TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
***

Contro

Proc. Es. n. 101/2017

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Caranti Dott. Ing. Giuseppe
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara al N. 1463.
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Novara al N. 330
C.F. CRN GPP 69C11/F952C.
P.I. 01610820035
con studio in Novara, Via dei Caccia n° 11

email: ingcaranti@libero.it – giuseppe.caranti@ingpec.eu

Udienza: Giudice Dott. N. Tritta – 29/03/2018 ore 10,30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) **Verifichi** *la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile* pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

La documentazione ipocatastale ricevuta è costituita da un Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. redatto in data 13/02/2017 dal

Il CTU ha proceduto ad effettuare Visure Catastali per l'immobile pignorato, nonché a reperire le planimetrie catastali, gli estratti di mappa, e ha effettuato verifiche aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Il CTU ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

2) Verifiche se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi ex art. 498, comma 2 e 600 c.p.c. – ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo e/o comproprietari del compendio pignorato, diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei

L'avvocato Frojo, in qualità di legale del procedente, ha depositato in data 12/05/2017 avviso ex art.498 C.P.C., con la quale ha notificato a Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. di aver dato impulso alla procedura esecutiva immobiliare.

3) **Predisponga**, *sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle* trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento,).

Il Certificato Notarile evidenzia le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta dall' Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Novara- Territorio Servizio di pubblicità immobiliare in data 18/10/2016 ai n.ri. 13575/2001 a favore di Equitalia Servizio di Riscossione S.p.a. sede a Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario Novara Piazza Gramsci 6, contro per il diritto di proprietà relativo alla quota di 1728/5184 avente per oggetto i seguenti immobili

Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Oleggio	35	327	4	A/3	2	8 vani
Oleggio	35	327	6	C/2	2	92 mq
Oleggio	35	327	8	A/2	2	8,5 vani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per complessivi € 166.311,44 (cento sessantaseimila trecento undici/44) di cui € 83.155,72 (ottantatremila cento cinquantacinque/72) per capitale derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo in data 12/10/2016 rep. N° 776/7316

- Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di pubblicità immobiliare in data 15/07/2004 ai n.ri. 15268/4006 a favore di relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  - per il diritto di proprietà di 1436/2592 relativamente ai seguenti immobili identificati come unità negoziale 2

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza	R.D	R.A	
Oleggio	33	129	seminativo	2	540	4,18 €	3,76 €	unità negoziale 2
Oleggio	33	130	seminativo	2	2480	19,21 €	17,29 €	
Oleggio	34	240	seminativo	1	870	7,19 €	6,29 €	
Oleggio	35	135	seminativo	2	2690	20,84 €	18,76 €	
Oleggio	35	147	seminativo	2	1720	13,32 €	11,99 €	
Oleggio	35	149	seminativo	2	630	4,88 €	4,39 €	
Oleggio	35	214	seminativo	2	8270	64,07 €	57,66 €	
Oleggio	35	81	seminativo	2	1780	13,79 €	12,41 €	
Oleggio	35	84	seminativo	2	3640	28,20 €	25,38 €	
Oleggio	35	86	seminativo	2	3520	27,27 €	24,54 €	
Oleggio	51	28	seminativo	3	1880	9,71 €	12,14 €	
Oleggio	51	30	bosco ceduo	1	270	0,21 €	0,01 €	
Oleggio	51	31	bosco ceduo	1	1460	1,13 €	0,08 €	
Oleggio	51	45	seminativo	3	710	3,62 €	4,54 €	
Oleggio	51	46	bosco ceduo	1	250	0,19 €	0,01 €	
Oleggio	51	47	bosco ceduo	1	250	0,19 €	0,01 €	
Oleggio	51	48	bosco ceduo	1	120	0,09 €	0,01 €	
Oleggio		50 AA	prato	4	400	1,14 €	1,45 €	
Oleggio	51	50AB	bosco ceduo	1	30	0,02 €	0,01 €	
Oleggio	51	51	seminativo	3	530	2,74 €	3,42 €	
Oleggio	51	54	seminativo	3	3580	18,49 €	23,11 €	
Oleggio	51	55	bosco ceduo	1	2370	1,84 €	0,12 €	
Oleggio	51	56	seminativo	3	1210	6,25 €	7,81 €	
Oleggio	51	57	seminativo	3	1820	9,40 €	11,75 €	
Oleggio	51	58	seminativo	3	2430	12,55 €	15,69 €	
Oleggio	51	61	seminativo	3	2120	10,95 €	13,69 €	
Oleggio	51	62	bosco ceduo	1	190	0,15 €	0,01 €	
Oleggio	51	63	seminativo	3	580	3,00 €	3,74 €	
Oleggio	51	64	bosco ceduo	1	100	0,08 €	0,01 €	
Oleggio	51	77	bosco ceduo	1	120	0,09 €	0,01 €	
Oleggio	52	74	seminativo	2	2270	17,59 €	15,83 €	
Oleggio	52	75	seminativo	2	1990	15,42 €	13,78 €	
Oleggio	51	52	seminativo	3	470	2,43 €	3,03 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- contro

per il diritto di proprietà di 292/2592, terzo datore, relativamente a seguenti immobili identificati come unità negoziale 1

-

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza	R.D	R.A	
Oleggio	51	73	bosco ceduo	1	285	0,22 €	0,01 €	unità negoziale 1
Oleggio	51	74	bosco ceduo	1	3150	2,44 €	0,16 €	
Oleggio	52	59	incolto produttivo	1	2530	0,91 €	0,13 €	
Oleggio	53	29	semin. Arbor	2	2890	22,39 €	20,15 €	
Oleggio	51	26	seminativo	3	3780	19,52 €	24,40 €	
Oleggio	51	59	seminativo	3	22140	11,05 €	13,82 €	
Oleggio	51	60	bosco ceduo	1	160	0,12 €	0,01 €	

e per diritto di proprietà, terzo datore, per la quota di 296/2592 relativamente all' unità negoziale 2 come sopra identificata

- contro

relativamente a tutte le unità negoziali per diritto di proprietà terzo datore per la quota di 864/2592 avente oggetto Tutti gli immobili sopra identificati come unità negoziale 1 e 2 oltre a quelli censiti al catasto terreni

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza
Oleggio	35	146	fabbricato rurale	--	900 mq
Oleggio	35	148	fabbricato rurale	--	390 mq

Per complessivi € 300.000,00 (trecentomila/00) a garanzia di mutuo di € 150.000,00 (centocinquantamila/00) / atto a rogito Notaio Dott. Fabio Auteri in Novara in data 14/07/2004 rep. N° 11796/4008

- Risulta annotata la Restrizione di Beni all'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/08/2007 ai n.ri. 19274/3334 a favore di , contro avente ad oggetto tra gli altri i seguenti immobili

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza
Oleggio	35	81	seminativo	2	1780 mq
Oleggio	35	86	seminativo	2	3520 mq

atto a rogito in Novara in data 24/05/2007 rep. N° 95884/35821

- Risulta annotata la Restrizione di Beni all'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/04/2010 ai n.ri. 6401/918 a favore di avente ad oggetto tra gli altri i seguenti immobili

-

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza [mq]
Oleggio	51	73	bosco ceduo	1	285

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atto a rogito in Novara in data 31/03/2010 rep. N° 30758/12448

- Risulta trascritto alla Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Novara – territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 30/08/2003 ai n.ri. 16973/11465 un atto unilaterale d'obbligo a favore di Comune di Oleggio C.F. 00165200031 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro
  - relativamente a tutte le unità negoziali per diritto di proprietà, terzo datore, per la quota di 864/2592
  - per il diritto di proprietà di 1436/2592
  - per il diritto di proprietà di 292/2592

  Avente ad oggetto il seguente immobile

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza [mq]
Oleggio	35	135	seminativo	2	2690

atto a rogito Notaio Dott. in Novara in data 05/08/2003 rep. N° 7666 con il quale i signori si sono obbligati per se e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo

1) a mantenere la destinazione degli edifici immobili di cui al Quadro B al servizio dell'attività agricola
2) a vincolare a favore dell'erigenda costruzione, al fine di garantire alla stessa il rispetto dell'indice fondiario, il terreno di cui al quadro B

4) **Acquisisca,** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica *per i terreni di cui all'art. 30 del D.P.R.* 06/06/2001 n° 380, dando prova in caso di mancato *rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione compe*tente, della relativa richiesta

Il CTU ha provveduto a reperire presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara -Servizi Catastali l'estratto di mappa di tutti gli immobili e le planimetrie catastali dei fabbricati in oggetto.

5) **Verifichi** *l'esistenza di quote indivise dei beni pigno*rati, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari condividenti ed indicando le rispettive quote di ciascuno

Gli immobili pignorati risultano di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) **Descriva** *l'immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali* condizioni e qualità, previo accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici da effettuare ex novo, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Descrizione dei terreni e dei luoghi

Tutti i terreni agricoli sono sul territorio del comune di Oleggio. Le fotografie riportate in allegato descrivono le condizioni dei terreni raggiunti durate l'ispezione

Benché non specificatamente previsto dal quesito peritale enunciato per la presente procedura, ma memore della formulazione riportata in analoghe procedure precedenti, al fine di migliorare l'appetibilità commerciale dei suoli, il sottoscritto CTU ha suddiviso l'intera proprietà in 7 lotti distinti. La scelta è finalizzata ad accorpare suoli agricoli vicini affinché possano riscuotere maggiore appetibilità commerciale, avendo cura di comprendere nel medesimo lotto anche eventuali reliquati di suolo (rive, piccoli appezzamenti…) che singolarmente non desterebbero alcun interesse. Il settimo lotto comprende oltre ai terreni agricoli prossimi ai fabbricati anche gli edifici che sono descritti e stimati separatamente.

