interna, e di autorimessa esclusiva al piano interrato raggiungibile dalla strada tramite cancello carraio comune e una breve e comoda strada interna. L'autorimessa è collegata all'appartamento ancora tramite la medesima scala interna. L'edificio è collocato lungo la Via Per Boletto e si trova in una zona di confine tra un territorio boschivo e montuoso verso Ovest e una zona variamente urbanizzata occupata da edifici residenziali ed artigianali. Intorno all'edificio è presente l'area verde pertinenziale recintata ed una viabilità interna asfaltata a servizio anche degli edifici artigianali confinanti. A servizio dell'edificio vi è una sola centrale termica. La classe di prestazione energetica dell'appartamento è G. Pella conta circa 900 abitanti, è posta a 305 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Il comune è collegato da una ricca viabilità costituita da strade provinciali ai vicini comuni di Pogno, San Maurizio D'Opaglio e Omegna e da qui a Val Sesia, Val D'Ossola e al Borgomanerese. La ferrovia elettrificata internazionale, che collega Novara e la Svizzera è a pochi chilometri, come pure l'autostrada A26. Questa ricca viabilità, nel corso tempo, ha consentito lo sviluppo, tra l'altro, della produzione di rubinetti, ben nota a livello internazionale, e del relativo indotto. Il territorio offre anche attrazioni diverse, di tipo turistico, con la presenza del Lago d'Orta con l'Isola di San Giulio, e del suo intorno con il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegnà e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. Sono

presenti inoltre i servizi di base quali la farmacia, l'ufficio postale, la banca, i trasporti pubblici, negozi vari e attività turistico ricettive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 248, Sub. 9, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 248, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 248, Sub. 10, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 130.425,00

Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:

- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)

2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima

- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
- esposizione solare,
- vista offerta agli utenti,
- esistenza o meno di servitù,
- estetica,
- presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,

tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di immobili simili (condizioni normali): 190'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 74,21 %
- Valore di stima 141'000,00 €

Con riferimento all'età dell'usufruttuario (92 anni compiuti) il valore dell'usufrutto, complementare rispetto al valore della nuda proprietà, vale, al tasso di interesse legale vigente (1,25%),

- Valore di stima usufrutto =  $141'000,00 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 21'150,00 \text{ €}$
- Valore di stima nuda proprietà =  $141'000,00 \text{ €} - 21'150,00 \text{ €} = 119'850,00 \text{ €}$
- Valore di stima 1/2 nuda proprietà =  $119'850,00 \text{ €} / 2 = 59'925,00 \text{ €}$
- Valore di stima 1/2 proprietà =  $141'000,00 \text{ €} / 2 = 70'500,00 \text{ €}$
- Valore di stima IN VENDITA =  $59'925,00 \text{ €} + 70'500,00 \text{ €} = 130'425,00 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale: Sub. 3 è stato soppresso generando Sub 9, appartamento (visura, rendita: 716,58 €) e Sub. 10, magazzino (visura, rendita: 40,28 €).

Sub. 9: categoria catastale A/2, tasso di interesse legale vigente (1,25%):

- valore catastale prima casa:  $716,58 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = \text{€ } 82'764,99$
- valore catastale usufrutto =  $82'764,99 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 12'414,75 \text{ €}$   
da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:
- Valore catastale nuda proprietà =  $\text{€ } 82'764,99 - 12'414,75 \text{ €} = 70'350,24 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 nuda proprietà =  $70'350,24 \text{ €} / 2 = 35'175,12 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 proprietà =  $\text{€ } 82'764,99 / 2 = 41'382,50 \text{ €}$
- Valore catastale in vendita =  $35'175,12 \text{ €} + 41'382,50 \text{ €} = 76'557,62 \text{ €}$

- valore catastale non prima casa:  $716,58 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = \text{€ } 90'289,08$
- valore catastale usufrutto =  $90'289,08 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 13'543,36 \text{ €}$   
da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:
- Valore catastale nuda proprietà =  $\text{€ } 90'289,08 - 13'543,36 \text{ €} = 76'745,72 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 nuda proprietà =  $76'745,72 \text{ €} / 2 = 38'372,86 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 proprietà =  $\text{€ } 90'289,08 / 2 = 45'144,54 \text{ €}$
- Valore catastale in vendita =  $38'372,86 \text{ €} + 45'144,54 \text{ €} = 83'517,40 \text{ €}$

Sub. 10: categoria catastale C/2, tasso di interesse legale vigente (1,25%):

