



TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riboni Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2020 del R.G.E.

promossa da



**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 12/04/2021, 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 13/04/2021 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 Boleto n°18
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto n°18
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Appartamento al piano rialzato e sottotetto di edificio unifamiliare nella Località Alzo in Comune di Pella (NO). L'edificio si sviluppa su tre livelli. La sua costruzione è avvenuta tra il 1959 e il 1960. Esso è accessibile dalla strada tramite accesso carraio e cancelletto pedonale.

Al piano rialzato è composto da ingresso, zona giorno con ampi studio, soggiorno e cucina con annessi portici, camera doppia e bagno.

Collegato internamente da una scala vi è poi il piano seminterrato con quattro locali cantina di varie dimensioni, un piccolo servizio igienico, locale caldaia e autorimessa.

La medesima scala consente poi l'accesso al piano primo (sottotetto) comprendente disimpegno, n°5 locali e un bagno.

Il litorale del lago D'Orta dista meno di 500 m in linea d'aria. 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 che collega l'autorimessa al cancello carraio.

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 Pognò, 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 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Terreno inerbito e marginalmente piantumato con cespugli, posto in contiguità all'area pertinenziale dell'edificio (Bene n°1) di cui costituisce di fatto una pertinenza. Di forma pressoché triangolare con un lato curvo e uno a confine dell'area pertinenziale, esso è accessibile solo attraverso il passaggio carraio a servizio dell'edificio, e rimane chiuso sui restanti lati da muretti di recinzione. La giacitura è pianeggiante. L'esposizione solare è buona.

Il litorale del lago D'Orta dista meno di 500 m in linea d'aria. Il fondo 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.

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 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Terreno inerbito e marginalmente piantumato di forma poligonale stretta e allungata, con il lato Est a confine con la Strada Provinciale n°46. Esso è accessibile solo attraverso il passaggio carraio all'estremità Nord dove inizia la strada comunale che lo costeggia su tutto il lato Ovest. Il resto del lato Est è separato dalla strada provinciale da un canale in calcestruzzo. In posizione centrale è presente un vecchio fabbricato diruto (bene n°4 della presente perizia), un tempo costituito da una tettoia ormai completamente collassata. Nel rimangono i resti a terra e alcuni tratti dei pilastri che la sostenevano. La giacitura è pianeggiante, a una quota poco superiore a quella della strada. L'esposizione solare è buona.

Il litorale del lago D'Orta dista meno di 500 m in linea d'aria. Il fondo 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.

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 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Terreno rettangolare occupato da fabbricato diruto a poca distanza dalla Strada Provinciale n°46. Esso è accessibile solo attraverso il passaggio carraio all'estremità Nord, del fondo in cui è contenuto, Particella 1545 del Foglio 4 (bene n°3 della presente perizia). Ne rimangono i resti a terra e alcuni tratti dei pilastri che la sostenevano.

La giacitura è pianeggiante, a una quota poco superiore a quella della strada. L'esposizione solare è buona.

Il litorale del lago D'Orta dista meno di 500 m in linea d'aria. Il fondo 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.

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° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Terreno boscoso e marginalmente inerbito di forma poligonale irregolare, con un lato a confine con la Strada Provinciale n°46. Esso è accessibile solo attraverso la strada comunale con il suo passaggio carraio all'estremità Nord del fondo confinante (Bene n°3 della presente perizia), essendo separato dalla strada provinciale da un canale in calcestruzzo. La strada comunale ne rappresenta parte del confine Est.

La giacitura è pianeggiante, a una quota superiore a quella della strada provinciale. L'esposizione solare è buona.

Il litorale del lago D'Orta dista meno di 500 m in linea d'aria. Il fondo 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.

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 Pognò, 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 Boleto n°18
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto n°18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - 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 procedente ha prodotto certificazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare Catasto Terreni Foglio 4, Particella 574, consistenza 4 are 30 centiare corrispondono a quelli della visura catastale.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 574, Cat. A/3, consistenza 6,5 vani corrispondono a quelli della visura catastale.

BENE N° 2 - TERRENO 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 procedente ha prodotto certificazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare Catasto Terreni Foglio 4, Particella 575, consistenza 2 are 10 centiare corrispondono a quelli della visura catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è completamente contenuta nel lotto di pertinenza Particella 574 del Foglio 4 del Catasto Terreni ad eccezione di un tratto del lato Nord che confina con la Particella 249 del medesimo foglio.

Al catasto Terreni i confini della particella 574, su cui sorge l'immobile sono i seguenti, da Nord in senso orario: Particella 249 su due lati, Particella 1236, 575 tutte del Foglio 4, Via Per Boleto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Al catasto Terreni i confini della particella 575 sono i seguenti, da Nord in senso orario: Particelle 1999 (ex 574) e 1236 del Foglio 4, Via Per Boleto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	84,53 mq	92,46 mq	0,33	30,51 mq	2,50 m	S1
Cantina	18,68 mq	21,38 mq	0,33	7,06 mq	2,37 m	S1
Abitazione	82,10 mq	93,62 mq	1	93,62 mq	2,90 m	T
Abitazione	21,90 mq	24,30 mq	1	24,30 mq	2,85 m	T
Portico	9,14 mq	9,14 mq	0,20	1,83 mq	2,95 m	T
Portico	8,79 mq	8,79 mq	0,20	1,76 mq	2,95 m	T
Scala esclusiva esterna	2,52 mq	2,52 mq	0,15	0,38 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	8,43 mq	8,43 mq	0,15	1,26 mq	0,00 m	T
Terrazza	34,32 mq	34,32 mq	0,15	5,15 mq	0,00 m	T
Sottotetto	42,55 mq	46,36 mq	0,4	18,54 mq	2,37 m	1
Sottotetto	52,76 mq	63,46 mq	0,4	25,38 mq	1,92 m	1
Sottotetto	8,23 mq	9,24 mq	0,4	3,70 mq	2,04 m	1
Sottotetto	7,74 mq	8,53 mq	0,4	3,41 mq	3,00 m	1
Giardino	237,00 mq	237,00 mq	0,1	23,70 mq	0,00 m	T
Autorimessa	43,61 mq	47,41 mq	0,7	33,19 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				273,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 273,79 mq

La percentuale applicata alla superficie del giardino viene determinata in base alle istruzioni contenute nelle Linee Guida dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio): ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.

Secondo le stesse la superficie convenzionale di aree scoperte destinate a giardino per edifici del tipo ville e villini si considera incidente al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e al 2% per la parte eccedente. Detto conteggio porta alla superficie convenzionale di 23,70 mq e, il coefficiente che la esprime come percentuale della superficie del giardino è quello in tabella.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	210,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1986 al 05/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 574 Qualità FU D'ACCERT Superficie (ha are ca) 05 40
Dal 31/05/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 574, Sub. 0 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,77 Piano S1-T
Dal 06/02/1990 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 574 Qualità FU D'ACCERT Superficie (ha are ca) 04 30

Dal 01/01/1992 al 18/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 574, Sub. 0 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano S1-T
Dal 04/10/2024 al 18/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1999 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 04 30

Al Catasto Terreni si segnalano le seguenti variazioni:

Frazionamento del 06/02/1990 n.1.1/1986

Tipo Mappale del 04/10/2024 n. 67154.1/2024.

Al Catasto Fabbricati si segnalano le seguenti variazioni:

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Variazione del 15/06/2022 Pratica n. NO0031091, Aggiornamento planimetrico n. 31091.1/2022.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1975 al 21/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 575 Qualità Prato arborato Superficie (ha are ca) 06 40 Reddito dominicale € 2,15 Reddito agrario € 2,31
Dal 22/03/1988 al 13/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 575 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 10 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,76
Dal 14/05/1988 al 24/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 575 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 10 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,76

Al Catasto Terreni si segnalano le seguenti variazioni:

Frazionamento in atti dal 22/03/1988 n.1/87.

N.B.: nella visura catastale il frazionamento è identificato col n°187. Nell'atto di provenienza lo stesso frazionamento è identificato con il n°1/87.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - 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	1999	1		C6	2	44	52 mq	115,89 €	S1	
	4	1999	2		A7	U	9,5	242 mq	1128,46 €	T-1-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	1999				ENTE URBANO		04 30 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ha messo in evidenza significative differenze nella sagoma e nelle dimensioni del fabbricato e nelle tramezzature interne. Oltre a ciò, nella mappa del Catasto Terreni, all'interno della particella su cui sorge l'unità immobiliare era rappresentato un piccolo fabbricato di cui in sito non è stata rinvenuta alcuna traccia. Tutto quanto sopra andava a peraltro a incidere sulla consistenza e sulla rendita e pertanto è stato necessario procedere ai seguenti aggiornamenti catastali.

Quanto al Catasto Terreni, è stato redatto un Tipo Mappale per eliminare il piccolo fabbricato e per aggiornare la sagoma dell'unità immobiliare pignorata.