lotto	Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza [mq]	R.D	R.A
1	Oleggio	33	129	seminativo	2	540	4,18 €	3,76 €
	Oleggio	33	130	seminativo	2	2480	19,21 €	17,29 €
2	Oleggio	51	45	seminativo	3	710	3,62 €	4,54 €
	Oleggio	51	46	bosco ceduo	1	250	0,19 €	0,01 €
	Oleggio	51	47	bosco ceduo	1	250	0,19 €	0,01 €
	Oleggio	51	48	bosco ceduo	1	120	0,09 €	0,01 €
	Oleggio	51	50 AA	prato	4	400	1,14 €	1,45 €
	Oleggio		50AB	bosco ceduo	1	30	0,02 €	0,01 €
	Oleggio	51	51	seminativo	3	530	2,74 €	3,42 €
	Oleggio	51	54	seminativo	3	3580	18,49 €	23,11 €
	Oleggio	51	55	bosco ceduo	1	2370	1,84 €	0,12 €
	Oleggio	51	56	seminativo	3	1210	6,25 €	7,81 €
	Oleggio	51	57	seminativo	3	1820	9,40 €	11,75 €
	Oleggio	51	58	seminativo	3	2430	12,55 €	15,69 €
	Oleggio	51	61	seminativo	3	2120	10,95 €	13,69 €
	Oleggio	51	62	bosco ceduo	1	190	0,15 €	0,01 €
	Oleggio	51	63	seminativo	3	580	3,00 €	3,74 €
	Oleggio	51	64	bosco ceduo	1	100	0,08 €	0,01 €
	Oleggio	51	52	seminativo	3	470	2,43	3,03
	Oleggio	51	59	seminativo	3	2530	11,05	13,82
	Oleggio	51	60	bosco ceduo	1	160	0,12	0,01
3	Oleggio	51	73	bosco ceduo	1	285	0,22	0,01
	Oleggio	51	74	bosco ceduo	1	3150	2,44	0,16
	Oleggio	51	26	seminativo	3	3780	19,52	24,4
	Oleggio	51	28	seminativo	3	1880	9,71 €	12,14 €
	Oleggio	51	30	bosco ceduo	1	270	0,21 €	0,01 €
	Oleggio	51	31	bosco ceduo	1	1460	1,13 €	0,08 €
	Oleggio	51	77	bosco ceduo	1	120	0,09 €	0,01 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lotto	Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza [mq]	R.D	R.A
4	Oleggio	52	59	incolto prod.	1	2530	0,91 €	0,13 €
	Oleggio	52	74	seminativo	2	2270	17,59 €	15,83 €
	Oleggio	52	75	seminativo	2	1990	15,42 €	13,78 €
	Oleggio	53	29	semin. Arbor	2	2890	22,39 €	20,15 €
5	Oleggio	34	240	seminativo	1	870	7,19 €	6,29 €
6	Oleggio	35	214	seminativo	2	8270	64,07 €	57,66 €
	Oleggio	35	81	seminativo	2	1780	13,79 €	12,41 €
	Oleggio	35	84	seminativo	2	3640	28,20 €	25,38 €
	Oleggio	35	86	seminativo	2	3520	27,27 €	24,54 €
7	Oleggio	35	135	seminativo	2	2690	20,84 €	18,76 €
	Oleggio	35	147	seminativo	2	1720	13,32 €	11,99 €
	Oleggio	35	149	seminativo	2	630	4,88 €	4,39 €
	Oleggio	35	327	enti urbani				

Coerenze dei terreni

Comune di Oleggio – Foglio 33 mappali contigui 129 e 130 confinano

- a nord: terreno censito al Foglio 33 mappali 122-121-120-119-118-117-116
- a est: corso d'acqua
- a sud: corso d'acqua
- a ovest: terreno censito al Foglio 33 mappali 131-132

Comune di Oleggio – Foglio 34 mappale 240 confinano

- a nord: terreno censito al Foglio 34 mappali 238
- a est: terreno censito al Foglio 34 mappali 242
- a sud: terreno censito in altro Foglio
- a ovest: terreno censito al Foglio 34 mappali 239

Comune di Oleggio – Foglio 35 mappali contigui 135-147-149-327 confinano

- a nord: terreno censito al Foglio 35 mappali 132-329-194-138-145
- a est: terreno censito al Foglio 35 mappali 201
- a sud: Strada Alzate
- a ovest: terreno censito al Foglio 35 mappali 132

Comune di Oleggio – Foglio 35 mappale 81 confina

- a nord: terreno censito al Foglio 35 mappali 86-328
- a est: terreno censito al Foglio 35 mappali 328-324
- sud: Strada Alzate
- a ovest: terreno censito al Foglio 35 mappali 80

Comune di Oleggio – Foglio 35 mappale 86 confina

- a nord: terreno censito al Foglio 35 mappali 83-84-85-214
- a est: terreno censito al Foglio 35 mappali 321-301
- sud: terreno censito al Foglio 35 mappali 81-328
- a ovest: terreno censito al Foglio 35 mappali 296

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Oleggio – Foglio 35 mappale 84 confina

- a nord: terreno censito al Foglio 35 mappali 35-85
- a est: terreno censito al Foglio 35 mappali 85
- sud: terreno censito al Foglio 35 mappali 86
- a ovest: terreno censito al Foglio 35 mappali 83

Comune di Oleggio – Foglio 35 mappale 214 confina

- a nord: terreno censito al Foglio 35 mappali 49-38-35
- a est: terreno censito al Foglio 35 mappali 101
- sud: terreno censito al Foglio 35 mappali 321-86
- a ovest: terreno censito al Foglio 35 mappali 85

Comune di Oleggio – Foglio 51 mappali contigui 50-51-52-56-57-58-59-60-61-62-63-54 confinano

- a nord: strada e terreno al Foglio51 mappale 53
- a est: terreno censito al Foglio 51 mappali 53-65
- sud: terreno censito in altro Foglio
- a ovest: terreno censito in altro Foglio

Comune di Oleggio – Foglio 51 mappali contigui 54-55 confinano

- a nord: torrente Terdoppio
- a est: torrente Terdoppio
- sud: terreno censito al Foglio 51 mappali 65-66
- a ovest: terreno censito Foglio 51 mappali 53-49

Comune di Oleggio – Foglio 51 mappali contigui 45-46-47-48 confinano

- a nord: torrente Terdoppio
- a est: strada
- sud: strada
- a ovest: terreno censito in altro Foglio

Comune di Oleggio – Foglio 51 mappale 77 confina

- a nord: terreno censito Foglio 51 mappali 76
- a est: strada
- sud: torrente Terdoppio
- a ovest: strada

Comune di Oleggio – Foglio 51 mappale 30 confina

- a nord: terreno censito Foglio 51 mappali 86
- a est: strada
- sud: torrente Terdoppio
- a ovest: terreno censito Foglio 51 mappali 87-29

Comune di Oleggio – Foglio 51 mappale 74 confina

- a nord: terreno censito Foglio 51 mappali 27-85-84-82-80
- est: terreno censito Foglio 51 mappali 86-87-29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- sud: torrente Terdoppio
- a ovest: terreno censito Foglio 51 mappale 25

Comune di Oleggio – Foglio 51 mappale 73 confina

- a nord: terreno censito Foglio 51 mappale 78
- est: terreno censito Foglio 51 mappali 78-24
- sud: terreno censito Foglio 51 mappale 25
- a ovest: torrente Terdoppio

Comune di Oleggio – Foglio 51 mappali contigui 26-28 confinano

- a nord: terreno censito Foglio 51 mappali 92-22
- est: strada
- sud: terreno censito Foglio 51 mappale 86
- a ovest: terreno censito Foglio 51 mappali 92-83-85-27

Comune di Oleggio – Foglio 51 mappale 31 confina

- a nord: terreno censito in altro Foglio (strada)
- est: terreno censito in altro Foglio
- sud: terreno censito Foglio 51 mappali 33-32
- a ovest: terreno censito in altro Foglio (strada)

I fabbricati sono identificati in riferimento alle indicazioni catastali

Comune: **Oleggio**
Località : **Strada Alzate 124**

Unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 35 mappale 327 - sub 4 e sub. 3 (scala)

Piano terreno e primo

Caratteristiche architettoniche: alloggio distribuito su due piani di una casa colonica. Al piano terra si trovano due locali ampi (soggiorno e pranzo) separati da una scala interna e un vano minore (cucina). Non direttamente comunicante con l'abitazione si trova un locale deposito. Al piano primo si trovano tre camere da letto e un locale deposito non facilmente accessibile.

Caratteristiche strutturali: La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai presumibilmente in laterocemento o misti putrelle e voltini.

Finiture: Pavimenti: i pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica o in marmette vetuste.

Rivestimenti delle pareti interne: intonaco sulle pareti di tutti i locali ad eccezione dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

servizi igienici ove sono istallate piastrelle di ceramica.

Rivestimenti esterni: intonaco civile

Porte interne: legno

Serramenti esterni: legno con vetri semidoppi

Riscaldamento: autonomo con termosifoni non ovunque funzionanti

Impianto elettrico: presente e funzionante

Impianto idrico: presente e funzionante

Aree esterne di pertinenza: porzione di cortile e giardino censiti al Foglio 35 mappale 327 - sub 1

Comune: **Oleggio**

Località : **Strada Alzate 124**

Unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 35 mappale 327 - sub 8 e sub 2 (scala)

Piano primo e secondo

Caratteristiche architettoniche: alloggio distribuito su due piani occupa il lato ovest della casa colonica e una sovrastante porzione parzialmente corrispondente.

Una scala interna (sub 2) raggiunge il piano primo per proseguire sino al ballatoio del piano secondo. Al piano primo si trovano una sala da pranzo, una grande cucina e un ampio soggiorno, oltre a un servizio igienico, una lavanderia e un terrazzo chiuso su tre lati dal quale si accede a un vano al grezzo non riportato nelle planimetrie catastali.

Dal soggiorno sale una scala in metallo e legno al piano secondo, dove si trovano due camere da letto e un bagno.

Caratteristiche strutturali: La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai presumibilmente in laterocemento o misti putrelle e voltini

Finiture: Pavimenti: i pavimenti dell'abitazione sono in ceramica tipo monocottura o gres di recente fattura e buona qualità.

Rivestimenti delle pareti interne: intonaco sulle pareti di tutti i locali ad eccezione dei servizi igienici ove sono istallate piastrelle di ceramica.

Rivestimenti esterni: intonaco civile

Porte interne: legno

Serramenti esterni: alluminio con vetri doppi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio
Impianto elettrico: presente e funzionante
Impianto idrico: presente e funzionante
Aree esterne di pertinenza: porzione di cortile e giardino censiti al Foglio 35 mappale 327 sub 1

Comune: **Oleggio**
Località : **Strada Alzate 124**

Unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 35 mappale 327 - sub 9

Piano e secondo
Caratteristiche architettoniche: sottotetto al rustico raggiungibile attraverso la scala interna est / sub2 e da quella al sub 3 che salgono sino al ballatoio prospicente il fronte sud dell'edificio.
Caratteristiche strutturali: La struttura dell'edificio è in muratura portante manto di copertura in parte in tegole marsigliesi e in parte in tavelle in cotto con sovrastanti tegole portoghesi.
Finiture: Pavimenti: in battuto di cemento.
Rivestimenti delle pareti interne: intonaco civile ammalorato o in mattoni a vista.
Rivestimenti esterni: intonaco civile
Porte interne: legno
Serramenti esterni: legno
Riscaldamento: assente
Impianto elettrico: assente
Impianto idrico: assente
Aree esterne di pertinenza: porzione di cortile e giardino censiti al Foglio 35 mappale 327 sub 1

Comune: **Oleggio**
Località : **Strada Alzate 124**

Unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 35 mappale 327 - sub 10

Piano terreno lato ovest dell'edificio
Caratteristiche architettoniche: ristorante-agriturismo.
Ingresso principale dal portico prospicente il fronte ovest in un ampio locale sala da pranzo, con attiguo locale bar, servizi igienici e locale per il confezionamento degli insaccati. In direzione est lungo un ampio corridoio si trovano la cucina, la dispensa e un secondo servizio igienico con antibagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche strutturali: La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai presumibilmente in laterocemento o misti putrelle e voltini, il soffitto del locale confezionamento insaccati è a volta.

Finiture: Pavimenti: i pavimenti sono in ceramica tipo monocottura o gres di recente fattura e buona qualità.