- valore catastale prima casa:  $40,28 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = \text{€ } 4'652,34$
- valore catastale usufrutto =  $4'652,34 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 697,85 \text{ €}$   
da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:
- Valore catastale nuda proprietà =  $\text{€ } 4'652,34 - 697,85 \text{ €} = 3'954,49 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 nuda proprietà =  $3'954,49 \text{ €} / 2 = 1'977,24 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 proprietà =  $\text{€ } 4'652,34 / 2 = 2'326,17 \text{ €}$
- Valore catastale in vendita =  $1'977,24 \text{ €} + 2'326,17 \text{ €} = 4'303,41 \text{ €}$

- valore catastale non prima casa:  $40,28 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = \text{€ } 5'075,28$
- valore catastale usufrutto =  $5'075,28 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 761,29 \text{ €}$   
da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:
- Valore catastale nuda proprietà =  $\text{€ } 5'075,28 - 761,29 \text{ €} = 4'313,99 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 nuda proprietà =  $4'313,99 \text{ €} / 2 = 2'156,99 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 proprietà =  $\text{€ } 5'075,28 / 2 = 2'537,64 \text{ €}$
- Valore catastale in vendita =  $2'156,99 \text{ €} + 2'537,64 \text{ €} = 4'694,63 \text{ €}$

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pella (NO) - Via Per Boletto

Autorimessa di pertinenza al piano interrato di edificio bifamiliare nella Località Alzo in Comune di Pella (NO). La costruzione è avvenuta tra il 1976 e il 1980. Essa è accessibile dalla strada Via Per Boletto tramite cancello carraio comune e collegata all'appartamento tramite vano scala esclusivo. L'edificio in cui è inserita la presente unità immobiliare si sviluppa sui tre livelli. L'edificio è collocato lungo la Via Per Boletto e si trova in una zona di confine tra un territorio boschivo e montuoso verso Ovest e una zona variamente urbanizzata occupata da edifici residenziali ed artigianali. Intorno all'edificio è presente l'area verde pertinenziale recintata ed una viabilità interna asfaltata a servizio degli edifici artigianali confinanti. A servizio dell'edificio vi è una sola centrale termica. Pella conta circa 900 abitanti, è posta a 305 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Il comune è collegato da una ricca viabilità costituita da strade provinciali ai vicini comuni di Pogno, San Maurizio D'Opaglio e Omegna e da qui a Val Sesia, Val D'Ossola e al Borgomanerese. La ferrovia elettrificata internazionale, che collega Novara e la Svizzera è a pochi chilometri, come pure l'autostrada A26. Questa ricca viabilità, nel corso tempo, ha consentito lo sviluppo, tra l'altro, della produzione di rubinetti, ben nota a livello internazionale, e del relativo indotto. Il

territorio offre anche attrazioni diverse, di tipo turistico, con la presenza del Lago d'Orta con l'Isola di San Giulio, e del suo intorno con il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. Sono presenti inoltre i servizi di base quali la farmacia, l'ufficio postale, la banca, i trasporti pubblici, negozi vari e attività turistico ricettive. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 248, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 248, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 24.975,00

Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:

- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)

2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima

- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
- esposizione solare,
- esistenza o meno di servitù,
- estetica,
- presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,

tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di immobili simili (condizioni normali): 30'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 90,00 %
- Valore di stima 27'000,00 €

Con riferimento all'età dell'usufruttuario (92 anni compiuti) il valore dell'usufrutto, complementare rispetto al valore della nuda proprietà, vale, al tasso di interesse legale vigente (1,25%),

- Valore di stima usufrutto = 27'000,00 € x 1,25 % x 12 = 4'050,00 €
- Valore di stima nuda proprietà = 27'000,00 € - 4'050,00 € = 22'950,00 €
- Valore di stima 1/2 nuda proprietà = 22'950,00 € / 2 = 11'475,00 €
- Valore di stima 1/2 proprietà = 27'000,00 € / 2 = 13'500,00 €
- Valore di stima IN VENDITA = 11'475,00 € + 13'500,00 € = 24'975,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale categoria catastale C/6 (visura, rendita: 118,53 €), tasso di interesse legale vigente (1,25%):