Al Catasto Fabbricati sono stati redatti due nuovi Modelli Docfa con i quali si sono aggiornate la porzione abitativa dell'edificio (passata dalla categoria A3 alla A7) e l'autorimessa (categoria C6) che in precedenza era riportata, in modo inesatto, nella stessa planimetria dell'abitazione. Successivamente all'approvazione degli atti di aggiornamento gli identificativi sono mutati in quelli sopra riportati.

Sono riportati in allegato:

- estratto di Mappa Catasto Terreni ante aggiornamento;
- estratto di Mappa Catasto Terreni post aggiornamento;
- planimetria Catasto Fabbricati ante aggiornamento;
- planimetria di rilievo dello stato di fatto;
- Tipo Mappale in aggiornamento;
- modello Docfa in aggiornamento autorimessa;
- modello Docfa in aggiornamento appartamento
- visura storica Catasto Fabbricati;
- visura storica Catasto Terreni ante aggiornamento;
- visura storica Catasto Terreni post aggiornamento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

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	575				Prato arborato	1	02 10 mq	0,7 €	0,76 €	

Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale non ha messo in evidenza criticità da segnalare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafici e dello stato civile del Comune di Pella (NO)

- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- certificato di stato civile, di residenza.

E' stata reperita presso l'esecutata la Convenzione matrimoniale stipulata presso il Notaio **** Omissis **** di Omegna (VB) in data 09/10/1990 Rep. n°80809.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafici e dello stato civile del Comune di Pella (NO)

- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- certificato di stato civile, di residenza.

E' stata reperita presso l'esecutata la Convenzione matrimoniale stipulata presso il Notaio **** Omissis **** di Omegna (VB) in data 09/10/1990 Rep. n°80809.

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Nell'atto di provenienza a rogito del Notaio **** Omissis **** di Gozzano (NO) Rep. 20380 Racc. 2156 del 31/05/1986 è stipulato quanto segue.

L'immobile venduto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto accessorio, pertinenze ed eventuali servitù attive e passive esistenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Nell'atto di provenienza a rogito del Notaio **** Omissis **** di Gozzano (NO) Rep. 20380 Racc. 2156 del 31/05/1986 è stipulato quanto segue.

L'immobile venduto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto accessorio, pertinenze ed eventuali servitù attive e passive esistenti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

La costruzione dell'immobile è stata completata nel 1960. All'esame visivo si riconosce che da allora sono state eseguite alcune opere edilizie ed impiantistiche di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono documentate la realizzazione della recinzione nel 1987 e la manutenzione della copertura nel 1989.

Esternamente i muretti di recinzione hanno le superfici murarie in calcestruzzo allo stato rustico, in condizioni trascurate. Le recinzioni soprastanti sono in condizioni discrete.

Il giardino è sufficientemente mantenuto.

Le pavimentazioni lastricate in pietra, carrabili e pedonali si sono sufficientemente conservate nel corso del tempo ma presentano alcuni segni di usura. La terrazza sul lato opposto alla strada pubblica è in scarso stato di conservazione e si segnala la presenza di qualche infiltrazione al piano sottostante.

Il cancello pedonale e quello carraio necessitano di manutenzione ordinaria. Il cancello è automatizzato e funzionante.

La scala di accesso alla terrazza necessita di un intervento manutenzione essendo ampiamente invasa dal muschio e con le superfici variamente e vistosamente macchiate.

La pavimentazione dei portici e del balcone scoperto sono in condizioni abbastanza buone anche se di vecchia fattura. I parapetti metallici sono piuttosto arrugginiti e necessitano di urgente manutenzione ordinaria.

Le facciate, intonacate al civile e tinteggiate, sono in buono stato. Lo stesso vale per i rivestimenti lapidei presenti nella loro parte inferiore.

La copertura in tegole laterizie e le sue opere accessorie si trovano in condizioni buone. All'interno, durante il sopralluogo, si sono rilevati limitati segni di infiltrazioni che l'esecutata ha dichiarato essere fenomeni esauriti ai quali è ormai stato posto rimedio.

Internamente all'unità immobiliare pignorata per lo stato conservativo si ritiene di distinguere tra i diversi piani.

Al piano seminterrato sostanzialmente tutto pare coevo alla realizzazione dell'immobile, al termine degli anni '50 o di poco successivo. Le murature, i pavimenti e i rivestimenti ceramici dei bagni, sono generalmente in pessimo stato di manutenzione: vi si notano segni di risalita di umidità, intonaci scrostati, macchie fungine e piastrelle rovinate.

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

L'impianto elettrico è molto attempato e presenta diversi segni di usura.

Nel bagno gli apparecchi sanitari sono in pessimo stato di conservazione con le rubinetterie di fattura remota e molto usurate.

L'impianto di riscaldamento è assente.

nella centrale termica è stata installata una caldaia alla quale è pure demandata la produzione di acqua calda sanitaria. L'anno di produzione indicato sulla targa della caldaia è il 1996. Il giorno del sopralluogo era funzionante.

Al piano rialzato è avvenuto, dopo la costruzione originale, almeno un intervento di manutenzione straordinaria.

Le murature, i pavimenti e i rivestimenti ceramici del bagno e della cucina, sono generalmente in stato abbastanza ben conservato.

I serramenti esterni con le loro avvolgibili e la relativa ferramenta sono molto obsoleti e decisamente degradati. Uno di essi è privo del vetro, probabilmente in seguito a una rottura. Le porte interne in legno sono abbastanza conservate ancorché attempate.

L'impianto elettrico è più recente di quello al piano seminterrato (anni '70-'80) ma piuttosto usurato. Esso risulta variamente sezionato secondo gli standards domestici attuali. Le placche e i frutti a muro sono molto usurati. Nel quadro elettrico sono presenti diversi interruttori magnetotermici e la necessaria protezione differenziale.

Nel bagno gli apparecchi sanitari sono di fattura risalente almeno alla fine del secolo scorso, con le rubinetterie piuttosto usurate.

L'impianto di riscaldamento è costituito da vecchi radiatori dei quali alcuni in stato conservativo molto degradato, sporchi e arrugginiti.

Sono presenti e funzionanti i cablaggi necessari per la televisione con segnale satellitare e digitale terrestre. Il citofono è funzionante.

Anche al piano primo, sottotetto, è avvenuto almeno un intervento di manutenzione straordinaria.

Le murature, i pavimenti e i rivestimenti ceramici del bagno sono generalmente in stato ben conservato. Si segnalano, in corrispondenza delle passate infiltrazioni dalla copertura, dei lievi danneggiamenti degli intonaci e della perlinatura in legno del tetto a vista.

I serramenti esterni e le porte interne sono di recente fattura e in buono stato conservativo.

L'impianto elettrico è più recente di quello al piano rialzato (anni 2000). Le placche e i frutti a muro non presentano particolari segni di usura.

Nel bagno gli apparecchi sanitari sono di fattura risalente almeno ai primi anni 2000, con le rubinetterie in buono stato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori di fattura simile ai precedenti ma ben conservati.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

I muretti di recinzione hanno le superfici in calcestruzzo allo stato rustico, in condizioni abbastanza degradate, e mostrano alcuni fenomeni fessurativi. In effetti questi elementi si presentano in uno stato di mera trascuratezza che potrebbe essere emendabile con opere ordinarie di pulizia accurata. La soprastante recinzione in elementi di materiale plastico che completa la recinzione è pure sensibilmente degradata, con le superfici alterate delle intemperie e in alcuni punti rotta.

La restante superficie del fondo è inerbita e sufficientemente mantenuta.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Non vi sono parti comuni, non essendo immobile inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Non vi sono parti comuni, non essendo immobile inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - 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 il presente fondo risulta interposto tra questo e la strada pubblica Via Per Boleto.

In effetti sulla mappa del Catasto Terreni è rappresentata una linea tratteggiata parallela al confine Sud della presente particella 1999 (ex 574) che coincide in modo significativo con il limite della strada interna che collega il cancello carraio sulla Via Per Boleto con l'autorimessa. Il muro perimetrale dell'opificio è costruito a ridosso del confine e presenta due finestre, di dimensioni notevoli, che costituiscono due vedute sul presente fondo. Una di esse, in passato, poteva anche essere utilizzata come accesso all'opificio attraverso il presente fondo. Oggi invece l'accesso alla particella 249 è possibile anche attraverso un accesso diverso, direttamente dalla strada pubblica. Nel caso in cui detto passaggio non sia stato esercitato per un periodo superiore ai 20 anni, la presente servitù di passaggio, a carico del fondo in oggetto e a favore della particella 249, si sarebbe estinto ai sensi dell'art. 1073 del Codice Civile. Quanto invece alle due finestre, queste rappresentano una servitù di veduta a carico della presente particella 1999 e a favore della 249.