Rivestimenti delle pareti interne: intonaco sulle pareti di tutti i locali ad eccezione dei servizi igienici e della cucina ove sono istallate piastrelle di ceramica.

Rivestimenti esterni: intonaco civile

Porte interne: legno

Serramenti esterni: alluminio con vetri doppi

Riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio

Impianto elettrico: presente

Impianto idrico: presente

Aree esterne di pertinenza: porzione di cortile e giardino censiti al Foglio 35 mappale 327 sub 1

Unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 35 mappale 327 - sub 6

Piano terreno e primo

Caratteristiche architettoniche: fabbricato rustico in mattoni ospitante due locali deposito, tre pollai una porcilaia e una latrina al piano terra e un fienile e un pollaio al piano primo.

Caratteristiche strutturali: La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai presumibilmente in cemento e manto di copertura in coppi.

Finiture: Pavimenti: grezzi

Rivestimenti delle pareti interne: grezze.

Rivestimenti esterni: nessuno

Porte interne: legno ammalorato

Riscaldamento: assente

Aree esterne di pertinenza: porzione di cortile e giardino censiti al Foglio 35 mappale 327 sub 1

Unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 35 mappale 327 - sub 7

Piano terreno

Caratteristiche architettoniche: porticato chiuso su due lati, sostenuto da colonne in mattoni con copertura in parte in tegole marsigliesi e in parte in coppi

Caratteristiche strutturali: La struttura dell'edificio è in muratura portante

Finiture: Pavimenti: grezzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rivestimenti delle pareti interne: grezzo.
Rivestimenti esterni: nessuno
Porte interne: legno nessuna
Riscaldamento: assente
Aree esterne di pertinenza: porzione di cortile e giardino censiti al Foglio 35 mappale 327 sub 1

Descrizione dei fabbricati e dei luoghi

In direzione Sud Ovest rispetto al centro abitato di Oleggio si estende la strada Alzate, che in corrispondenza del civico 124 trova i fabbricati oggetto di pignoramento in direzione nord.

Gli edifici sono costituiti da una casa colonica di tre piani fuori terra con antistanti due fabbricati rustici.

Lungo la viabilità di ingresso, in terra battuta, si trova in direzione est un porticato, censito al Foglio 35 mappale 327 sub 7, delimitato di direzione est e sud da muratura a vista di mattoni pieni, mentre pilastri in mattoni sostengono in direzione Nord e Ovest l'orditura della copertura in legno, che regge il manto, in parte in tegole marsigliesi e in parte in coppi. Addossato a tale edificio in direzione sud è presente una tettoia in legno riportata sulla mappa e sulla planimetria catastale.

Il fabbricato rustico, posto a ovest del primo, da questo sperato dalla strada d'ingresso ospita due ripostigli e tre pollai oltre a una piccola porcilaia e una latrina. I pilastri di tale edificio si ergono oltre il primo solaio per costituire un porticato utilizzato in passato come fienile, delimitato sino alla copertura con una muratura di mattoni pieni lungo il fronte ovest e da un pollaio in direzione sud ovest. La copertura di tale edificio è in coppi sostenuti da orditura in legno.

L'edificio principale è suddiviso in quattro unità immobiliari distinte.

Al piano terreno e al piano primo, in direzione est, censita la subalterno 4, si trova l'abitazione occupata dalla esecutata. Ciascuno dei tre locali posti a piano terreno (soggiorno, sala da pranzo e cucina), ha una porta direttamente comunicante con il cortile oltre che porte interne che pongono in comunicazione i locali tra loro.

Un locale deposito, in passato utilizzato come stalla si trova presso l'angolo nord est dell'edificio. L'accesso a tale locale avviene attraverso una porta accessibile dal terreno confinante censito al Foglio 35 mappale 201. Durante l'ispezione del locale il ha dichiarato che l'accesso attraverso un'altra proprietà non costituisce servitù di passaggio a favore di terzi e che in caso di vendita forzosa dovrà essere aperta una porta dal fabbricato oggetto di pignoramento. Tale locale è privo di riscaldamento, energia elettrica e serramenti alle finestre. Le pareti sono intonacate al grezzo e il pavimento in cemento presenta le pendenze tipiche della stalla per la raccolta dei liquami.

Una scala interna, censita al subalterno 3, è posta tra la sala da pranzo e il soggiorno. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, un bagno e un locale deposito la cui porta di accesso dalla scala è bloccata.

Il locale ripostiglio posto al piano primo, sopra alla ex stalla ora ripostiglio, presenta di fatto come unico accesso un foro nel muro nord, raggiungibile con una scala esterna provvisionale a pioli in condizioni di precaria sicurezza. Tale vano è privo di piastrelle sul pavimento che è coperto da guano e carcasse di piccioni morti. Le pareti sono in mattoni non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

intonacati a vista e non è presente alcun tipo di impianto, per quanto è stato possibile vedere dall'esterno.

I locali residenziali al piano primo prospicenti il fronte sud sono pavimentati con piastrelle vetuste e presentano pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione del servizio igienico, che ha rivestimento in piastrelle. I locali al piano terreno e a primo piano primo descritti sono dotati di energia elettrica, riscaldamento e acqua corrente. Non sono disponibili certificazioni degli impianti esistenti presso tale alloggio, poiché vetusti.

Un appartamento, censito al sub.8, di recente ristrutturazione occupa una parte dei locali al piano primo e al piano secondo. Una scala, posta presso l'angolo sud ovest dell'edificio, censita al sub 2, dal piano terreno raggiunge il piano primo per proseguire sino al ballatoio del piano secondo. L'ingresso dell'alloggio al sub 8 avviene nella sala da pranzo, aperta in direzione est verso una grande cucina e in direzione nord verso un ampio soggiorno, da cui una scala interna a vista raggiunge il piano secondo ove si trovano due grandi camere da letto e un bagno. Al piano primo, dal soggiorno si estende un corridoio dal quale sono accessibili un bagno, una lavanderia e un terrazzo, delimitato da pareti su tre lati e coperto dalla falda del tetto. Non riportato nelle planimetrie catastali, accessibile dal terrazzo in direzione est attraverso un varco grezzo nella muratura, si trova un locale privo di rivestimento a pavimento e di intonaco alle pareti con tetto inclinato a vista, illuminato da una piccola finestra non apribile con serramento in policarbonato alveolare opalino. In tale locale è collocata la caldaia a servizio dei vani posti al piano terreno e censiti al sub 10, con una servitù di fatto non regolata da alcun documento, in relazione alla identica titolarità dell'immobile in capo ai medesimi esecutati.

L'appartamento censito al Foglio 35 mappale 327 sub 8 è dotato di acqua corrente, energia elettrica, riscaldamento autonomo a gas con radiatori in alluminio.

I vani al piano terreno censisti al sub 10 furono stati utilizzati come agriturismo dagli esecutati e presentano un ingresso al piano terreno dal lato ovest del fabbricato in un'ampia sala da pranzo, che occupa la porzione nord dell'edificio, mentre sul lato sud si trova un locale in passato destinato a bar e un locale con soffitto a volta in passato usato per il confezionamento degli insaccati. Un servizio igienico, con antibagno, precede la porta a ventola di delimitazione del corridoio verso parte, in passato, non accessibile al pubblico, ove si trova la cucina, la dispensa e un bagno con anti bagno oltre a un corridoio con accesso indipendente da fronte sud, ove compaiono a pavimento segni della installazione di celle frigorifere.

I locali descritti presentano pavimenti in gres di recente posa e buona qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e dei servizi igienici dove è presente rivestimento in ceramica. I serramenti sono in alluminio con vetri doppi. I locali sono dotati di energia elettrica, acqua corrente e riscaldamento, alimentato dalla caldaia sopra descritta, ubicata al piano primo del sub 8.

I locali posti al piano secondo censiti al subalterno 9 sono accessibili attraverso il ballatoio prospicente il fronte sud dell'immobile, salite entrambe le scale interne censite al sub 2 e al sub 3. Tali vani, tra loro non comunicanti in passato furono utilizzati come granai, mentre ora sono ripostigli privi di riscaldamento, acqua corrente ed illuminazione, con in manto di copertura in condizioni precarie. Le pareti di tali locali sono sommariamente intonacate con intonaco vetusto.

Le condizioni della copertura dell'edificio principale sono buone limitatamente alla porzione sovrastante i locali nord e ovest coperti con tegole portoghesi in laterizio, mentre la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porzione sud est presenta un manto in tegole marsigliesi vetuste e il tratto di colmo tra le diverse coperture non è complanare.

Durante l'ispezione sono stati rilevati segni di umidità di risalta dal suolo nei locali al piano terra non oggetto di recenti interventi di ristrutturazione.

Dati catastali degli edifici

In comune di Oleggio al N.C.E.U.

- Foglio 35, mappale 327 - sub 4 - Cat. A3 - classe 2 - consistenza 8 vani - Superficie totale mq 229; escluse aree scoperte mq 224 - R.C. € 433,82 - Via Alzate 124 - Piano Terra e Piano 1°.
- Foglio 35, mappale 327 - sub.6 - Cat. C/2 - classe 2 - consistenza mq 92 - Superficie Catastale totale mq 107 - R.C. € 261,33 Via Alzate 124 - Piano terra e Piano 1°
- Foglio 35, mappale 327 - sub 7 - Cat. C/2 - classe 2 - consistenza mq 100 - superficie catastale totale mq 116 - R.C. € 284,05
- Foglio 35, mappale 327 - sub 8 - Cat. A/2 – classe 2 – consistenza vani 8,5 Superficie Catastale totale mq 230, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 220 R.C. 786,23 - Via Alzate 124 - Piani Terra -1° - 2°
- Foglio 35, mappale 327 - sub 9 - Cat. C/2 – classe 2 – consistenza mq 90 Superficie Catastale totale mq 113, R.C. 255,65 - Via Alzate 124 – Piano 2°
- Foglio 35, mappale 327 – sub 10 – Cat. D/10 -R.C. € 2580,00 - Via Alzate 124 - Piano Terra

Intestati agli esecutati,

- per 73/684
- per 575/684

***Coerenze dell'*intero edificio principale ai sub 4-8-9-14**

L'immobile confina:

- a nord: terreno censito al Foglio 35 mappale 194 (altra proprietà)
- a est: fabbricato censito al Foglio 35 mappale 201 (altra proprietà)
- a sud: terreno al Foglio 35 mappali 147 e 149 (stessa proprietà pignorati)
- a ovest: terreno al Foglio 35 mappale 135 (stessa proprietà pignorati)

Si precisa che i fabbricati accessori censiti al sub 6 e sub 7 insistono sullo stesso mappale 327 del Foglio 35 per i quali valgono i medesimi confini sopra riportati, benché staccati dal fabbricato principale

Calcolo della superficie commerciale

La superficie dei suoli agricoli è assunta pari alla indicazione riportate nelle visure catastali, nella impossibilità di effettuare dei rilevi di dettaglio, oggettivamente complessi e onerosi in assenza di uno specifico mandato.