- valore catastale prima casa:  $118,53 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = \text{€ } 13'690,22$
- valore catastale usufrutto =  $13'690,22 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 2'053,53 \text{ €}$
- da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:
- Valore catastale nuda proprietà =  $\text{€ } 13'690,22 - 2'053,53 \text{ €} = 11'636,68 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 nuda proprietà =  $11'636,68 \text{ €} / 2 = 5'818,34 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 proprietà =  $\text{€ } 13'690,22 / 2 = 6'845,11 \text{ €}$
- Valore catastale in vendita =  $5'818,34 \text{ €} + 6'845,11 \text{ €} = 12'663,45 \text{ €}$

- valore catastale non prima casa:  $118,53 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = \text{€ } 14'934,78$
- valore catastale usufrutto =  $14'934,78 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 2'240,22 \text{ €}$
- da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:
- Valore catastale nuda proprietà =  $\text{€ } 14'934,78 - 2'240,22 \text{ €} = 12'694,56 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 nuda proprietà =  $12'694,56 \text{ €} / 2 = 6'347,28 \text{ €}$
- Valore catastale 1/2 proprietà =  $\text{€ } 14'934,78 / 2 = 7'467,39 \text{ €}$
- Valore catastale in vendita =  $6'347,28 \text{ €} + 7'467,39 \text{ €} = 13'814,67 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pella (NO) - Via Per Boletto n°22	213,36 mq	660,85 €/mq	€ 141.000,00	92,50%	€ 130.425,00
Bene N° 2 - Garage Pella (NO) - Via Per Boletto	50,19 mq	537,96 €/mq	€ 27.000,00	92,50%	€ 24.975,00
				Valore di stima:	€ 155.400,00

Valore di stima: € 155.400,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Apprestamenti per contabilizzazione separata di acqua potabile calda e fredda, riscaldamento, spostamento contatore energia elettrica	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 153.400,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pella (NO) - Via Per Boletto n°18  
Appartamento al piano terra di edificio bifamiliare nella Località Alzo in Comune di Pella (NO). La sua costruzione è avvenuta tra il 1976 e il 1980. Esso è accessibile dalla strada tramite cancelletto pedonale comune. E' composto da zona giorno con disimpegno, ampio soggiorno, cucina e tinello, e annessi balconi, e zona notte con disimpegno, tre camere con balcone, doppi

servizi igienici e ripostiglio-lavanderia. L'edificio in cui è inserita la presente unità immobiliare si sviluppa sui tre livelli e l'appartamento dispone ulteriormente di locale cantina, ad esso collegato tramite una scala interna esclusiva, e di autorimessa pure esclusiva al piano interrato. Questa è raggiungibile, oltreché con la scala interna, dalla strada tramite cancello carraio comune e una breve e comoda strada interna. L'edificio è collocato lungo la Via Per Boletto e si trova in una zona di confine tra un territorio boschivo e montuoso verso Ovest e una zona variamente urbanizzata occupata da edifici residenziali ed artigianali. Intorno all'edificio è presente l'area verde pertinenziale recintata ed una viabilità interna asfaltata a servizio anche degli edifici artigianali confinanti. A servizio dell'edificio vi è una sola centrale termica. La classe di prestazione energetica dell'appartamento è G. Pella conta circa 900 abitanti, è posta a 305 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Il comune è collegato da una ricca viabilità costituita da strade provinciali ai vicini comuni di Pogno, San Maurizio D'Opaglio e Omegna e da qui a Val Sesia, Val D'Ossola e al Borgomanerese. La ferrovia elettrificata internazionale, che collega Novara e la Svizzera è a pochi chilometri, come pure l'autostrada A26. Questa ricca viabilità, nel corso tempo, ha consentito lo sviluppo, tra l'altro, della produzione di rubinetti, ben nota a livello internazionale, e del relativo indotto. Il territorio offre anche attrazioni diverse, di tipo turistico, con la presenza del Lago d'Orta con l'Isola di San Giulio, e del suo intorno con il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. Sono presenti inoltre i servizi di base quali la farmacia, l'ufficio postale, la banca, i trasporti pubblici, negozi vari e attività turistico ricettive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 248, Sub. 11, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 248, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 248, Sub. 12, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 115.625,00

Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:

- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)

2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima

- dimensioni,
  - età,
  - stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
  - esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
  - esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
  - esposizione solare,
  - vista offerta agli utenti,
  - esistenza o meno di servitù,
  - estetica,
  - presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
  - distribuzione interna e dimensioni dei locali,
- tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di immobili simili (condizioni normali): 180'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 69,44 %

- Valore di stima 125'000,00 €

Con riferimento all'età dell'usufruttuario (92 anni compiuti) il valore dell'usufrutto, complementare rispetto al valore della nuda proprietà, vale, al tasso di interesse legale vigente (1,25%),