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, anche grazie ai colloqui con l'esecutata, hanno messo in evidenza che l'allaccio alla fognatura pubblica avverrebbe tramite una tubazione che, attraversando la Particella 249, la 251 la 1263 e la 250, dal lato opposto della Via Per Boleto, si immetterebbe sulla sottostante Via Pietro Durio. Con ciò si deduce che la particella 249 e le altre sono fondi serventi nell'ambito della servitù di passaggio di tubi della fognatura a favore del presente fondo.

A seguito del sopralluogo, occorre ulteriormente segnalare quanto segue. La cisterna del gasolio che alimenta la centrale termica al piano seminterrato è alloggiata in un vano che insiste completamente sulla particella 249 confinante. Essa è facilmente visibile dall'autorimessa attraverso un'apertura con portone in acciaio zincato praticata nel muro perimetrale dell'edificio. La tubazione di adduzione del gasolio arriva fino alla centrale termica con un percorso sottotraccia nel pavimento dell'autorimessa.

Il solaio di copertura dell'autorimessa parrebbe, almeno in parte, appoggiato direttamente sul muro perimetrale dell'opificio.

Ricerche ulteriori hanno permesso di stabilire che, fra i titolari della particella 249, con opportuna quota di comproprietà, vi è anche l'odierna esecutata e che presumibilmente in origine la proprietà dei fondi in questione fosse in capo ad un medesimo soggetto. Un altro elemento da segnalare a questo proposito è che, al piano superiore, la terrazza sul lato opposto della strada pubblica, è collegata senza soluzione di continuità alla terrazza della particella 249: con la medesima finitura delle superfici calpestabili e senza alcuna delimitazione. Alle luce dei precedenti elementi le citate servitù sarebbero da intendersi costituite secondo la fattispecie dell'art. 1062 del Codice Civile, ossia per destinazione

del padre di famiglia.

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

BENE N° 2 - TERRENO 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 è sia dominante o servente. Si riporta nuovamente quanto riportato nell'atto di provenienza a rogito del Notaio **** Omissis **** di Gozzano (NO) Rep. 20380 Racc. 2156. L'immobile venduto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto accessorio, pertinenze ed eventuali servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

La costruzione dell'immobile è stata completata nel 1960. All'esame visivo si riconosce che da allora sono state eseguite alcune opere edilizie ed impiantistiche di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono documentate la realizzazione della recinzione nel 1987 e la manutenzione della copertura nel 1989. Il terreno su cui sorge ha giacitura suborizzontale lungo il declivio che discende verso il Lago d'Orta. L'esposizione solare è buona per tutto l'arco della giornata.

Esternamente i muretti di recinzione sono in calcestruzzo allo stato rustico. Recinzioni soprastanti in materiale plastico e in acciaio tinte a smalto.

Pavimentazioni lastricate in pietra naturale lavorata ad opus incertum. Aree a verde inerbita e piantumate con cespugli.

Terrazza sul lato opposto alla strada pubblica, al piano rialzato, con finitura in guaina bituminosa ardesiata.

Cancelli pedonale e carraio in acciaio tinte a smalto. Cancelli carraio automatizzati. Cancelli pedonale con citofono e apertura elettrificata.

Scala di accesso in lastre in pietra naturale. Pavimentazione dei portici e del balcone scoperto in tessere di materiale ceramico policromo. Parapetti metallici tinte a smalto.

Facciate, intonacate al civile e tinte color bianco e beige. Parte inferiore delle facciate e pilastri del piano rialzato rivestiti in pietra lavorata ad opus incertum.

Copertura con struttura portante in legno e manto in tegole laterizie e lattonerie in rame.

La struttura ha il piano seminterrato con murature in calcestruzzo su fondazioni pure in calcestruzzo, fuori terra in mattoni. Orizzontamenti costituiti da solai in laterocemento e travi in calcestruzzo armato.

Internamente all'unità immobiliare, al piano seminterrato sostanzialmente tutto pare coevo alla realizzazione dell'immobile, al termine degli anni '50 o di poco successivo.

Murature con varie finiture: intonaco rustico, intonaco civile tinte colore bianco, rivestimenti in pietra lavorata ad opus incertum.

Pavimenti di diverso tipo: battuto di cemento, piastrelle ceramiche di colore tendente al beige, piastrelloni quadrati in cemento.

Rivestimenti ceramici del bagno in piastrelle ceramiche di colore bianco.

Serramenti esterni in acciaio tinte a smalto marrone scuro con vetri semplici.

Basculante dell'autorimessa in acciaio zincato.

Porte interne in legno riquadrate con vetro stampato ad effetto satinato. Ferramenta in ottone e ferro.

Impianto elettrico sottotraccia.

Apparecchi sanitari in ceramica di colore bianco. Rubinetterie cromate di colore silver.
Caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria con bruciatore a gasolio.

Al piano rialzato le murature sono intonacate al civile di colore generalmente bianco. Solo in soggiorno è stato impiegato il color pesca.

Pavimenti ceramici di colore grigio chiaro e fughe nere. Nel bagno di colore prossimo al nero.

Pavimento della camera in parquet marrone scuro.

Rivestimento ceramico del bagno e della cucina di colore bianco.

Serramenti esterni in legno tintecciato grigio con ferramenta semplice, priva di guarnizioni e con vetri semplici.

Porte interne in legno tamburato, riquadrate con vetro stampato ad effetto satinato.

Impianto elettrico sottotraccia con frutti e placche risalenti agli anni '70-'80. Esso risulta variamente sezionato secondo gli standards domestici attuali. Nel quadro elettrico sono presenti diversi interruttori magnetotermici e la necessaria protezione differenziale. Non si è rinvenuta traccia dell'impianto di messa a terra con le relative puntazze nell'area esterna.

Apparecchi sanitari del bagno in materiale ceramico colore bianco. Vasca con idromassaggio in policarbonato bianco. Rubinetterie cromate colore silver.

Impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e termostato ambiente in soggiorno.

Impianto tv con parabola per segnale satellitare e antenna per segnale digitale terrestre, entrambe sul tetto.

Anche al piano primo le murature sono intonacate al civile e tintecciate in colori diversi: bianco, panna, azzurro. Pavimenti ceramici generalmente di colore ocra.

Rivestimento ceramico del bagno di colore beige chiaro.

Tetto a vista con legno tintecciato colore rovere o naturale.

Serramenti esterni in pvc bianco con doppi vetri e guarnizioni anti spiffero.

Porte interne in legno tamburato, ferramenta in ottone e ferro.

Impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti a muro risalenti ai primi anni 2000.

Apparecchi sanitari del bagno risalenti almeno ai primi anni 2000, in materiale ceramico bianco.

Rubinetterie cromate colore silver.

Impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e in ghisa.

Impianto tv con parabola per segnale satellitare e antenna per segnale digitale terrestre sul tetto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

La costruzione della recinzione del fondo è stata autorizzata nel 1987. Il fondo ha giacitura suborizzontale, lungo il declivio che discende verso il Lago d'Orta. L'esposizione solare è buona per tutto l'arco della giornata.

I muretti di recinzione sono in calcestruzzo allo stato rustico. Il lato a confine con la particella 574, compresa nel presente Lotto, è delimitato da un basso muretto in calcestruzzo armato allo stato rustico con andamento orizzontale a tratti e senza recinzione.

Le recinzioni soprastanti, ove presenti, sono in materiale plastico di colore bianco.

L'area a verde è inerbita e piantumata con cespugli.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

L'immobile risulta occupato dall'esecutata, dal coniuge e dai figli ivi residenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

L'immobile risulta occupato dall'esecutata, dal coniuge e dai figli ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1986 al 12/01/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARILENA CARONE	31/05/1986	20380	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOVARA	18/06/1986	5766	4414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1988 al 12/01/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		MARILENA CARONE	14/05/1988	30434	3590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOVARA	24/05/1988	6635	4683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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°18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NOVARA il 20/09/2018
Reg. gen. 13569 - Reg. part. 1839
Importo: € 716.374,21
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a NOVARA il 09/10/2000
Reg. gen. 14549 - Reg. part. 9528
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a NOVARA il 12/01/2021
Reg. gen. 258 - Reg. part. 208

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate 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;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €

E' stata eseguita ispezione telematica per dati anagrafici dell'esecutata. Sono state individuate, tra le numerose, n°6 formalità contro la medesima oltre a quelle presenti sulla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo della presente procedura. Per esse è stata eseguita ispezione della nota e si è verificato che nessuna di esse riguarda gli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente.

Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NOVARA il 20/09/2018
Reg. gen. 13569 - Reg. part. 1839
Importo: € 716.374,21
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a NOVARA il 09/10/2000

Reg. gen. 14549 - Reg. part. 9528

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a NOVARA il 12/01/2021

Reg. gen. 258 - Reg. part. 208

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

Contro **** Omissis ****

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate 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 €

E' stata eseguita ispezione telematica per dati anagrafici dell'esecutata. Sono state individuate, tra le numerose, n°6 formalità contro la medesima oltre a quelle presenti sulla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo della presente procedura. Per esse è stata eseguita ispezione della nota e si è verificato che nessuna di esse riguarda gli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente.

Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Visto il vigente P.R.G. Variante n°4 approvato dalla Giunta Regionale con delibera n°6-1522 del 05/12/2000.

Vista la Variante n°5 approvata con DCC 18 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°187/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°6 approvata con DCC 19 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°179/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°7 approvata con DCC 20 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°180/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°8 approvata con DCC 20 del 22/07/2003 e dalla Provincia di Novara con delibera n°397/2003 del 03/07/2003.

Vista la Variante n°9 approvata con DCC 42 del 06/08/2008.

Vista la Variante approvata con DGR 11-1757 del 28/03/2011.

Vista la DCC n°10 del 07/05/2015.

Vista la DCC n°21 del 27/04/2022 con la quale è stata adottata la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare Variante Strutturale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 c. 4 della L.R. n°56/77 dichiarando in salvaguardia quanto previsto dagli elaborati geologici e successiva DCC n°19 del 27/10/2023.

Per quanto afferente la NORMATIVA URBANISTICA il fondo censito al N.C.T. del Comune di Pella al Foglio 4 Particella 574 ha la seguente destinazione:

DESTINAZIONE P.R.G.C.: ZONA ARTIGIANALE IN CLASSE GEOLOGICA IIIB

DESTINAZIONE GEOLOGICA DCC N°21 DEL 27/04/2022 E SUCCESSIVA DCC N°19 DEL 27/10/2023: CLASSE GEOLOGICA II.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente asserendo che 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: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Lago D'Orta e territori circostanti ricadente nei comuni di Omegna, Armeno Pettenasco, Miasino, Ameno, Orta San Giulio, Bolzano Novarese, Gozzano, San Maurizio D'Opaglio, Madonna del Sasso, PELLA, Arola, Cesara e Nonio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Visto il vigente P.R.G. Variante n°4 approvato dalla Giunta Regionale con delibera n°6-1522 del 05/12/2000.

Vista la Variante n°5 approvata con DCC 18 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°187/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°6 approvata con DCC 19 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°179/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°7 approvata con DCC 20 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°180/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°8 approvata con DCC 20 del 22/07/2003 e dalla Provincia di Novara con delibera n°397/2003 del 03/07/2003.

Vista la Variante n°9 approvata con DCC 42 del 06/08/2008.

Vista la Variante approvata con DGR 11-1757 del 28/03/2011.

Vista la DCC n°10 del 07/05/2015.

Vista la DCC n°21 del 27/04/2022 con la quale è stata adottata la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare Variante Strutturale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 c. 4 della L.R. n°56/77 dichiarando in salvaguardia quanto previsto dagli elaborati geologici e successiva DCC n°19 del 27/10/2023.

Per quanto afferente la NORMATIVA URBANISTICA il fondo censito al N.C.T. del Comune di Pella al Foglio 4 Particella 575 ha la seguente destinazione:

DESTINAZIONE P.R.G.C.: VERDE PUBBLICO PER GIOCO E SPORT IN PARTE IN CLASSE GEOLOGICA II ED IN PARTE IN CLASSE GEOLOGICA IIIA
DESTINAZIONE GEOLOGICA DCC N°21 DEL 27/04/2022 E SUCCESSIVA DCC N°19 DEL 27/10/2023: PARTE IN CLASSE GEOLOGICA II E PARTE IN CLASSE GEOLOGICA IIIA.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente asserendo che 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: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Lago D'Orta e territori circostanti ricadente nei comuni di Omegna, Armeno Pettenasco, Miasino, Ameno, Orta San Giulio, Bolzano Novarese, Gozzano, San Maurizio D'Opaglio, Madonna del Sasso, PELLA, Arola, Cesara e Nonio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

La costruzione 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 24/09/2024 il sottoscritto previa istanza scritta, si recava presso lo Sportello Unico del Comune di Pella per effettuare l'accesso agli atti amministrativi. Veniva 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 - in data 22/10/1959 per costruzione di casa di civile abitazione.
- Certificato di abitabilità 28/09/1960.
- Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia - sostituzione copertura casa d'abitazione in data 05/04/1989.

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) La sagoma in pianta del piano seminterrato realizzato non coincide con quella del progetto licenziato: dalla sovrapposizione del rilievo con il progetto autorizzato si evincono varie differenze nella posizione delle murature portanti perimetrali e di spina e che è stato realizzato un locale in più, che occupa tutto il volume tra il lato Est del fabbricato in oggetto e il lato Ovest del fabbricato sul fondo confinante (Particella 249).
- 2) La sagoma in pianta del piano rialzato realizzato non coincide con quella del progetto licenziato: dalla sovrapposizione del rilievo con il progetto autorizzato si evincono differenze nella posizione delle murature portanti perimetrali e di spina. oltre a ciò, data la presenza del locale in più al piano sottostante, esiste un lastrico solare non rappresentato sugli elaborati progettuali.
- 3) La sagoma della copertura realizzata non coincide con quella del progetto licenziato: anziché una copertura con varie falde a padiglione ne è stata realizzata una più semplice, con due falde piane sfalsate verticalmente lungo la linea del colmo.
- 4) La distribuzione degli ambienti interni realizzata è diversa da quella del progetto licenziato in modo rilevante. Nel progetto autorizzato il piano sottotetto non era rappresentato e pertanto non si possono apprezzare differenze a livello delle partizioni interne. Si può però osservare, analizzando i prospetti e la pianta della copertura del progetto autorizzato, che il piano sottotetto e la copertura non dovrebbero coprire i due portici del piano rialzato mentre nella realtà ciò accade. In sostanza la superficie del piano sottotetto e della copertura sono maggiori di quanto rappresentato nel progetto autorizzato.
- 5) Le altezze interne realizzate per i locali al piano seminterrato e rialzato sono inferiori a quelle del progetto autorizzato pur rimanendo nei limiti previsti dalla legge igienico sanitaria nazionale.
- 6) La centrale termica è priva dell'aerazione permanente diretta dall'esterno secondo le prescrizioni normative impiantistiche.

Da quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo le differenze evidenziate nei punti da 1 a 5 sono talmente importanti e consistenti da far supporre, con tutta probabilità, che esse siano state poste in essere fin dall'impostazione della costruzione e non realizzate dopo la sua conclusione. A mero titolo esemplificativo si consideri la complessità del lavoro e i costi che si dovrebbero affrontare per spostare una muratura portante perimetrale o di spina di qualche decimetro, demolendola, e mantenendo così come sono tutti gli orizzontamenti o il tetto. Oppure ancora, allo stesso modo, la complessità e i costi cambiare la quota di imposta degli orizzontamenti esistenti di qualche decimetro.

Nelle more dell'entrata in vigore delle norme regionali che devono stabilire quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, come sancito dall'art. 32 del Testo Unico per l'Edilizia, visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pella si ritiene, FATTO SALVO DIVERSO PARERE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE DI PELLA, che si possano esprimere le seguenti considerazioni.

Le variazioni riscontrate, dalla n°1 alla n°5, risalgono, con elevata probabilità, alla data di realizzazione dell'edificio, ad eccezione del locale in più al piano seminterrato, che occupa tutto il volume tra il lato Est del fabbricato in oggetto e il lato Ovest del fabbricato sul fondo confinante. Per quest'ultimo, del quale al sottoscritto non è possibile stabilire con certezza la data di realizzazione, alla luce delle vigenti Norme tecniche d'Attuazione, sarebbe da prevedere la demolizione.

Quanto alle restanti criticità, si ritiene che esse risalgano all'epoca della costruzione dell'edificio (1959). Per questo motivo, trattandosi di interventi al di fuori del centro abitato di cui all'art. 31 della Legge n°1150/42, essi sarebbero da ritenere conformi al momento della loro realizzazione.

L'aspetto del vincolo paesaggistico non sarebbe da considerare trattandosi di opere eseguite in precedenza all'entrata in vigore del Decreto Ministeriale 01/08/1985 "dichiarazione di notevole interesse pubblico della Zona del Lago d'Orta e territori circostanti ricadenti nei comuni di (omissis) ... Pella ... (omissis)".

Quanto all'attualità si ritiene, che le stesse criticità possano ricadere in parte (differenza di sagoma in

pianta e delle altezze) nella casistica di cui all'art. 34 comma 2 del Testo Unico attualmente vigente: interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire che non possono essere rimossi senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità. Detto aspetto dovrebbe altresì essere asseverato da tecnico abilitato. Per questi interventi si applicherebbe una sanzione pari al triplo del costo di costruzione della parte dell'opera realizzata in difformità stabilito in base alla Legge 27/07/1978 n°392.