Il manuale edito dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indentifica i criteri per la determinazione della superficie commerciale corrispondente alla superficie di pavimento al lordo delle murature, sommata all'area dei balconi, e delle pertinenze che vengono omogeneizzate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con opportuni coefficienti. Si assume il coefficiente 1 (ovvero 100%), per la determinazione della superficie commerciale lorda dei vani abitabili degli alloggi, mentre per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi), direttamente comunicanti con i vani principali, si assume un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30%, sino a 25 mq, che si riduce a 10% per le eccedenze superiori a 25 mq.

La superficie dei locali di pertinenza accessoria di servizio, non direttamente comunicanti con l'edificio (ovvero il sottotetto e ripostigli) è quantificata assumendo un coefficiente del 15% sino a 25 mq, che si riduce a 5% per l'eccedenza.

La superficie scoperta di pertinenza, è solitamente omogeneizzata a quella commerciale adottando il coefficiente del 10%, sino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. L'area eccedente tale limite è assimilabile a quella commerciale, con un coefficiente del 2%. In relazione alla consistente estensione dei fabbricati e alla natura agricola dei terreni si considera compresa nel valore degli edifici stessi la superficie del cortile censita al mappale 327 del Foglio 35.

Foglio	Mappale	sub	piano	dimensioni							Superficie lorda		Coeff. di omog.	Superficie commerciale		
35	327	4	PT	0,5	x(	15,56	+	15,85	)x	6,28	= mq	98,63	1	= mq	98,63	220,32
												14,55	0,05	= mq	0,73	
				0,5	x(	6,73	+	6,28	)x	6,08	= mq	25	0,15	= mq	3,75	
			P1	0,5	x(	19,64	+	19,4	)x	6,28	= mq	122,59	1	= mq	122,59	
												14,55	0,05	= mq	0,73	
				0,5	x(	6,73	+	6,28	)x	6,08	= mq	25	0,15	= mq	3,75	
			scala			2,5			x	6,30	= mq	15,75	-1	= mq	-15,75	
			balc. P1			19,64			x	1,00	= mq	19,64	0,3	= mq	5,89	
35	327	8				13,14			x	6,12	= mq	80,42	1	= mq	80,42	249,78
			P1			11,15			x	6,28	= mq	70,02	1	= mq	70,02	
			scala			6,38			x	2,30	= mq	14,67	1	= mq	14,67	
			balc. P1			13,45			x	1,00	= mq	13,45	0,3	= mq	4,04	
			P2			6,28			x	10,87	= mq	68,26	1	= mq	68,26	
			scala			6,38			x	2,30	= mq	14,67	0	= mq	0	
			terr. N P1			4,36			x	6,12	= mq	1,68	0,1	= mq	0,17	
												25	0,3	= mq	7,5	
			loc. non acc.			6,12			x	6,39	= mq	14,11	0,05	= mq	0,71	
												25	0,15	= mq	3,75	
			balc. P2			13,3			x	1,00	= mq	13,3	0,3	= mq	3,99	
35	327											90,43	0,05	= mq	4,52	
			granaio P2	0,5	x(	18,26	+	18,5	)x	6,28	= mq	25	0,15	= mq	3,75	
		9	balc. P2			18,5			x	1,00	= mq	18,5	0,3	= mq	5,55	13,82
35	327		PT			16,97			x	6,34	= mq	107,59	1	= mq	107,59	
			agriturismo			23,85			x	6,02	= mq	143,58	1	= mq	143,58	
		10	Portico ing.			2,2			x	6,02	= mq	13,24	0,3	= mq	3,97	255,14
35	327	7	Portico est	0,5	x(	12,35	+	11,95	)x	7,37	= mq	89,55	1	= mq	89,55	89,55
35	327	10	dep. e pollai			9,8			x	5,80	= mq	56,84	1	= mq	56,84	56,84

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie calpestabile di ciascuna unità immobiliare risulta:

Immobile censito al Foglio 35 mappale 327 , Sub. 4					
Piano terreno					
cucina	2,40	x	5,50	= mq	13,20
pranzo	4,45	x	5,50	= mq	24,48
soggiorno	5,00	x	5,50	= mq	27,50
stalla- rip	6,20	x	5,65	= mq	35,03
Piano primo					
camera ovest	5,60	x	3,05	= mq	17,08
bagno	2,40	x	3,63	= mq	8,71
antibagno	2,40	x	1,90	= mq	4,56
camera cent.	5,60	x	4,40	= mq	24,64
camera est	5,60	x	4,90	= mq	27,44
balcone	19,65	x	1,00	= mq	19,65
somma				= mq	202,29
Immobile censito al Foglio 35 mappale 327 , Sub. 8					
Piano primo					
pranzo	4,90	x	5,90	= mq	28,91
cucina	4,80	x	5,35	= mq	25,68
soggiorno	7,90	x	5,17	= mq	40,84
corridoio	4,50	x	1,30	= mq	5,85
bagno	2,04	x	4,00	= mq	8,16
lavanderia	1,97	x	4,00	= mq	7,88
portico	3,97	x	5,90	= mq	23,42
vano non accatastato	5,79	x	5,95	= mq	34,45
balcone	13,45	x	1,00	= mq	13,45
Piano secondo					
camera	5,16	x	5,74	= mq	29,62
bagno	3,78	x	2,10	= mq	7,94
camera	1,14	x	3,77	= mq	4,30
	2,38	x	4,63	= mq	11,02
corridoio	3,24	x	0,90	= mq	2,92
balcone	13,45	x	1,00	= mq	13,45
somma				= mq	257,89
Immobile censito al Foglio 35 mappale 327 , Sub. 10					
Piano terreno					
Sala	8,25	x	5,23	= mq	43,15
	2,70	x	1,70	= mq	4,59
bar	4,83	x	5,65	= mq	27,29
locale insaccati	4,78	x	5,15	= mq	24,62

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

antibagno	2,30	x	1,07	= mq	2,46
bagno	2,30	x	1,85	= mq	4,26
cucina	5,76	x	3,67	= mq	21,14
dispensa	3,75	x	3,67	= mq	13,76
bagno	3,83	x	1,76	= mq	6,74
antibagno	1,80	x	1,76	= mq	3,17
corridoio	1,80	x	6,53	= mq	11,75
corridoio	3,28	x	7,10	= mq	23,29
porticato	6,12	x	2,20	= mq	13,46
somma				= mq	199,68
Immobile censito al Foglio 35 mappale 327 , Sub. 9					
granaio est	6,02	x	5,90	= mq	35,52
granaio centrale	4,63	x	5,95	= mq	27,55
granaio ovest	5,98	x	5,64	= mq	33,73
balcone	18,50	x	1,00	= mq	18,50
somma				= mq	115,30
Immobile censito al Foglio 35 mappale 327 , Sub. 7					
portico	12,35	x	7,77	= mq	95,96
somma				= mq	95,96
Immobile censito al Foglio 35 mappale 327 , Sub. 7					
Piano terreno					
deposito nord	5,60	x	2,80	= mq	15,68
deposito	5,60	x	2,50	= mq	14,00
porcilaia	1,45	x	1,50	= mq	2,18
pollai	1,50	x	1,50	= mq	2,25
pollaio	1,50	x	1,50	= mq	2,25
wc	1,45	x	1,10	= mq	1,60
portico su pollaio	3,20	x	1,65	= mq	5,28
Piano primo					
fienile	5,40	x	5,82	= mq	31,43
	2,10	x	3,59	= mq	7,54
pollaio	1,50	x	1,50	= mq	2,25
somma				= mq	84,46
Scala censito al Foglio 35 mappale 327 , Sub. 3					
scala est	2,20	x	5,60	= mq	12,32
Scala censito al Foglio 35 mappale 327 , Sub. 2					
scala ovest	2,10	x	5,80	= mq	12,18

7) **Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene quale rilevata direttamente** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non* consentono la sua univoca identificazione;
b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene*
c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in *precedenza individuato l'immobile rappresentando*, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

L'indirizzo indentifica l'immobile, benché non sia visibile il numero civico. I dati catastali indicati nel pignoramento identificano gl'immobili oggetto del procedimento, tuttavia il confronto tra la realtà dei luoghi e le planimetrie catastali evidenziano una grave difformità al piano primo.

8) **Proceda** ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene, e *solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione* (ottenuta mediante apposita istanza, da comunicarsi anche al creditore procedente), ad eseguire le necessarie *variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o* mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed *all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Le non conformità catastali, rilevate durante il sopralluogo in data 11/11/2017 sono state comunicate al Giudice con richiesta di proroga accordata per approfondimenti e verifiche, senza autorizzazione ad effettuare la rettifica catastale, che resterà a carico dell'acquirente.

9) **indichi** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Il Piano Regolatore Comunale di Oleggio identifica l'area ove sono ubicati i fabbricati come " Zona E – Destinazione Agricola", cosi come tutti i terreni agricoli pignorati. Le norme tecniche di riferimento sono riportare negli articoli 38 e 39. Si allega alla presente relazione Il Certificato di Destinazione Urbanistica.

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni *amministrative e all'esist*enza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, *l'esperto dovrà* descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire *se l'illecito sia stato* sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 n° 40 comma 6° della L 28 febbraio 1985 n° 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene come da successivo punto 16.

Gli edifici censiti al Foglio 35 mappale 327 presentano tipologia e caratteristiche costruttive evidenti che consentono di identificare la loro data di originaria costruzione sicuramente anteriore al 1967. Le ricerche effettuate presso i pubblici uffici hanno rilevato il permesso di costruzione n° 108/03 in data 22/07/2003 per la ristrutturazione del cascinale e la creazione di una unità abitativa per il titolare dell'azienda agricola, a cui seguì il permesso di costruzione n° 68/03 del 02/12/2003 per la ristrutturazione parziale dell'edificio esistente e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

costruzione per ricovero animali e attrezzi. In data 19/05/2007 fu rilasciato il permesso di costruzione in Variante n° 68/03/-1. In data 19/11/2005 prot. N° 37909 fu presentate una DIA (denuncia di inizio attività) per la manutenzione straordinaria della copertura. In data 31/12/2007 fu redatta la nota del Comune di Oleggio e prot. n° 38233, che certifica la completezza della documentazione edilizia per il rilascio dell'agibilità parziale al piano terra ad uso agriturismo.

L'ispezione dei luoghi ha consentito di rilevare la rispondenza dell'esistente con di quanto indicato nelle planimetrie di progetto reperite agli atti, limitatamente alla parte di edificio interessata dai lavori autorizzati.

Il locale non presente nelle planimetrie catastali, che ospita la caldaia della porzione di immobile sottostante censito al sub. 10 non oggetto di interventi edilizi, ma sicuramente costruito prima del 1967, insieme all'edificio non è abusivo. Si ritine che la scelta di ospitare tale caldaia in tale dovesse essere documentata negli elaborati progettuali e il suo accesso e utilizzo dovesse essere normato, oppure la medesima caldaia doveva trovare altra collocazione meno invasiva al piano terreno di competenza.

11) **Verifichi** il perito, ove possibile, la conformità degli impianti alla normativa *in materia, sia nell'unità oggetto di procedura che nelle* event*uali parti comuni e l'esistenza* della documentazione prescritta.