- Valore di stima usufrutto =  $125'000,00 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 18'750,00 \text{ €}$

- Valore di stima nuda proprietà =  $125'000,00 \text{ €} - 18'750,00 \text{ €} = 106'250,00 \text{ €}$

- Valore di stima 1/2 nuda proprietà =  $106'250,00 \text{ €} / 2 = 53'125,00 \text{ €}$

- Valore di stima 1/2 proprietà =  $125'000,00 \text{ €} / 2 = 62'500,00 \text{ €}$

- Valore di stima IN VENDITA =  $53'125,00 \text{ €} + 62'500,00 \text{ €} = 115'625,00 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale: Sub. 5 è stato soppresso generando Sub 11, appartamento (visura, rendita: 716,58 €) e Sub. 12, magazzino (visura, rendita: 51,13 €).

Sub. 11: categoria catastale A/2, tasso di interesse legale vigente (1,25%):

- valore catastale prima casa:  $716,58 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = \text{€} 82'764,99$

- valore catastale usufrutto =  $82'764,99 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 12'414,75 \text{ €}$

da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:

- Valore catastale nuda proprietà =  $\text{€} 82'764,99 - 12'414,75 \text{ €} = 70'350,24 \text{ €}$

- Valore catastale 1/2 nuda proprietà =  $70'350,24 \text{ €} / 2 = 35'175,12 \text{ €}$

- Valore catastale 1/2 proprietà =  $\text{€} 82'764,99 / 2 = 41'382,50 \text{ €}$

- Valore catastale in vendita =  $35'175,12 \text{ €} + 41'382,50 \text{ €} = 76'557,62 \text{ €}$

- valore catastale non prima casa:  $716,58 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = \text{€} 90'289,08$

- valore catastale usufrutto =  $90'289,08 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 13'543,36 \text{ €}$

da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:

- Valore catastale nuda proprietà =  $\text{€} 90'289,08 - 13'543,36 \text{ €} = 76'745,72 \text{ €}$

- Valore catastale 1/2 nuda proprietà =  $76'745,72 \text{ €} / 2 = 38'372,86 \text{ €}$

- Valore catastale 1/2 proprietà =  $\text{€} 90'289,08 / 2 = 45'144,54 \text{ €}$

- Valore catastale in vendita =  $38'372,86 \text{ €} + 45'144,54 \text{ €} = 83'517,40 \text{ €}$

Sub. 12: categoria catastale C/2, tasso di interesse legale vigente (1,25%):

- valore catastale prima casa:  $51,13 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = \text{€} 5'905,52$

- valore catastale usufrutto =  $5'905,52 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 885,83 \text{ €}$

da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:

- Valore catastale nuda proprietà =  $\text{€} 5'905,52 - 885,83 \text{ €} = 5'019,69 \text{ €}$

- Valore catastale 1/2 nuda proprietà =  $5'019,69 \text{ €} / 2 = 2'509,84 \text{ €}$

- Valore catastale 1/2 proprietà =  $\text{€} 5'905,52 / 2 = 2'952,76 \text{ €}$

- Valore catastale in vendita =  $2'509,84 \text{ €} + 2'952,76 \text{ €} = 5'462,60 \text{ €}$

- valore catastale non prima casa:  $51,13 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = \text{€} 6'442,38$

- valore catastale usufrutto =  $6'442,38 \text{ €} \times 1,25 \% \times 12 = 966,36 \text{ €}$

da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:

- Valore catastale nuda proprietà =  $\text{€} 6'442,38 - 966,36 \text{ €} = 5'476,02 \text{ €}$

- Valore catastale 1/2 nuda proprietà =  $5'476,02 \text{ €} / 2 = 2'738,01 \text{ €}$

- Valore catastale 1/2 proprietà =  $\text{€} 6'442,38 / 2 = 3'221,19 \text{ €}$

- Valore catastale in vendita = 2'738,01 € + 3'221,19 € = 5'959,20 €

• **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pella (NO) - Via Per Boletto n°18