Per le restanti criticità (differenze di sagoma della copertura) si ritiene che possano ricadere nella casistica di cui all'art. 36-bis del medesimo Testo Unico: accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità dal permesso di costruire con applicazione di una sanzione amministrativa. In questa fattispecie risulta che i locali al piano sottotetto, non sono conformi ai requisiti igienico sanitari di altezza minima (che risulta minore di 2,70 m) e dei rapporti aeroilluminanti minimi (che non raggiungono il valore di 1/8) e pertanto non sono da ritenere abitabili. Non ricorrendo i presupposti per l'abitabilità, l'impianto di riscaldamento e gli apparecchi sanitari diversi da wc e lavelli sono da ritenersi abusivi e da rimuovere.

Si prevede che l'insieme delle sanzioni, valutate in conseguenza di quanto precede, possa essere di circa 15'000 €.

Le attività di demolizione al piano seminterrato e di rimozione al piano sottotetto avranno un costo prevedibile di circa 15'000 € IVA inclusa.

Si prevedono spese tecniche per presentazione pratica edilizia, direzione lavori aggiornamenti catastali, coordinamento della sicurezza per circa 3'000 € IVA inclusa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 24/09/2024 il sottoscritto previa istanza scritta, si recava presso lo Sportello Unico del Comune di Pella per effettuare l'accesso agli atti amministrativi. Veniva 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:

- Autorizzazione a norma dell'art. 56 Legge Regionale 5/12/1977 n°56 per recinzione in data 11/04/1987.

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.

Il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nel titolo edilizio rilasciato ha messo in evidenza che la recinzione presente ha forma diversa ed è più bassa rispetto a quella riportata sugli elaborati ivi allegati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO N°18

Non sono presenti 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** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare Catasto Terreni Foglio 4, Particella 1545, consistenza 26 are 60 centiare corrispondono a quelli della visura catastale.

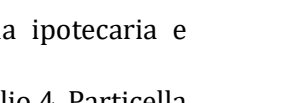


BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare Catasto Terreni Foglio 4, Particella 573, consistenza 00 are 39 centiare corrispondono a quelli della visura catastale.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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

Il creditore precedente ha prodotto certificazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare Catasto Terreni Foglio 4, Particella 1549, consistenza 07 are 35 centiare corrispondono a quelli della visura catastale ad eccezione della consistenza riportata nella visura catastale che risulta 07 are 25 centiare.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

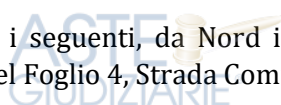
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.



Al catasto Terreni i confini della particella 1545 sono i seguenti, da Nord in senso orario: Strada Provinciale n°46 (Via Per Boleto, Particelle 1546, 1549 del Foglio 4, Strada Comunale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Al catasto Terreni i confini la particella 573 risulta completamente contenuta nella Particella 1545.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Al catasto Terreni i confini della particella 1549 sono i seguenti, da Nord in senso orario: Particella 1545, 1550 (Strada Provinciale n°46 ossia Via Per Boleto) 1548 del Foglio 4, Strada Comunale su più lati.



CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2660,00 mq	2660,00 mq	1	2660,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2660,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2660,00 mq		



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	39,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	39,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	39,00 mq	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	725,00 mq	725,00 mq	1	725,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				725,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				725,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1977 al 30/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 572 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 30 60 Reddito dominicale € 0,79 Reddito agrario € 1,26
Dal 01/12/1992 al 13/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 572 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 30 60 Reddito dominicale € 0,79 Reddito agrario € 1,26
Dal 14/07/1999 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1545 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 26 60 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 1,10

Al Catasto Terreni si segnalano le seguenti variazioni:
Frazionamento del 14/07/1999 in atti dal 14/07/1999 n.2129.1/1999.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1977 al 30/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 573 Qualità Fabbriato rurale Superficie (ha are ca) 00 39 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 01/12/1992 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 573 Qualità Fabbriato rurale Superficie (ha are ca) 00 39 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/03/2018 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 573 Qualità Fabbriato diruto Superficie (ha are ca) 00 39 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Al Catasto Terreni si segnalano le seguenti variazioni:

Variazione d'ufficio del 29/03/2018 in atti dal 29/03/2018 BONIFICA D'UFFICIO PER PROGETTO FR n.1225.1/2018.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1977 al 26/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 587 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 60 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,04
Dal 27/01/1996 al 24/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 587 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 60 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,04
Dal 25/05/1996 al 13/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 587 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 60 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,04
Dal 14/07/1999 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1549 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 07 25 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,04

Al Catasto Terreni si segnalano le seguenti variazioni:
Frazionamento del 14/07/1999 in atti dal 14/07/1999 n.2129.3/1999.

Per quanto riguarda gli intestati la visura catastale storica contiene una molteplicità di passaggi mortis causa che risalgono fino al 1959, molto prima dell'impianto meccanografico del 1977. In essi sono presenti svariati soggetti dei quali se ne riconoscono alcuni dei quindici che stipularono atto di compravendita in data 25/05/1996 a rogito del Dott. **** Omissis **** di Omegna già indicato nel precedente capitolo provenienza ventennale. Confrontando i dati dei soggetti di cui all'atto, con l'anagrafica degli intestati dei diversi altri passaggi mortis causa si rileva, in qualche caso, incompletezza dei dati e si riconoscono errori nella trascrittura come ad esempio cambi di lettere, anagrammi e altro ancora. Altre problematiche da segnalare negli elenchi degli intestati di questi stessi passaggi mortis causa sono i diritti reali che, spesso e volentieri sono contrassegnati con la dicitura "Da verificare". In sintesi, riguardo alla visura storica del presente immobile, si è in grado di affermare che:

- l'intestazione attuale del bene al catasto terreni corrisponde con quella derivante dall'ultimo atto intervenuto a rogito del Dott. **** Omissis **** ossia all'odierna eseguita;
- gli intestati indicati in visura nel periodo dal 27/01/1996 al 24/05/1996, immediatamente precedente l'atto, sono esattamente i soggetti danti causa dell'attuale intestata ed eseguita.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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	1545				Pascolo	U	26 60 mq	0,69 €	1,1 €	

Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale non ha messo in evidenza criticità da segnalare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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	573				Fabbricato diruto		00 39 mq	0 €	0 €	
---	-----	--	--	--	-------------------	--	----------	-----	-----	--

Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale non ha messo in evidenza criticità da segnalare. Non esistono schede planimetriche che rappresentano la consistenza del fabbricato in quanto si tratta di ex fabbricato rurale accertato come diruto. Nei Chiarimenti Operativi dell'Agenzia delle Entrate (Allegato a AGE.AGEUPTMI.REGISTRO UFFICIALE.0032663.03-10-2017-U) è indicato che i fabbricati diruti, "che presentino crolli delle strutture verticali e/o orizzontali il cui recupero prevede la totale demolizione" possono essere identificati solo al Catasto Terreni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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	1549				Bosco ceduo	3	07 25 mq	0,37 €	0,04 €	

Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale non ha messo in evidenza criticità afferenti la consistenza dell'immobile.

Si segnala invece che sulla mappa i confini Ovest e Sud del fondo sono rappresentati dalla strada comunale. Sul posto si è invece verificato che la strada, ormai pressoché invisibile, rappresenta il confine Ovest mentre il confine Sud del fondo, lungo il tratto curvilineo, sembrerebbe rappresentato dall'alveo di un piccolo corso d'acqua che scorre a una quota nettamente inferiore.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafici e dello stato civile del Comune di Pella (NO)

- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;

- certificato di stato civile, di residenza.

E' stata reperita presso l'esecutata la Convenzione matrimoniale stipulata presso il Notaio **** Omissis **** di Omegna (VB) in data 09/10/1990 Rep. n°80809.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafici e dello stato civile del Comune di Pella (NO)

- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;

- certificato di stato civile, di residenza.

E' stata reperita presso l'esecutata la Convenzione matrimoniale stipulata presso il Notaio **** Omissis **** di Omegna (VB) in data 09/10/1990 Rep. n°80809.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafici e dello stato civile del Comune di Pella (NO)

- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;

- certificato di stato civile, di residenza.

E' stata reperita presso l'esecutata la Convenzione matrimoniale stipulata presso il Notaio **** Omissis **** di Omegna (VB) in data 09/10/1990 Rep. n°80809.

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

PATTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Nell'atto di provenienza a rogito del Notaio **** Omissis **** di Gravellona Toce (VB) Rep. 28266 Racc. 7228 del 01/12/1992 è stipulato quanto segue.

La presente compravendita viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, accezioni e servitù attive e passive, così come ora spettano alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Nell'atto di provenienza a rogito del Notaio **** Omissis **** di Gravellona Toce (VB) Rep. 28266 Racc. 7228 del 01/12/1992 è stipulato quanto segue.