Durante l'ispezione dei locali non è stato reperito alcun certificato di conformità degli impianti presenti all'interno delle diverse parti che compongono l'immobile.

Le porzioni di edificio oggetto del recente intervento edilizio, da una ispezione superficiale, nella impossibilità di effettuare controlli accurati consentono di ipotizzarne la conformità impiantistica, ad eccezione della ubicazione della caldaia.

Gli impianti vetusti, ove presenti, presso l'immobile al sub 4, sub 3 e sub 9, cosi come per i fabbricati accessori censiti al sub 6 e sub. 7 non possono rispondere alla conformità delle recenti norme in materia.

12) **Accerti** *se l'immobile sia libero o occupato; qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dall'esecutato e con esso non convivente (pur se legato da parentela), al* fine di valutarne la opponibilità alla procedura: acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene *(contratto di locazione o comodato d'uso, usufrutto, diritto d'abitazione del coniuge superstite, assegnazione al coniuge separato, affitto di fon*di rustici ecc. registrati o meno) evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Verifichi se risultano registrat*i presso l'ufficio del registro degli atti privati,* contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza *ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21/03/1978 n° 59, convertito in legge 19* maggio 1978 n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva *l'esperto dovrà* indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione, richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data di immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas ecc..)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*L'esperto dovrà altresì avvisare il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente all'esecutat*a.

L'immobile è abitato dagli esecutato con la propria famiglia presso la porzione identificata al sub. 8, mentre la signora , esecutata, risiede presso la porzione di fabbricato censito al sub 4. Le porzioni di edificio al sub. 9, sub 10 e gli edifici accessori al sub. 6 e sub. 7 sono in uso agli esecutati, così come le aree di cortile. Il Sig. non ha dichiarato di aver concesso in affitto i terreni agricoli in suo possesso.

13) Acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove *l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del*la parte esecutata.

Non ricorrono le condizioni di assegnazione della casa coniugale, poiché il sig e sposato e non separato, e la signora è vedova.

14) **Indichi** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovver*o saranno *cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di* superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

La documentazione reperita agli atti non indica alcun vincolo artistico, storico o alberghiero di inalienabilità o indivisibilità. Si precisa che risulta agli atti l'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Oleggio, per il diritto di proprietà sul suolo censito al Foglio 35 mappale 135, con consistenza mq 2690, a non variare la destinazione degli immobili di cui al quadro B e a vincolare a favore dell'attività agricola l'edificio, al fine di garantire il rispetto dell'indica fondiario, come indicato nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio o.

Il certificato di destinazione urbanistica allegato, prot. 21066 del 16/10/2017, riporta i vincoli presenti per i terreni oggetto di pignoramento di seguito richiamati sommariamente.

Terreno al Foglio 33 mappale 129-130: Area agricola - totalmente in Fasce di pertinenza paesistico ambientale dei corsi d'acqua. I terreni non sono soggetti ad usi civici. I terreni sono inseriti nelle Mappe del vincolo dell'aeroporto di Malpensa – Vincolo di inedificabilità assoluta – fascia di rispetto fluviale.

Terreno al Foglio 34 mappale 20: Area agricola - non soggetto ad usi civici - non sono soggetti ad usi civici. Il terreno è inserito nelle Mappe del vincolo dell'aeroporto di Malpensa.

Terreno al Foglio 35 mappale 327: corte di pertinenza di edificio agricolo – non soggetto ad usi civici - Il terreno è inserito nelle Mappe del vincolo dell'aeroporto di Malpensa

Terreni al Foglio 35 mappale 81-84-86-135-147-149-214: Area agricola - non soggetti ad usi civici; inseriti nelle Mappe del vincolo dell'aeroporto di Malpensa,

Terreni al Foglio 51 mappali 26-28-30-31-45-46-47-48-50-51-52-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-73-74-77: Area Agricola, in fascia di pertinenza paesistico ambientale- non soggetti ad usi civici- I terreni sono inseriti nelle Mappe del vincolo dell'aeroporto di Malpensa – alcuni in fascia di rispetto fluviale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreni al Foglio 52 mappali 59-74-75: Area agricola in fascia di pertinenza paesistico ambientale dei corsi d'acqua pubblici - non soggetto ad usi civici - I terreni sono inseriti nelle Mappe del vincolo dell'aeroporto di Malpensa.

15) **Indichi** i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in *sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece* cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

a) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);
b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
d) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri rea*li, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).
e) Difformità urbanistico edilizie
f) Difformità catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva)

La documentazione ipocatastale non identifica domande giudiziali relativamente all' immobile oggetto di perizia.

Si evidenzia l'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Oleggio per il diritto di proprietà sul suolo censito al Foglio 35 mappale 135, a non variare la destinazione degli immobili di cui al quadro B e a vincolare a favore dell'attività agricola l'edificio, al fine di garantire il rispetto dell'indice fondiario, come indicato nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Maiatico.

Non sono note convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Non vi sono evidenze di limitazioni d'uso o altri pesi. Non sono state rilevate difformità edilizie o urbanistiche.

E stata evidenziata la difformità catastale relativa al vano posto al piano primo non indicato nella planimetria, che l'acquirente dovrà rettificare a sua cura e spese.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

a) Iscrizioni ipotecarie;
b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
c) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazioni del costo della regolarizzazione come determinato in risposta la quesito 16 e con la precisazione che *tale costo è stato detratto dalla determina del prezzo base d'asta la dove non sia stato* proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); NB : La procedura non provvede alle spese di regolarizzazione, ma la quantificazione delle stesse è necessaria per detrarre dal prezzo a base di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto *dall' aggiudicatar*io). La regolarizzazione è invece autorizzata dal G.E. in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione del bene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d) Difformità Catastali (con indicazione del costo di regolarizzazione come determinato in risposta al quesito 8 e la precisazione che tale costo è stato detratto *nella determinazione del prezzo a base d'asta là dove non si sia proceduto alla* regolarizzazione in corso di procedura)

- Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di pubblicità immobiliare in data 15/07/2004 ai n.ri. 15268/4006 a favore di relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di proprietà per la quantità di 1/1
  - contro per il diritto di proprietà di 1436/2592 relativamente a seguenti immobili identificati come unità negoziale 2

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza [mq]	R.D	R.A	
Oleggio	33	129	seminativo	2	540	4,18 €	3,76 €	unità negoziale 2
Oleggio	33	130	seminativo	2	2480	19,21 €	17,29 €	
Oleggio	34	240	seminativo	1	870	7,19 €	6,29 €	
Oleggio	35	135	seminativo	2	2690	20,84 €	18,76 €	
Oleggio	35	147	seminativo	2	1720	13,32 €	11,99 €	
Oleggio	35	149	seminativo	2	630	4,88 €	4,39 €	
Oleggio	35	214	seminativo	2	8270	64,07 €	57,66 €	
Oleggio	35	81	seminativo	2	1780	13,79 €	12,41 €	
Oleggio	35	84	seminativo	2	3640	28,20 €	25,38 €	
Oleggio	35	86	seminativo	2	3520	27,27 €	24,54 €	
Oleggio	51	28	seminativo	3	1880	9,71 €	12,14 €	
Oleggio	51	30	bosco ceduo	1	270	0,21 €	0,01 €	
Oleggio	51	31	bosco ceduo	1	1460	1,13 €	0,08 €	
Oleggio	51	45	seminativo	3	710	3,62 €	4,54 €	
Oleggio	51	46	bosco ceduo	1	250	0,19 €	0,01 €	
Oleggio	51	47	bosco ceduo	1	250	0,19 €	0,01 €	
Oleggio	51	48	bosco ceduo	1	120	0,09 €	0,01 €	
Oleggio	51	50 AA	prato	4	400	1,14 €	1,45 €	
Oleggio		50AB	bosco ceduo	1	30	0,02 €	0,01 €	
Oleggio	51	51	seminativo	3	530	2,74 €	3,42 €	
Oleggio	51	54	seminativo	3	3580	18,49 €	23,11 €	
Oleggio	51	55	bosco ceduo	1	2370	1,84 €	0,12 €	
Oleggio	51	56	seminativo	3	1210	6,25 €	7,81 €	
Oleggio	51	57	seminativo	3	1820	9,40 €	11,75 €	
Oleggio	51	58	seminativo	3	2430	12,55 €	15,69 €	
Oleggio	51	61	seminativo	3	2120	10,95 €	13,69 €	
Oleggio	51	62	bosco ceduo	1	190	0,15 €	0,01 €	
Oleggio	51	63	seminativo	3	580	3,00 €	3,74 €	
Oleggio	51	64	bosco ceduo	1	100	0,08 €	0,01 €	
Oleggio	51	77	bosco ceduo	1	120	0,09 €	0,01 €	
Oleggio	52	74	seminativo	2	2270	17,59 €	15,83 €	
Oleggio	52	75	seminativo	2	1990	15,42 €	13,78 €	
Oleggio	51	52	seminativo	3	470	2,43 €	3,03 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- contro

per il diritto di proprietà di 292/2592 , terzo datore, relativamente a seguenti immobili identificati come unità negoziale 1

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza [mq]	R.D	R.A	
Oleggio	51	73	bosco ceduo	1	285	0,22 €	0,01 €	unità negoziale 1
Oleggio	51	74	bosco ceduo	1	3150	2,44 €	0,16 €	
Oleggio	52	59	incolto produttivo	1	2530	0,91 €	0,13 €	
Oleggio	53	29	semin. Arbor	2	2890	22,39 €	20,15 €	
Oleggio	51	26	seminativo	3	3780	19,52 €	24,40 €	
Oleggio	51	59	seminativo	3	22140	11,05 €	13,82 €	
Oleggio	51	60	bosco ceduo	1	160	0,12 €	0,01 €	

e per diritto di proprietà, terzo datore, per la quota di 296/2592 relativamente all' unità negoziale 2 come sopra identificata

- contro

relativamente a tutte le unità negoziali per diritto di proprietà terzo datore per la quota di 864/2592 avente oggetto Tutti gli immobili sopra identificati come unità negoziale 1 e 2 oltre a quelli censiti al catasto terreni

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza [mq]
Oleggio	35	146	fabbricato rurale	--	900
Oleggio	35	148	fabbricato rurale	--	390

Per complessivi € 300.000,00 (trecentomila/00) a garanzia di mutuo di € 150.000,00 (centocinquantamila/00) atto a rogito Notaio in Novara in data 14/07/2004 rep. N° 11796/4008

- Pignoramento in data 16/03/2017 richiedente . a favore di Unicredit S.p.a. contro

relativo agli immobili

sotto indicati secondo le quote di proprietà riportate

DATI CATASTALI								PROPRIETA			
Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Cl.	Con.	R.D	R.A	numeratore	denominatore	numeratore	denominatore
Oleggio	33	129	seminativo	2	540	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	33	130	seminativo	2	2480	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	45	seminativo	3	710	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	46	bosco ceduo	1	250	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	47	bosco ceduo	1	250	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	48	bosco ceduo	1	120	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	50 AA	prato	4	400	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio		50AB	bosco ceduo	1	30	[illegible] €	0,01 €	575	648	73	648