Autorimessa di pertinenza al piano interrato di edificio bifamiliare nella Località Alzo in Comune di Pella (NO). La costruzione è avvenuta tra il 1976 e il 1980. Essa è accessibile dalla strada Via Per Boletto tramite cancello carraio comune e collegata all'appartamento tramite vano scala esclusivo. L'edificio in cui è inserita la presente unità immobiliare si sviluppa sui tre livelli. L'edificio è collocato lungo la Via Per Boletto e si trova in una zona di confine tra un territorio boschivo e montuoso verso Ovest e una zona variamente urbanizzata occupata da edifici residenziali ed artigianali. Intorno all'edificio è presente l'area verde pertinenziale recintata ed una viabilità interna asfaltata a servizio degli edifici artigianali confinanti. A servizio dell'edificio vi è una sola centrale termica. Pella conta circa 900 abitanti, è posta a 305 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Il comune è collegato da una ricca viabilità costituita da strade provinciali ai vicini comuni di Pogno, San Maurizio D'Opaglio e Omegna e da qui a Val Sesia, Val D'Ossola e al Borgomanerese. La ferrovia elettrificata internazionale, che collega Novara e la Svizzera è a pochi chilometri, come pure l'autostrada A26. Questa ricca viabilità, nel corso tempo, ha consentito lo sviluppo, tra l'altro, della produzione di rubinetti, ben nota a livello internazionale, e del relativo indotto. Il territorio offre anche attrazioni diverse, di tipo turistico, con la presenza del Lago d'Orta con l'Isola di San Giulio, e del suo intorno con il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. Sono presenti inoltre i servizi di base quali la farmacia, l'ufficio postale, la banca, i trasporti pubblici, negozi vari e attività turistico ricettive. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 248, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 248, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 15.725,00

Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:

- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)

2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima

- dimensioni,
  - età,
  - stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
  - esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
  - esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
  - esposizione solare,
  - esistenza o meno di servitù,
  - estetica,
  - presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili

posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di immobili simili (condizioni normali): 20'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 85,00 %
- Valore di stima 17'000,00 €

Con riferimento all'età dell'usufruttuario (92 anni compiuti) il valore dell'usufrutto, complementare rispetto al valore della nuda proprietà, vale, al tasso di interesse legale vigente (1,25%),

- Valore di stima usufrutto = 17'000,00 € x 1,25 % x 12 = 2'550,00 €
- Valore di stima nuda proprietà = 17'000,00 € - 2'550,00 € = 14'450,00 €
- Valore di stima 1/2 nuda proprietà = 14'450,00 € / 2 = 7'225,00 €
- Valore di stima 1/2 proprietà = 17'000,00 € / 2 = 8'500,00 €
- Valore di stima IN VENDITA = 7'225,00 € + 8'500,00 € = 15'725,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale categoria catastale C/6 (visura, rendita: 73,75 €), tasso di interesse legale vigente (1,25%):

- valore catastale prima casa: 73,75 € x 1,05 x 110 = € 8'518,13
- valore catastale usufrutto = 8'518,13 € x 1,25 % x 12 = 1'277,72 €
- da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:
- Valore catastale nuda proprietà = € 8'518,13 - 1'277,72 € = 7'240,41 €
- Valore catastale 1/2 nuda proprietà = 7'240,41 € / 2 = 3'620,20 €
- Valore catastale 1/2 proprietà = € 8'518,13 / 2 = 4'259,06 €
- Valore catastale in vendita = 3'620,20 € + 4'259,06 € = 7'879,27 €

- valore catastale non prima casa: 73,75 € x 1,05 x 120 = € 9'292,50
- valore catastale usufrutto = 9'292,50 € x 1,25 % x 12 = 1'393,88 €
- da cui si ottiene, per differenza, il valore catastale della nuda proprietà:
- Valore catastale nuda proprietà = € 9'292,50 - 1'393,88 € = 7'898,63 €
- Valore catastale 1/2 nuda proprietà = 7'898,63 € / 2 = 3'949,31 €
- Valore catastale 1/2 proprietà = € 9'292,50 / 2 = 4'646,25 €
- Valore catastale in vendita = 3'949,31 € + 4'646,25 € = 8'595,56 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pella (NO) - Via Per Boleto n°18	202,45 mq	617,44 €/mq	€ 125.000,00	92,50%	€ 115.625,00
Bene N° 4 - Garage Pella (NO) - Via Per Boleto n°18	31,45 mq	540,54 €/mq	€ 17.000,00	92,50%	€ 15.725,00
Valore di stima:					€ 131.350,00

Valore di stima: € 131.350,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Apprestamenti per contabilizzazione separata di acqua potabile calda e fredda, riscaldamento, spostamento contatore energia elettrica	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 129.350,00**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nebbiuno, li 19/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Riboni Renzo