La presente compravendita viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, accezioni e servitù attive e passive, così come ora spettano alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Nell'atto di provenienza a rogito del Notaio **** Omissis **** di Omegna (VB) Rep. 93982 Racc. 14430 del 25/05/1996 è stipulato quanto segue.

Le consistenza di questo atto sono vendute a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti e cioè con la immissione delle rispettive parti acquirenti in pieno luogo e stato della parte venditrice.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Complessivamente il fondo appare per la maggior parte della propria estensione inerbito e abbastanza curato.

La strada comunale, che dovrebbe delimitare la proprietà sul lato Ovest e consentirne l'accesso all'estremità Nord, è divenuta pressoché invisibile. In particolare, il giorno del sopralluogo, l'accesso alla proprietà è parso impossibile a causa della fitta vegetazione spontanea che lo ha invaso. Il lato della strada opposto rispetto al fondo in oggetto, è delimitato da un vecchio muro in pietra a secco che in alcuni punti sta crollando a causa della vegetazione boschiva che lo sovrasta.

Il confine verso la strada provinciale è costeggiato per tutta la sua estensione da un fosso in calcestruzzo a cielo aperto che non è attraversabile. Il fondo del fosso è parso sufficientemente pulito e le sue pareti consunte ma integre.

Lo stesso giorno del sopralluogo era appena stata praticata un'attività di disboscio lungo il lato Ovest e si sono notati diversi rami e piccoli alberi abbattuti recentemente.

La fascia centrale del fondo e quella verso la Strada Provinciale n°46 risultano essere nel miglior stato di conservazione rispetto al resto essendovi un prato ben sfalcato.

In alcune parti del fondo, localizzate nelle estremità Nord e Sud e attorno al fabbricato diruto, la manutenzione risulta invece carente e la vegetazione spontanea, talora rovi e cespugli, altrove il bosco, sta prendendo il sopravvento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Il fondo appare occupato dalle rovine della copertura crollata. Sono rimasti i resti dei pilastri in muratura di pietrame e malta che la sostenevano.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Complessivamente il fondo appare per la maggior parte della propria estensione boscoso e poco curato. Il sottobosco è in larga misura invaso da rovi e impraticabile. Solo nella parte a Nord Ovest vi si trova una limitata superficie inerbita.

La strada comunale, che dovrebbe delimitare la proprietà sul lato Ovest e consentirne l'accesso all'estremità Nord, è divenuta pressoché invisibile.

Il confine verso la strada provinciale è costeggiato per tutta la sua estensione da un fosso in calcestruzzo a cielo aperto che non è attraversabile. Il fondo del fosso è parso sufficientemente pulito e le sue pareti consunte ma integre.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Non vi sono parti comuni, non essendo immobile inserito in contesto condominiale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Non vi sono parti comuni, non essendo immobile inserito in contesto condominiale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Non vi sono parti comuni, non essendo immobile inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Si riporta un estratto dell'atto di provenienza a rogito del Notaio **** Omissis **** di Gravellona Toce (VB) Rep. 28266 Racc. 7228.

La signora **** Omissis ****, per sè, successori ed aventi causa, costituisce servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 555 e 569 del Foglio 4 del N.C.T. di proprietà dei signori **** Omissis ****, che accettano, nonché a favore di tutti i terreni, ora a bosco, facenti parte dell'ex cava di Alzo, servitù che verrà esercitata sulla parte del mappale 572 (ora 1545) sempre del Foglio 4, che risulta colorata in rosso nella planimetria che, esaminata ed approvata dalle parti e firmata dalle stesse e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La porzione oggetto della servitù consta di una piccola area contigua al sedime della strada comunale all'estremità Nord del fondo. L'area ha una lunghezza di circa 26,00 m e larghezza variabile da da zero a circa 2,00 m.

Si ritiene necessario precisare ancora quanto di seguito. Il presente fondo deriva da un frazionamento del 1999 finalizzato alla realizzazione della Strada Provinciale n°46. La mappa ante frazionamento, riportata in allegato, rappresentava con una linea tratteggiata, completamente all'interno del fondo acquistato dall'esecutata, il tracciato del canale di scolo che oggi costeggia la strada lungo il tratto in esame. La mappa aggiornata oggi disponibile non riporta più detta linea tratteggiata. Analizzando e confrontando le due mappe si deduce che un tratto del canale, nella porzione più a Nord del presente fondo, sarebbe ancora contenuto nel medesimo.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Si riporta un estratto dell'atto di provenienza a rogito del Notaio **** Omissis **** di Gravellona Toce (VB) Rep. 28266 Racc. 7228.

La signora **** Omissis ****, per sè, successori ed aventi causa, costituisce servitù di passaggio

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

pedonale e carraio a favore dei mappali 555 e 569 del Foglio 4 del N.C.T. di proprietà dei signori **** Omissis ****, che accettano, nonché a favore di tutti i terreni, ora a bosco, facenti parte dell'ex cava di Alzo, servitù che verrà esercitata sulla parte del mappale 572 (ora 1545) sempre del Foglio 4, che risulta colorata in rosso nella planimetria che, esaminata ed approvata dalle parti e firmata dalle stesse e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La porzione oggetto della servitù non riguarda il presente immobile.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Le ricerche ipotecarie svolte dal sottoscritto non hanno evidenziato l'esistenza di servitù trascritte in cui il fondo è sia dominante o servente. Si riporta nuovamente quanto riportato nell'atto di provenienza a rogito del Notaio **** Omissis **** di Omegna (VB) Rep. 93982 Racc. 14430 del 25/05/1996.

Le consistenze di questo atto sono vendute a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti e cioè con la immissione delle rispettive parti acquirenti in pieno luogo e stato della parte venditrice.

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 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Il fondo ha giacitura suborizzontale, a quota superiore rispetto alla strada provinciale. L'esposizione solare è buona per tutto l'arco della giornata.

Superficie del fondo per la maggior parte della propria estensione inerbita con qualche albero. A tratti, lungo il perimetro e attorno al fabbricato diruto, si riscontra la presenza di rovi e, a Ovest, di alberi cresciuti spontaneamente per l'espansione naturale del bosco a monte della strada comunale.

Il confine con la strada comunale è pressoché invisibile ma la superficie è praticabile.

Il confine verso la strada provinciale non è materializzato ma è costeggiato per tutta la sua estensione da un canale in calcestruzzo a cielo aperto largo 1,00 m che non è attraversabile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Il fondo ha giacitura suborizzontale, a quota superiore rispetto alla strada provinciale. L'esposizione solare è buona per tutto l'arco della giornata.

Sul terreno sono presenti i resti della copertura in legno e manto in tegole di laterizio crollata.

Sono rimasti i resti dei pilastri in muratura di pietrame e malta che la sostenevano.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Il fondo ha giacitura suborizzontale, a quota superiore rispetto alla strada provinciale. L'esposizione solare è buona per tutto l'arco della giornata.

Superficie del fondo per la maggior parte della propria estensione vegetato da alberi di robinia con

qualche ontano. In tutta la parte più a Sud del fondo, si riscontra la presenza di rovi. A confine di questa porzione è presente un corso d'acqua la cui fruibilità è resa abbastanza difficile dalla presenza di un dislivello con l'alveo.

Il confine con la strada comunale è pressoché invisibile ma la superficie pare praticabile.

Il confine verso la strada provinciale è costeggiato per tutta la sua estensione da un canale in calcestruzzo a cielo aperto largo 1,00 m che non è attraversabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione e da una grossa macina in pietra.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione e dai resti della copertura collassata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione e da un impianto costituito da file di mattoni di cemento distanziati di qualche metro sui cui erano poggiati travetti in legno. Detto impianto non presenta particolari segni di fissaggio al suolo e pare facilmente rimovibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1992 al 12/01/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLA QUINTO	01/12/1992	28266	7228
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	22/12/1992	14249	10541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	21/12/1992	2024	1V

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 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1992 al 12/01/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLA QUINTO	01/12/1992	28266	7228
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	22/12/1992	14249	10541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	21/12/1992	2024	1V

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° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1996 al 12/01/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANCARLO BERTOLI	25/05/1996	93982	14430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOVARA	19/06/1996	7270	5470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		VERBANIA	11/06/1996	1137	1V
--	--	----------	------------	------	----

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 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NOVARA il 20/09/2018
Reg. gen. 13569 - Reg. part. 1839
Importo: € 716.374,21
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a NOVARA il 12/01/2021
Reg. gen. 258 - Reg. part. 208
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate 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 €

E' stata eseguita ispezione telematica per dati anagrafici dell'esecutata. Sono state individuate, tra le numerose, n°6 formalità contro la medesima oltre a quelle presenti sulla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo della presente procedura. Per esse è stata eseguita ispezione della nota e si è verificato che nessuna di esse riguarda gli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente.

Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NOVARA il 20/09/2018
Reg. gen. 13569 - Reg. part. 1839
Importo: € 716.374,21
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a NOVARA il 12/01/2021
Reg. gen. 258 - Reg. part. 208
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate 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 €

E' stata eseguita ispezione telematica per dati anagrafici dell'esecutata. Sono state individuate, tra le numerose, n°6 formalità contro la medesima oltre a quelle presenti sulla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo della presente procedura. Per esse è stata eseguita ispezione della nota e si è verificato che nessuna di esse riguarda gli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente.

Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NOVARA il 20/09/2018
Reg. gen. 13569 - Reg. part. 1839
Importo: € 716.374,21
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a NOVARA il 12/01/2021
Reg. gen. 258 - Reg. part. 208
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate 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;
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

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

E' stata eseguita ispezione telematica per dati anagrafici dell'esecutata. Sono state individuate, tra le numerose, n°6 formalità contro la medesima oltre a quelle presenti sulla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo della presente procedura. Per esse è stata eseguita ispezione della nota e si è verificato che nessuna di esse riguarda gli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente.

Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Visto il vigente P.R.G. Variante n°4 approvato dalla Giunta Regionale con delibera n°6-1522 del 05/12/2000.

Vista la Variante n°5 approvata con DCC 18 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°187/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°6 approvata con DCC 19 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°179/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°7 approvata con DCC 20 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°180/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°8 approvata con DCC 20 del 22/07/2003 e dalla Provincia di Novara con delibera n°397/2003 del 03/07/2003.

Vista la Variante n°9 approvata con DCC 42 del 06/08/2008.

Vista la Variante approvata con DGR 11-1757 del 28/03/2011.

Vista la DCC n°10 del 07/05/2015.

Vista la DCC n°21 del 27/04/2022 con la quale è stata adottata la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare Variante Strutturale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 c. 4 della L.R. n°56/77 dichiarando in salvaguardia quanto previsto dagli elaborati geologici e successiva DCC n°19 del 27/10/2023.

Per quanto afferente la NORMATIVA URBANISTICA il fondo censito al N.C.T. del Comune di Pella al Foglio 4 Particella 1545 ha la seguente destinazione:

DESTINAZIONE P.R.G.C.: PARCHEGGIO PUBBLICO IN PARTE IN CLASSE GEOLOGICA II ED IN PARTE IN CLASSE GEOLOGICA IIIA

DESTINAZIONE GEOLOGICA DCC N°21 DEL 27/04/2022 E SUCCESSIVA DCC N°19 DEL 27/10/2023: CLASSE GEOLOGICA IIIA.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente asserendo che 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: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Lago D'Orta e territori circostanti ricadente nei comuni di Omegna, Armeno Pettenasco, Miasino, Ameno, Orta San Giulio, Bolzano Novarese, Gozzano, San Maurizio D'Opaglio, Madonna del Sasso, PELLA, Arola, Cesara e Nonio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Visto il vigente P.R.G. Variante n°4 approvato dalla Giunta Regionale con delibera n°6-1522 del 05/12/2000.

Vista la Variante n°5 approvata con DCC 18 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°187/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°6 approvata con DCC 19 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°179/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°7 approvata con DCC 20 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°180/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°8 approvata con DCC 20 del 22/07/2003 e dalla Provincia di Novara con delibera n°397/2003 del 03/07/2003.

Vista la Variante n°9 approvata con DCC 42 del 06/08/2008.

Vista la Variante approvata con DGR 11-1757 del 28/03/2011.

Vista la DCC n°10 del 07/05/2015.

Vista la DCC n°21 del 27/04/2022 con la quale è stata adottata la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare Variante Strutturale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 c. 4 della L.R. n°56/77 dichiarando in salvaguardia quanto previsto dagli elaborati geologici e successiva DCC n°19 del 27/10/2023.

Per quanto afferente la NORMATIVA URBANISTICA il fondo censito al N.C.T. del Comune di Pella al Foglio 4 Particella 573 ha la seguente destinazione:

DESTINAZIONE P.R.G.C.: PARCHEGGIO PUBBLICO IN CLASSE GEOLOGICA IIIB

DESTINAZIONE GEOLOGICA DCC N°21 DEL 27/04/2022 E SUCCESSIVA DCC N°19 DEL 27/10/2023: CLASSE GEOLOGICA IIIB3.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente asserendo che 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: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Lago D'Orta e territori circostanti ricadente nei comuni di Omegna, Armeno Pettenasco, Miasino, Ameno, Orta San Giulio, Bolzano Novarese, Gozzano, San Maurizio D'Opaglio, Madonna del Sasso, PELLA, Arola, Cesara e Nonio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Visto il vigente P.R.G. Variante n°4 approvato dalla Giunta Regionale con delibera n°6-1522 del 05/12/2000.

Vista la Variante n°5 approvata con DCC 18 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°187/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°6 approvata con DCC 19 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°179/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°7 approvata con DCC 20 del 06/06/2002 e dalla Provincia di Novara con delibera n°180/2002 del 26/04/2002.

Vista la Variante n°8 approvata con DCC 20 del 22/07/2003 e dalla Provincia di Novara con delibera n°397/2003 del 03/07/2003.

Vista la Variante n°9 approvata con DCC 42 del 06/08/2008.

Vista la Variante approvata con DGR 11-1757 del 28/03/2011.

Vista la DCC n°10 del 07/05/2015.

Vista la DCC n°21 del 27/04/2022 con la quale è stata adottata la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare Variante Strutturale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 c. 4 della L.R. n°56/77 dichiarando in salvaguardia quanto previsto dagli elaborati geologici e successiva DCC n°19 del 27/10/2023.

Per quanto afferente la NORMATIVA URBANISTICA il fondo censito al N.C.T. del Comune di Pella al Foglio 4 Particella 1549 ha la seguente destinazione:

DESTINAZIONE P.R.G.C.: PARCHEGGIO PUBBLICO IN CLASSE GEOLOGICA IIIA

DESTINAZIONE GEOLOGICA DCC N°21 DEL 27/04/2022 E SUCCESSIVA DCC N°19 DEL 27/10/2023: CLASSE GEOLOGICA IIIA.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente asserendo che 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: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Lago D'Orta e territori circostanti ricadente nei comuni di Omegna, Armeno Pettenasco, Miasino, Ameno, Orta San Giulio, Bolzano Novarese, Gozzano, San Maurizio D'Opaglio, Madonna del Sasso, PELLA, Arola, Cesara e Nonio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 24/09/2024 il sottoscritto previa istanza scritta, si recava presso lo Sportello Unico del Comune di Pella per effettuare l'accesso agli atti amministrativi. Veniva 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:

- Autorizzazione edilizia per sistemazione terreno n°56/79 in data 08/10/1997.

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.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

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

In data 24/09/2024 il sottoscritto previa istanza scritta, si recava presso lo Sportello Unico del Comune di Pella per effettuare l'accesso agli atti amministrativi. Veniva 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:

- Autorizzazione edilizia per sistemazione terreno n°56/79 in data 08/10/1997.

Ancorché la pratica edilizia indichi come immobile interessato anche quello in oggetto, si trattava di opere di sistemazione del terreno con estirpazione di rovi e radici, livellamento del terreno e semina a prato. Pertanto nulla era previsto in merito all'edificio.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sul fondo esistono i resti di un manufatto a destinazione agricola.

Dalla visura catastale si apprende che, inizialmente censito come fabbricato rurale, divenne successivamente fabbricato diruto e le informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate hanno confermato che per questo tipo di fabbricati non era prevista la redazione di una scheda recante una planimetria.

Presso gli archivi del Comune di Pella non esistono documenti inerenti l'immobile. Esso però, per i materiali di cui è costituito, tipici dell'edilizia rurale della zona, potrebbe risalire ad epoca ancora precedente, fine XIX, inizio XX secolo. L'edificio in oggetto, risale quindi ad epoca precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto n°2105 del 22/11/1937 che all'art. 6 sanciva che "coloro che intendono fare nuove costruzioni ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbono chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e di igiene comunali".

Unico riferimento in questi casi, per stabilire la legittimità delle preesistenze, è la planimetria d'impianto del catasto. Detta planimetria, come esposto in precedenza non esiste. E' disponibile unicamente la rappresentazione del Catasto Terreni che ne rappresenta solo il perimetro. Nonostante

Lo stato di degrado dell'edificio è stato possibile eseguire un raffronto tra lo stato dei luoghi e la realtà. Non sono state rilevate criticità da segnalare.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 24/09/2024 il sottoscritto previa istanza scritta, si recava presso lo Sportello Unico del Comune di Pella per effettuare l'accesso agli atti amministrativi. Veniva resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.