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI								PROPRIETA			
Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Cl.	Con.	R.D	R.A	numeratore	denominatore	numeratore	denominatore
Oleggio	51	51	seminativo	3	530	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	54	seminativo	3	3580	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	55	bosco ceduo	1	2370	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	56	seminativo	3	1210	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	57	seminativo	3	1820	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	58	seminativo	3	2430	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	61	seminativo	3	2120	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	62	bosco ceduo	1	190	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	63	seminativo	3	580	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	64	bosco ceduo	1	100	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	52	seminativo	3	470	2,43	3,03	575	648	73	648
Oleggio	51	59	seminativo	3	2530	11,05	13,82	***287***	***324***	***37***	***324***
Oleggio	51	60	bosco ceduo	1	160	0,12	0,01	***287***	***324***	***37***	***324***
Oleggio	51	73	bosco ceduo	1	285	0,22	0,01	***287***	***324***	***37***	***324***
Oleggio	51	74	bosco ceduo	1	3150	2,44	0,16	***287***	***324***	***37***	***324***
Oleggio	51	26	seminativo	3	3780	19,52	24,4	***287***	***324***	***37***	***324***
Oleggio	51	28	seminativo	3	1880	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	30	bosco ceduo	1	270	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	31	bosco ceduo	1	1460	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	51	77	bosco ceduo	1	120	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	52	59	incolto prod	1	2530	[illegible] €	[illegible] €	***287***	***324***	***37***	***324***
Oleggio	52	74	seminativo	2	2270	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	52	75	seminativo	2	1990	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	53	29	semin. Arbor	2	2890	[illegible] €	[illegible] €	***287***	***324***	***37***	***324***
Oleggio	34	240	seminativo	1	870	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	35	214	seminativo	2	8270	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	35	81	seminativo	2	1780	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	35	84	seminativo	2	3640	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	35	86	seminativo	2	3520	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	35	135	seminativo	2	2690	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	35	147	seminativo	2	1720	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	35	149	seminativo	2	630	[illegible] €	[illegible] €	575	648	73	648
Oleggio	35	327	SUB	4	//	//	//	575	648	73	648
Oleggio	35	327	SUB	6	//	//	//	575	648	73	648
Oleggio	35	327	SUB	7	//	//	//	575	648	73	648
Oleggio	35	327	SUB	8	//	//	//	575	648	73	648
Oleggio	35	327	SUB	9	//	//	//	575	648	73	648
Oleggio	35	327	SUB	10	//	//	//	575	648	73	648

Il pignoramento fu trascritto in data 06/04/2017 ai n.ri 5252/3640.

Si evidenzia che la relazione notarile dichiara che << nella nota di trascrizione del pignoramento sono state erroneamente indicate le quote relativamente all' unità negoziale 1, in quanto il è titolare della quota di **251/324** mentre la signora è titolare della quota di **73/324**>>, precisando che la visura catastale aggiornata riporta tuttavia la frazione di proprietà in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

capo a di **287/324** mentre la signora è titolare della quota di **37/324**.

- Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 18/10/2016 ai n.ri. 13575/2001 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. contro i per il diritto di proprietà per la quota di 1728/5184 degli immobili in Oleggio censiti al catasto fabbricati al Foglio 35 mappale 327 sub 4, sub 8, sub 6 per complessivi €166.311,44, derivante da ruolo - avviso di accertamento esecutivo in data 12/10/2016 rep.n° 776/7316)

Non sono riscontrate difformità edilizie che comportino costi di regolarizzazione. La regolarizzazione catastale, compreso il rilievo di dettaglio dei locali, la restituzione grafica la compilazione della modulistica e gli oneri di presentazione comporta un costo a vacazione di € 1.400,00.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

1) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali* ordinarie);
2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) Eventuali Cause in corso;
5) *I precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la necessità di* specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile

L'immobile non è parte di un condominio, pertanto non vi sono spese condominiali ordinarie o straordinarie deliberate da evidenziare. Non risultano cause in corso.

I precedenti proprietari nel ventennio anteriore alla data del presente procedimento risultano dalla relazione notarile:

1) Trascrizione presso l'agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/12/2007 ai n.ri 2952/1726, del certificato di denuncia di successione del signor . Deceduto in data 03/12/2005 a favore di relativamente alla unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1728/5184

UNITA' NEGOZIALE 2							
DATI CATASTALI							
Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Cl.	Con.	R.D	R.A
Oleggio	33	129	seminativo	2	540	4,18 €	3,76 €
Oleggio	33	130	seminativo	2	2480	19,21 €	17,29 €
Oleggio	51	45	seminativo	3	710	3,62 €	4,54 €
Oleggio	51	46	bosco ceduo	1	250	0,19 €	0,01 €
Oleggio	51	47	bosco ceduo	1	250	0,19 €	0,01 €
Oleggio	51	48	bosco ceduo	1	120	0,09 €	0,01 €
Oleggio	51	50 AA	prato	4	400	1,14 €	1,45 €
Oleggio		50AB	bosco ceduo	1	30	0,02 €	0,01 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Cl.	Con.	R.D	R.A
Oleggio	51	51	seminativo	3	530	2,74 €	3,42 €
Oleggio	51	54	seminativo	3	3580	18,49 €	23,11 €
Oleggio	51	55	bosco ceduo	1	2370	1,84 €	0,12 €
Oleggio	51	56	seminativo	3	1210	6,25 €	7,81 €
Oleggio	51	57	seminativo	3	1820	9,40 €	11,75 €
Oleggio	51	58	seminativo	3	2430	12,55 €	15,69 €
Oleggio	51	61	seminativo	3	2120	10,95 €	13,69 €
Oleggio	51	62	bosco ceduo	1	190	0,15 €	0,01 €
Oleggio	51	63	seminativo	3	580	3,00 €	3,74 €
Oleggio	51	64	bosco ceduo	1	100	0,08 €	0,01 €
Oleggio	51	52	seminativo	3	470	2,43	3,03
Oleggio	51	28	seminativo	3	1880	9,71 €	12,14 €
Oleggio	51	30	bosco ceduo	1	270	0,21 €	0,01 €
Oleggio	51	31	bosco ceduo	1	1460	1,13 €	0,08 €
Oleggio	51	77	bosco ceduo	1	120	0,09 €	0,01 €
Oleggio	52	74	seminativo	2	2270	17,59 €	15,83 €
Oleggio	52	75	seminativo	2	1990	15,42 €	13,78 €
Oleggio	34	240	seminativo	1	870	7,19 €	6,29 €
Oleggio	35	214	seminativo	2	8270	64,07 €	57,66 €
Oleggio	35	81	seminativo	2	1780	13,79 €	12,41 €
Oleggio	35	84	seminativo	2	3640	28,20 €	25,38 €
Oleggio	35	86	seminativo	2	3520	27,27 €	24,54 €
Oleggio	35	135	seminativo	2	2690	20,84 €	18,76 €
Oleggio	35	147	seminativo	2	1720	13,32 €	11,99 €
Oleggio	35	149	seminativo	2	630	4,88 €	4,39 €
Oleggio	35	327	SUB	4			
Oleggio	35	327	SUB	6			
Oleggio	35	327	SUB	7			
Oleggio	35	327	SUB	8			
Oleggio	35	327	SUB	9			
Oleggio	35	327	SUB	10			

2) Trascrizione presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/01/2007 accettazione tacita di eredità devolutasi per testamento in morte del signor a favore di relativamente all'unità negoziale 5 per tutto il diritto di proprietà e per la quota di 864 /2592. Relativamente alla unità negoziale 8 per il diritto di proprietà per la quota di 432/1296 avente per oggetto tra gli altri immobili del pignoramento sotto indicati

Unità negoziale 5

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Cl.	Con. [mq]	R.D	R.A
Oleggio	33	129	seminativo	2	540	4,18 €	3,76 €
Oleggio	33	130	seminativo	2	2480	19,21 €	17,29 €
Oleggio	51	45	seminativo	3	710	3,62 €	4,54 €
Oleggio	51	46	bosco ceduo	1	250	0,19 €	0,01 €
Oleggio	51	47	bosco ceduo	1	250	0,19 €	0,01 €
Oleggio	51	48	bosco ceduo	1	120	0,09 €	0,01 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Cl.	Con. [mq]	R.D	R.A
Oleggio	51	50 AA	prato	4	400	1,14 €	1,45 €
Oleggio		50AB	bosco ceduo	1	30	0,02 €	0,01 €
Oleggio	51	51	seminativo	3	530	2,74 €	3,42 €
Oleggio	51	54	seminativo	3	3580	18,49 €	23,11 €
Oleggio	51	55	bosco ceduo	1	2370	1,84 €	0,12 €
Oleggio	51	56	seminativo	3	1210	6,25 €	7,81 €
Oleggio	51	57	seminativo	3	1820	9,40 €	11,75 €
Oleggio	51	58	seminativo	3	2430	12,55 €	15,69 €
Oleggio	51	61	seminativo	3	2120	10,95 €	13,69 €
Oleggio	51	62	bosco ceduo	1	190	0,15 €	0,01 €
Oleggio	51	63	seminativo	3	580	3,00 €	3,74 €
Oleggio	51	64	bosco ceduo	1	100	0,08 €	0,01 €
Oleggio	51	52	seminativo	3	470	2,43	3,03
Oleggio	51	28	seminativo	3	1880	9,71 €	12,14 €
Oleggio	51	30	bosco ceduo	1	270	0,21 €	0,01 €
Oleggio	51	31	bosco ceduo	1	1460	1,13 €	0,08 €
Oleggio	51	77	bosco ceduo	1	120	0,09 €	0,01 €
Oleggio	52	74	seminativo	2	2270	17,59 €	15,83 €
Oleggio	52	75	seminativo	2	1990	15,42 €	13,78 €
Oleggio	34	240	seminativo	1	870	7,19 €	6,29 €
Oleggio	35	214	seminativo	2	8270	64,07 €	57,66 €
Oleggio	35	81	seminativo	2	1780	13,79 €	12,41 €
Oleggio	35	84	seminativo	2	3640	28,20 €	25,38 €
Oleggio	35	86	seminativo	2	3520	27,27 €	24,54 €
Oleggio	35	135	seminativo	2	2690	20,84 €	18,76 €
Oleggio	35	147	seminativo	2	1720	13,32 €	11,99 €
Oleggio	35	149	seminativo	2	630	4,88 €	4,39 €
Oleggio	35	327	SUB	4			
Oleggio	35	327	SUB	5	Ex fabbricato		
Oleggio	35	327	SUB	6			
Oleggio	35	327	SUB	7			
Oleggio	35	327	SUB	8			
Oleggio	35	327	SUB	9			

Unità negoziale 8 comprendente: terreni al Foglio 51 mappali 73-74-26-59-60, al Foglio 52 mappale 59, al Foglio 53 mappale 29, rimandando al certificato notarile per ulteriori specifiche.

3) Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Novara -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/07/2004 ai n.ri 15267/9034, accettazione tacita di eredità devolutasi per legge in morte del signor
per gli immobili in Oleggio identificati come unità negoziale 1 e censiti catasto Terreni al Foglio 33 mappali 129-130, al Foglio 34 mappale 240; al Foglio 35 mappale 81-84-86-135-146-147-148-149-214; al Foglio 51 mappali 28-30-31-45-46-47-48-50-51-52-54-55-56-57-58-60-61-62-63-64-77, al Foglio 52 mappali 74-75. Gli immobili in Oleggio identificati come unità negoziale 2 nella medesima accettazione di eredità sono censiti al Foglio 51 mappali 26-59-60-73-74 al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 52 mappale 59, al Foglio 53 mappale 29 (atto rogito notaio Auteri di Novara in data 14/07/2004 rep. 11796/4008)

4) Trascrizione presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 15/07/2004 ai numeri 15266/9033 dell'accettazione tacita di eredità devolutasi per legge in caso di morte del signor deceduto in data 19/01/1988 a favore di:

- per diritto di proprietà per la quota di 143/2592 relativamente alla unità negoziale 1; relativamente alla unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 269/2592.
- relativamente alla unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 286/2592; relativamente alla unità negoziale 2, per il diritto di proprietà per la quota di 856/2592.

Per il diritto di proprietà, per la quota di 429/2592 per unità negoziale 1, mentre per l'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà relativo alla quota di 11258/2592 aventi per oggetto, tra gli altri, immobili del pignoramento.

Unità negoziale 1 in comune di Oleggio - Terreni al Foglio 33 mappale 129-130, al Foglio 34 mappale 240; al Foglio 35 mappale 81-84-86-135-135-146-147-148-149-214, al Foglio 51 mappali 28-30-31-45-46-47-48-50-51-52-54-55-56-57-58-61-62-6364-77 al Foglio 52 mappali 74-75

Unità negoziale 2: in comune di Oleggio – Terreni al Foglio 51 mappale 26-59-60-73-74 ; Foglio 52 mappale 59; Foglio 53 mappale 29;

5) Trascrizione presso Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Novara – territorio servizi di pubblicità immobiliare in data 09/12/1997 ai n.ri 16431/12036 del certificato di denuncia di successione testamentaria in morte di per la quota di 1716/5184 per il diritto di proprietà relativo all'unità negoziale n°2, mentre per la quota di 426/1296 per il diritto di proprietà relativo all'unità negoziale n° 4, ed infine per la quota di 210/1296, per il diritto di proprietà relativamente alla unità negoziale 8 avente ad oggetto tra gli altri gli immobili oggetto del pignoramento

Unita negoziale 2: in Oleggio – Terreni al Foglio 35 mappale 214; Foglio 33 mappali 129-130; Foglio 34 mappale 240; Foglio 35 mappali 146-147-148-149; Foglio 51 mappali 28-30-31-45-46-47-48-50-51-52-56-57-58-77; al Foglio 52 mappale 75; al Foglio 35 mappali 81-84-86-135; al Foglio 51 mappali 54-55-63-64-61-62-74 (* erroneamente attribuito al Foglio 51 anziché al corretto 52 nella nota di trascrizione).

Unita negoziale 4 : in comune di Oleggio Terreni al Foglio 51 mappali 26-59-60-73-74; al Foglio 52, mappale 59; al Foglio 53 mappale 29

6) Trascrizione presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 02/03/1995 ai numeri 2738/2161 del verbale di pubblicazione del testamento in morte per la quota di 426/1296 per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 4; per la quota di 858/2592 per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 5 e per la quota di 210/1296 per il diritto di proprietà relativamente all' unità negoziale 8.

Unita negoziale 4: Comune di Oleggio – terreni al folglio51 mappale 26-59-60;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità negoziale 5: Comune di Oleggio – Terreni al Foglio 35 mappale 214; Foglio 33 mappale 129-130; Foglio 240; Foglio 35 mappale 146-147-148-149; Foglio 51 mappale 28-30-31-45-46-47-48-50-51-52-56-57-58-77; Foglio 52 mappale 75; Foglio 35 mapplae81-84-86-135-54-55-63-64-61-62-74 (*erroneamente attribuito al Foglio51 anziché al corretto 52 nella nota di trascrizione)
Unita negoziale 8 comune di Oleggio - Terreni al Foglio 51 mappali 73-74; Foglio 52 mappale 59; Foglio 53 mappale 29;

7) Trascrizione presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/1995 ai numeri 7572/5848 a favore di per la quota di 12/5184 e per il diritto di proprietà relativo all'unità negoziale 1 e per la quota di 6/1296 per il diritto di proprietà relativo all'unità negoziale 2 contro .
Unita negoziale 1: in comune di Oleggio -Terreni al Foglio 35 mappale 214; Foglio 33 mappale 129-130; Foglio 34 mappale 240; Foglio 35 mappali 81-84-86-146-135-147-149; Foglio 51 mappali 28-30-31-45-46-47-48-50-51-52-54-55-56-57-58-61-62-63-64-77-74 (*erroneamente attribuito al Foglio51 anziché al corretto 52 nella nota di trascrizione), Foglio 52 mappale 75; Foglio 35 mappale 148.
Unita Negoziane 2: in comune di Oleggio – Terreni al Foglio 51 mappale 26-59-60-73-74- al Foglio 52; al Foglio 53 mappale 29.

8) Trascrizione presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 10/08/1989 ai numeri 10162/7464 a favore di per la quota di proprietà di 71/1296 ciascuna avente per oggetto tra gli altri gli immobili in Oleggio, Terreni censiti al Foglio 51 mappale 26-59-60 (atto a rogito notaio in Oleggio in data 29/07/1987 rep 266311)

9) Trascrizione presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 10/08/1989 ai numeri 10161/7463 della compravendita a favore di per il diritto di proprietà di 143/1296 avente ad oggetto tra gli altri i terreni in Comune di Oleggio al Foglio 51 mappai 73-74, al Foglio 52 mappale 59; al Foglio 53 mappale 29 (atto a rogito notaio Gurrieri in data 29/07/1989 rep. N° 26631)

10) Trascrizione presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi di Pubblicità immobiliare in data 10/08/1989 ai numeri 10159/7461 della compravendita a favore di per la quota di 429/2592 del diritto di proprietà tra gli altri dei seguenti immobili: terreni in Comune di Oleggio censiti al Foglio 35 mappale 241-; Foglio 33 mappale 129-130; Foglio 34 mappale 240; Foglio 35 mappale 81-84-86-146-135-147-149; Foglio 51 mappale 28-30-31-45-46-47-48-50-51-52-54-55-56-57-58-61-62-63-64-77; Foglio 52 mappale 74-75 (atto a rogito notaio Gurrieri in data 29/07/1989 rep.n° 266311)

11) Trascrizione presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 9/11/1988 ai n.ri 12419/8854 del certificato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

successione legittima in morte di
a favore di

- per la quota di 286/2592 per il diritto di proprietà relativa all' unità negoziale 2; per la quota di 142/1296 per il diritto di proprietà relativo all' unità negoziale 3; per la quota di 286/1296 per il diritto di proprietà relativo all' unità negoziale 6
- per la quota di 143/2592 per il diritto di proprietà relativa all' unità negoziale 2; per la quota di 71/1296 per il diritto di proprietà relativo all' unità negoziale 3; per la quota di 143/1296 per il diritto di proprietà relativo all' unità negoziale 6
- per la quota di 143/2592 per il diritto di proprietà relativa all' unità negoziale 2; per la quota di 71/1296 per il diritto di proprietà relativo all' unità negoziale 3; per la quota di 143/1296 per il diritto di proprietà relativo all'unità negoziale 6;
- per la quota di 143/2592 per il diritto di proprietà relativa all' unità negoziale 2; per la quota di 71/1296 per il diritto di proprietà relativo all' unità negoziale 3; per la quota di 143/1296 per il diritto di proprietà relativo all' unità negoziale 6
- per la quota di 143/2592 per il diritto di proprietà relativa all' unità negoziale 2; per la quota di 71/1296 per il diritto di proprietà relativo all' unità negoziale 3; per la quota di 143/1296 per il diritto di proprietà relativo all' unità negoziale 6

Avente per oggetto tra gli altri i seguenti immobili:
Unità negoziale 2 in Comune di Oleggio terreni al Foglio 35 mappale 214; al Foglio 33 mappali 129-130; al Foglio 34 mappale 240; al Foglio 35 mappale 146-147-148-149; al Foglio 51 mappale 28-30-31-45-46-47-48-50-51-52-56-57-58-77; al Foglio 52 mappale 74-75; al Foglio 35 mappale 81-84-86-135; al Foglio 51 mappale 54-55-63-64-61-62,
Unità negoziale 3 in comune di Oleggio -Terreni al Foglio 51 mappali 26-59-60-73-74; al Foglio 52 mappali 59; al Foglio 53 mappale 29.

16) Determini il valore di mercato, *già decurtato del 20% dell'immobile quale incidenza* negativa della modalità di vendita coattiva, con espressa e compiuta indicazione delle *condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazione* sul prezzo di stima considerando:

a) lo stato di conservazione dell'immobile;

b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo con la indicazione dei costi per la regolarizzazione da sottrarre al prezzo di vendita

c) considerando infine come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione, e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data *di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta* opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri, ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo *ultimo caso l'*immobile sarà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata - qualora abbiano durata ultra novennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano stati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'identificazione del prezzo di un immobile, con riferimento alla letteratura in argomento, può essere determinato secondo diversi criteri.

Il valore di un edificio può essere computato in base al costo di costruzione attuale, al nuovo, adeguato con coefficienti correttivi in base alla vetustà e alle condizioni al contorno che rappresentino la realtà in cui si trova.

Un differente approccio nella determinazione del valore di un immobile è quello derivante dalla attitudine dello stesso di produrre reddito in caso di affittanza.

Un ulteriore criterio di individuazione del valore è quello ricavato dall'indagine di mercato per l'identificazione di prezzi unitari praticati per immobili simili nella medesima zona, da usare come confronto.

L'unico criterio che si ritiene adottabile per identificare il valore è quello di confronto con valori di mercato rilevati in recenti compravendite per immobili simili nella medesima località.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per il Comune di Oleggio, presso la zona extra urbana agricola, secondo l'ultima rilevazione disponibile del 1° semestre 2017, per abitazioni di tipo civile di tipo economico, i valori di compravendita, che sono compresi tra €/mq 475,00 e 690,00 €/mq .

Si assume il valore medio delle indicazioni di prezzo rilevate adeguandolo alla vetustà degli immobili, in modo prudenziale per tutte le parti di edificio

.

valore unitario medio residenziale	0,5	x(	475,00	+	690,00	) = €/mq	582,50

In riferimento alle diverse condizioni di uso e manutenzione di ciascuna unità immobiliare si ritiene dover differenziare per ciascuna di queste sia il coefficiente di vetustà che quello rappresentante le condizioni di uso e manutenzione. L'edificio sicuramente costruito prima del 1967 ha subito una ristrutturazione parziale sostanziale recente solo per alcune parti, che consente di assumere un coefficiente di vetusta pari 1 per l'abitazione del sig. (sub 8) e per i locali dell'agriturismo (sub 10). La abitazione della signora censita al sub 4 e i granai (sub 9) cosi come il portico (sub 6) e i pollai (sub 7) manifestano palesemente una età superiore a 50 anni, imponendo l'adozione di un coefficiente paria 0,70.