Sul fondo non esistono fabbricati. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Esaminate le caratteristiche dei beni facenti parte della procedura, il sottoscritto ha potuto constatare che:

- la loro destinazione d'uso è sostanzialmente di due tipi: residenziale con relative pertinenze e agricola;
- essi possono essere raggruppati in modo da conferire a ciascun gruppo di una propria autonomia funzionale;
- la loro ubicazione è nettamente distinta, avendosi due gruppi di immobili nel Comune di Pella (NO) distanti poche decine di metri.

In conseguenza dei precedenti elementi, per favorire la vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i cespiti in due lotti raggruppandoli secondo un criterio che tenesse in considerazione i seguenti aspetti:

- la loro destinazione d'uso,
- di conseguenza la loro capacità di suscitare l'interesse all'acquisto da parte di determinate categorie di soggetti,
- la localizzazione geografica,
- l'esigenza di minimizzare le spese a carico della procedura in seguito alla formazione dei lotti.

La sintesi del processo di valutazione secondo i criteri sopra enunciati ha portato alla formazione dei due lotti così composti

- 1) Edificio abitativo in Via Per Boleto n°18 con autorimessa (NCEU Foglio 4 Particella 1999 (ex 574) Sub. 1 e 2) e relativa area pertinenziale (NCT Foglio 4 Particella 575)
- 2) Terreni agricoli in Via Per Boleto (NCT Foglio 4 Particelle 573, 1545, 1549)

La suddivisione in lotti sopra prospettata risulta possibile senza comportare, a carico della procedura, la necessità di eseguire opere o di sostenere oneri ulteriori a quelli già palesati in perizia a causa di altre problematiche.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto n°18
Appartamento al piano rialzato e sottotetto di edificio unifamiliare nella Località Alzo in Comune di Pella (NO). L'edificio si sviluppa su tre livelli. La sua costruzione è avvenuta tra il 1959 e il 1960. Esso è accessibile dalla strada tramite accesso carraio e cancelletto pedonale. Al piano rialzato è composto da ingresso, zona giorno con ampi studio, soggiorno e cucina con annessi portici, camera doppia e bagno. Collegato internamente da una scala vi è poi il piano seminterrato con quattro locali cantina di varie dimensioni, un piccolo servizio igienico, locale caldaia e autorimessa. La medesima scala consente poi l'accesso al piano primo (sottotetto) comprendente disimpegno, n°5 locali e un bagno. Il litorale del lago D'Orta dista meno di 500 m in linea d'aria. 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 che collega l'autorimessa al cancello carraio. 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. 1999, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1999, Sub. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1999, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 155.000,00

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): 240'000,00 €.

- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 64,58 %

- Valore di stima 155'000,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale: la particella originaria è stata soppressa generando

Sub 1, autorimessa (visura, rendita: 115,89 €) e Sub. 2, appartamento (visura, rendita: 1128,46 €).

Sub. 1: autorimessa categoria catastale C/6:

- valore catastale prima casa: $115,89 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = \text{€ } 13'385,30$
- valore catastale non prima casa: $115,89 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = \text{€ } 14'602,14$

Sub. 1: categoria catastale A/7:

- valore catastale prima casa: $1128,46 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = \text{€ } 130'337,13$
- valore catastale non prima casa: $1128,46 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = \text{€ } 142.185,96$

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto n°18

Terreno inerbito e marginalmente piantumato con cespugli, posto in contiguità all'area pertinenziale dell'edificio (Bene n°1) di cui costituisce di fatto una pertinenza. Di forma pressoché triangolare con un lato curvo e uno a confine dell'area pertinenziale, esso è accessibile solo attraverso il passaggio carraio a servizio dell'edificio, e rimane chiuso sui restanti lati da muretti di recinzione. La giacitura è pianeggiante. L'esposizione solare è buona. Il litorale del lago D'Orta dista meno di 500 m in linea d'aria. Il fondo 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. 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 Terreni - Fg. 4, Part. 575, Qualità Prato arborato

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

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 a contatto dell'area pertinenziale dell'edificio principale,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,

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

- dimensioni,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- destinazione urbanistica,
- classe di pericolosità geologica (in parte II e in parte IIIA)
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esposizione solare,

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 di Pella.

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

- Valore medio di immobili simili: 3'000,00 €.
 - Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 100%
 - Valore di stima 3'000,00 €
 - Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 0,70 €)
- Terreno agricolo: - 0,70 € x 1,25 x 90 = € 78,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pella (NO) - Via Per Boleto n°18	273,79 mq	566,13 €/mq	€ 155.000,00	100,00%	€ 155.000,00
Bene N° 2 - Terreno Pella (NO) - Via Per Boleto n°18	210,00 mq	14,29 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 158.000,00

Valore di stima: € 158.000,00

Valore finale di stima: € 158.000,00

Il valore finale di stima è dato dalla somma dei valori delle due unità immobiliari essendo possibile considerarle in modo unitario dal punto di vista funzionale ed essendo già stati considerati separatamente nella stima di ciascuno di essi i fattori di deprezzamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.
Terreno inerbito e marginalmente piantumato di forma poligonale stretta e allungata, con il lato Est a confine con la Strada Provinciale n°46. Esso è accessibile solo attraverso il passaggio carraio all'estremità Nord dove inizia la strada comunale che lo costeggia su tutto il lato Ovest. Il resto del lato Est è separato dalla strada provinciale da un canale in calcestruzzo. In posizione centrale è presente un vecchio fabbricato diruto (bene n°4 della presente perizia), un tempo costituito da una tettoia ormai completamente crollata. Nel rimangono i resti a terra e alcuni tratti dei pilastri che la sostenevano. La giacitura è pianeggiante, a una quota poco

superiore a quella della strada. L'esposizione solare è buona. Il litorale del lago D'Orta dista meno di 500 m in linea d'aria. Il fondo 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. 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 Terreni - Fg. 4, Part. 1545, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

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 a contatto dell'area pertinenziale dell'edificio principale,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,

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

- dimensioni,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- destinazione urbanistica;
- classe di pericolosità geologica
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esposizione solare,

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 di Pella.

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: 13'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 100%
- Valore di stima 13'000,00 €
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 0,69 €)

Terreno agricolo: - 0,69 € x 1,25 x 90 = € 77,63

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.

Terreno rettangolare occupato da fabbricato diruto a poca distanza dalla Strada Provinciale n°46. Esso è accessibile solo attraverso il passaggio carraio all'estremità Nord, del fondo in cui è contenuto, Particella 1545 del Foglio 4 (bene n°3 della presente perizia). Ne rimangono i resti

a terra e alcuni tratti dei pilastri che la sostenevano. La giacitura è pianeggiante, a una quota poco superiore a quella della strada. L'esposizione solare è buona. Il litorale del lago D'Orta dista meno di 500 m in linea d'aria. Il fondo 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. 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 Terreni - Fg. 4, Part. 573, Qualità Fabbricato diruto

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

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 a contatto dell'area pertinenziale dell'edificio principale,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,

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

- dimensioni,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- destinazione urbanistica;
- classe di pericolosità geologica
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esposizione solare,

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 di Pella.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. Si ritiene che le spese necessarie per liberare il fondo dalla presenza dei resti del fabbricato diruto vadano a compensare il valore del fondo.

- Valore medio di immobili similari: 200,00 €.

- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 0%

- Valore di stima 0,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 0,00 €)

Terreno agricolo: - 0,00 € x 1,25 x 90 = € 0,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.

Terreno boscoso e marginalmente inerbato di forma poligonale irregolare, con un lato a confine

con la Strada Provinciale n°46. Esso è accessibile solo attraverso la strada comunale con il suo passaggio carraio all'estremità Nord del fondo confinante (Bene n°3 della presente perizia), essendo separato dalla strada provinciale da un canale in calcestruzzo. La strada comunale ne rappresenta parte del confine Est. La giacitura è pianeggiante, a una quota superiore a quella della strada provinciale. L'esposizione solare è buona. Il litorale del lago D'Orta dista meno di 500 m in linea d'aria. Il fondo 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. 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 Terreni - Fg. 4, Part. 1549, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

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 a contatto dell'area pertinenziale dell'edificio principale,
 - utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- 2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima:

- dimensioni,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- destinazione urbanistica;
- classe di pericolosità geologica
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esposizione solare,

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 di Pella.

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: 2'500,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 100%
- Valore di stima 2'500,00 €
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 0,37 €)

Terreno agricolo: - 0,37 € x 1,25 x 90 = € 41,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.	2660,00 mq	4,89 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
Bene N° 4 - Terreno Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.	39,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 5 - Terreno Pella (NO) - Via Per Boleto s.n.c.	725,00 mq	344.828,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
Valore di stima:					€ 15.500,00

Valore di stima: € 15.500,00

Valore finale di stima: € 15.500,00

Il valore finale di stima è dato dalla somma dei valori delle tre unità immobiliari essendo possibile considerarle in modo unitario dal punto di vista funzionale ed essendo già stati considerati separatamente nella stima di ciascuno di essi i fattori di deprezzamento.

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 26/10/2024

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