Le condizioni di uso e manutenzione per l'abitazione del sig. (sub 8) sono buone pertanto si assume un coefficiente relativo pari a 1 così come per i locali dismessi dell'agriturismo.

Il coefficiente di manutenzione per l'abitazione della signora (sub 4), che necessita urgenti adattamenti, è assunto pari a 0,5 mentre quello relativo ai grani (sub 9), alla tettoia (ub 7) e ai pollai (sub 6) sono assunti pari a 0,7. Una parte del tetto del granaio non è stato oggetto della recente manutenzione, pertanto dovrà richiedere in tempi ragionevolmente brevi attenzioni specifiche. Il cassero e i pollai già considerati come edifici accessori alla residenza, con coefficienti di omogeneizzazione alla superficie residenziale penalizzanti, sono ritenuti adatti alla loro destinazione d'uso, benché non siano stati oggetto di recenti manutenzioni pertanto in considerazione del loro strato d'uso viene assunto un coefficiente di manutenzione pari a 0,9.

Il valore degli edifici, ricavato moltiplicando la superficie commerciale, già calcolata per il valore medio rilevato dalle indagini di mercato, secondo i risultati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, adeguati con i coefficienti di vetustà e di manutenzione descritti, consente di determinare il seguente risultato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riferimento	Comune	Fog.	Mapp.	sub	Sup. Comer. [mq]	prezzo unitario [€/mq]	Coef.. Vetustà	Coef. Manut..	Coeff com.	prezzo unitario applicato [€/mq]	prezzo di ogni unità immobiliare
Abitazione	Oleggio	35	327	4	220,32	582,5	0,7	0,6	0,42	244,65	€ 53.901,29
Abitazione	Oleggio	35	327	8	253,53	582,5	1	1	1	582,5	€ 147.681,23
Sottotetto	Oleggio	35	327	9	13,82	582,5	0,7	1	0,7	407,75	€ 5.635,11
Agriturismo	Oleggio	35	327	10	255,14	582,5	1	1	1	582,5	€ 148.619,05
Portico	Oleggio	35	327	7	6,98	582,5	0,7	0,9	0,63	366,975	€ 2.561,49
Depositi e pollai	Oleggio	35	327	6	8,53	582,5	0,7	0,9	0,63	366,975	€ 3.130,30
Valore totale dei Fabbricati											€361.528,45

Il valore dei suoli agricoli è determinato con riferimento ai prezzi, stabiliti dalla Commissione Espropri della Provincia di Novara valevole per l'anno 2017, pertinenti alla Regione Agraria 11 ove è situato il territorio del Comune di Oleggio, in relazione alla coltura indicata nelle visure catastali.

In particolare i prezzi unitari identificati dalla fonte citata stabiliscono i seguenti valori unitari:

seminativo	15.400	€/ettaro	= €/mq	1,54
bosco ceduo	8.300	€/ettaro	= €/mq	0,83
semin. Arbor	15.400	€/ettaro	= €/mq	1,54
incolto produttivo	5.900	€/ettaro	= €/mq	0,59
prato	15.400	€/ettaro	= €/mq	1,54

Nella impossibilita di rilevare le effettive superfici dei suoli agricoli si assumono le superfici riportate nelle visure catastali determinando i seguenti valori:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lotto	Fog.	Map.	Qualità	Cl.	Cons. [mq]	unitario	assoluto	Valore lotto	Valore arrotondato
1	33	129	seminativo	2	540	1,54	€ 831,60	€ 4.650,80	€ 4.700,00
	33	130	seminativo	2	2480	1,54	€ 3.819,20		
2	51	45	seminativo	3	710	1,54	€ 1.093,40	€ 28.105,30	€ 28.100,00
	51	46	bosco ceduo	1	250	0,83	€ 207,50		
	51	47	bosco ceduo	1	250	0,83	€ 207,50		
	51	48	bosco ceduo	1	120	0,83	€ 99,60		
	51	50AA	prato	4	400	1,54	€ 616,00		
		50AB	bosco ceduo	1	30	0,83	€ 24,90		
	51	51	seminativo	3	530	1,54	€ 816,20		
	51	54	seminativo	3	3580	1,54	€ 5.513,20		
	51	55	bosco ceduo	1	2370	0,83	€ 1.967,10		
	51	56	seminativo	3	1210	1,54	€ 1.863,40		
	51	57	seminativo	3	1820	1,54	€ 2.802,80		
	51	58	seminativo	3	2430	1,54	€ 3.742,20		
	51	61	seminativo	3	2120	1,54	€ 3.264,80		
	51	62	bosco ceduo	1	190	0,83	€ 157,70		
	51	63	seminativo	3	580	1,54	€ 893,20		
	51	64	bosco ceduo	1	100	0,83	€ 83,00		
	51	52	seminativo	3	470	1,54	€ 723,80		
	51	59	seminativo	3	2530	1,54	€ 3.896,20		
	51	60	bosco ceduo	1	160	0,83	€ 132,80		
3	51	73	bosco ceduo	1	285	0,83	€ 236,55	€ 13.102,95	€ 13.100,00
	51	74	bosco ceduo	1	3150	0,83	€ 2.614,50		
	51	26	seminativo	3	3780	1,54	€ 5.821,20		
	51	28	seminativo	3	1880	1,54	€ 2.895,20		
	51	30	bosco ceduo	1	270	0,83	€ 224,10		
	51	31	bosco ceduo	1	1460	0,83	€ 1.211,80		
	51	77	bosco ceduo	1	120	0,83	€ 99,60		
4	52	59	incolto prod.	1	2530	0,59	€ 1.492,70	€ 12.503,70	€ 12.500,00
	52	74	seminativo	2	2270	1,54	€ 3.495,80		
	52	75	seminativo	2	1990	1,54	€ 3.064,60		
	53	29	semin. Arbor	2	2890	1,54	€ 4.450,60		
5	34	240	seminativo	1	870	1,54	€ 1.339,80	€ 1.339,80	€ 1.300,00
6	35	214	seminativo	2	8270	1,54	€ 12.735,80	€ 26.503,40	€ 26.500,00
	35	81	seminativo	2	1780	1,54	€ 2.741,20		
	35	84	seminativo	2	3640	1,54	€ 5.605,60		
	35	86	seminativo	2	3520	1,54	€ 5.420,80		
7	35	135	seminativo	2	2690	1,54	€ 4.142,60	€ 369.290,05	€ 369.300,00
	35	147	seminativo	2	1720	1,54	€ 2.648,80		
	35	149	seminativo	2	630	1,54	€ 970,20		
	35	327	enti urbani				€ 361.528,45		
Valore complessivo								€ 455.496,00	€ 455.500,00

In rifermento al quesito peritale si riducono i valori ricavati del 20% con riferimento all' incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lotto	Fog.	Map.	Cons. [mq]	unitario	assoluto	valore lotto	valore arrotondato	valore ridotto 20%
1	33	129	540	1,54	€ 831,60	€ 4.650,80	€ 4.700,00	€ 3.760,00
	33	130	2480	1,54	€ 3.819,20			
2	51	45	710	1,54	€ 1.093,40	€ 28.105,30	€ 28.100,00	€ 22.480,00
	51	46	250	0,83	€ 207,50			
	51	47	250	0,83	€ 207,50			
	51	48	120	0,83	€ 99,60			
	51	50 AA	400	1,54	€ 616,00			
		50AB	30	0,83	€ 24,90			
	51	51	530	1,54	€ 816,20			
	51	54	3580	1,54	€ 5.513,20			
	51	55	2370	0,83	€ 1.967,10			
	51	56	1210	1,54	€ 1.863,40			
	51	57	1820	1,54	€ 2.802,80			
	51	58	2430	1,54	€ 3.742,20			
	51	61	2120	1,54	€ 3.264,80			
	51	62	190	0,83	€ 157,70			
	51	63	580	1,54	€ 893,20			
	51	64	100	0,83	€ 83,00			
	51	52	470	1,54	€ 723,80			
	51	59	2530	1,54	€ 3.896,20			
	51	60	160	0,83	€ 132,80			
3	51	73	285	0,83	€ 236,55	€ 13.102,95	€ 13.100,00	€ 10.480,00
	51	74	3150	0,83	€ 2.614,50			
	51	26	3780	1,54	€ 5.821,20			
	51	28	1880	1,54	€ 2.895,20			
	51	30	270	0,83	€ 224,10			
	51	31	1460	0,83	€ 1.211,80			
	51	77	120	0,83	€ 99,60			
4	52	59	2530	0,59	€ 1.492,70	€ 12.503,70	€ 12.500,00	€ 10.000,00
	52	74	2270	1,54	€ 3.495,80			
	52	75	1990	1,54	€ 3.064,60			
	53	29	2890	1,54	€ 4.450,60			
5	34	240	870	1,54	€ 1.339,80	€ 1.339,80	€ 1.300,00	€ 1.040,00
6	35	214	8270	1,54	€ 12.735,80	€ 26.503,40	€ 26.500,00	€ 21.200,00
	35	81	1780	1,54	€ 2.741,20			
	35	84	3640	1,54	€ 5.605,60			
	35	86	3520	1,54	€ 5.420,80			
7	35	135	2690	1,54	€ 4.142,60	€ 369.290,05	€ 369.300,00	€ 295.440,00
	35	147	1720	1,54	€ 2.648,80			
	35	149	630	1,54	€ 970,20			
	35	327	Stimato separatamente		€ 361.528,45			
Valore complessivo						€ 455.496,00	€ 455.500,00	€ 364.400,00
A dedurre costi di rettifica catastale								€ -1.400,00
Totale della stima								€ 363.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17) Fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo quota indivisa la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile e - in caso affermativo- indichi, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il pignoramento non colpisce una quota indivisa degli immobili pignorati, ma l'intero, pertanto come somma delle porzioni in capo agli esecutati, pertanto non si configurano difficoltà per la vendita di quote indivise.

Il valore complessivo dei terreni e dei fabbricati pignorati, nelle condizioni in cui si trovano è stimato, alla data odierna, in **€ 363.000,00 (trecento sessanta tremila/00)**.

Novara, 11/01/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giuseppe Caranti

Allegati:

1) Estratti di mappa catastale Comune di Oleggio
2) Visure catastali aggiornate sugl'immobili pignorati
3) Planimetrie catastali dei fabbricati
4) Estratto di PRG
5) Certificato di Destinazione Urbanistica
6) Documentazione agli atti reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oleggio
7) Visure aggiornate presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare
8) Dati OMI Comune di Oleggio
9) Tabella dei Valori Medi Agricoli per la Provincia di Novara validi per il 2017
10) Allegati fotografici
11) Verbale di accesso agli immobili in data 11/11/17 e in data 19/12/17
12) Dettagliata descrizione del bene con dati catastali per allegazione all'ordinanza di vendita
13) Relazione priva dei dati sensibili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009