TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare

[redacted]

contro

[redacted]

RGEs n. 163/2019

RGEs n. 169/2021

RGEs n. 215/2021

Giudice Esecuzione: Dott.sa INCARDONA ROSSELLA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 27
C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036
con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15
telefono: 0321/032216
cellulare: 3408665472
email: studiomazzeri@libero.it
P.E.C.: caterina.mazzeri@ingpec.eu

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Gli immobili delle presenti procedure esecutive riunite (RGEs. n. 163/2019, RGEs. n. 169/2021 e RGEs. n. 215/2021) formeranno due diversi lotti di vendita così come già individuati nella perizia del geom. Verri Mauro.

Pertanto i Lotti di vendita risulteranno così formati:

LOTTO 1: Intera proprietà di immobili in Momo (NO), frazione Alzate, via Novara snc (in realtà il n. 28, 32 e 34), formati da una villa indipendente di grandi dimensioni posta su 3 livelli (piano terra, piano primo e sottotetto), da un'autorimessa tripla al piano terra, da un magazzino indipendente al piano terra e dal terreno di pertinenza. All'atto del pignoramento gli immobili del presente lotto erano così censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del comune di Momo:

- foglio [redacted] particella 44 subalterni 2 autorimessa;
- foglio [redacted], particella 44 subalterno 3 villa;
- foglio [redacted] particella 132 (magazzino con portico);
- foglio [redacted] particella 42, terreno;
- foglio [redacted] particella 43 terreno;
- foglio [redacted] particella 131 terreno.

Si precisa che sull'appartamento al subalterno 3 grava il Diritto di Abitazione della sig.ra [redacted].

A seguito dei vari sopralluoghi eseguiti il CTU ha potuto riscontrare delle notevoli difformità nelle unità immobiliari precedentemente individuate, nella definizione del lotto di pertinenza e nel non accatastamento di altre unità immobiliari. Ricevuta l'autorizzazione del Giudice ad eseguire in nuovo accatastamento, a seguito della presentazione del tipo mappale e dei relativi Docfa sono stati soppressi il subalterno 3, i mappali 42, 43, 132 e 131 ed è stato costituita un'unica corte di pertinenza al cui interno sono state individuate le seguenti unità immobiliari così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del comune di Momo:

- foglio [redacted] particella 44 subalterni 4 abitazione economica al piano terra;
- foglio [redacted], particella 44 subalterno 5 abitazione civile al piano primo;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 6 magazzino/soffitta al piano secondo;
- foglio [redacted] particella 44, subalterno 7 magazzino/taverna/cantina al piano terra;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 8 autorimessa singola;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 9 autorimessa doppia;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 10 Bene Comune Non Censibile (BCNC) a tutti i subalterni;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 11 tettoia;
- foglio [redacted], particella 44 subalterno 12 magazzino/serra.
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 13 Bene Comune Censibile, spogliatoio, piscina e campo da tennis;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 14 tettoia;

In questo caso il diritto di abitazione della sig.ra [redacted] viene traslato agli immobili al foglio [redacted] particella 44 subalterni 4, 5, 6 e 7.

LOTTO 2: Intera proprietà di immobile in Momo (NO), via Novara s.n.c., formato da un fabbricato in parte diroccato (collabente), precedentemente a destinazione abitativa, e da terreno pertinenziale. Gli immobili del presente lotto sono così censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del comune di Momo:

- foglio [redacted] particella 130 fabbricato collabente;
- foglio [redacted] particella 47 terreno.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

LOTTO 1 - Intera proprietà di immobili in Momo (NO), frazione Alzate, via Novara snc (in realtà il n. 28, 32 e 34), formati da una villa indipendente di grandi dimensioni posta su 3 livelli (piano terra, piano primo e sottotetto), da un'autorimessa tripla al piano terra, da un magazzino indipendente al piano terra e dal terreno di pertinenza. Gli immobili del presente lotto sono così censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del comune di Momo:

- foglio [redacted] particella 44 subalterni 2 autorimessa;
- foglio [redacted], particella 44 subalterno 3 villa;
- foglio [redacted] particella 132 (magazzino con portico);
- foglio [redacted] particella 42, terreno;
- foglio [redacted] particella 43 terreno;
- foglio [redacted] particella 131 terreno.

Si precisa che sull'appartamento al subalterno 3 grava il diritto di Abitazione della sig.ra [redacted].

A seguito dei vari sopralluoghi eseguiti il CTU ha potuto riscontrare delle notevoli difformità nelle unità immobiliari precedentemente individuate, nella definizione del lotto di pertinenza e nel non accatastamento di altre unità immobiliari. Ricevuta l'autorizzazione del Giudice ad eseguire in nuovo accatastamento, a seguito della presentazione del tipo mappale e dei relativi Docfa sono stati soppressi il subalterno 3, i mappali 42, 43, 132 e 131 ed è stato costituita un'unica corte di pertinenza al cui interno sono state individuate le seguenti unità immobiliari così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del comune di Momo:

- foglio [redacted] particella 44 subalterni 4 abitazione economica al piano terra;
- foglio [redacted], particella 44 subalterno 5 abitazione civile al piano primo;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 6 magazzino/soffitta al piano secondo;
- foglio [redacted] particella 44, subalterno 7 magazzino/taverna/cantina al piano terra;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 8 autorimessa singola;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 9 autorimessa doppia;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 10 Bene Comune Non Censibile (BCNC) a tutti i subalterni;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 11 tettoia;
- foglio [redacted], particella 44 subalterno 12 magazzino/serra.
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 13 Bene Comune Censibile, spogliatoio, piscina e campo da tennis;
- foglio [redacted] particella 44 subalterno 14 tettoia;

In questo caso il diritto di abitazione della sig.ra [redacted] viene traslato agli immobili al foglio [redacted] particella 44 subalterni 4, 5, 6 e 7.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Immobili in Momo (NO), via Novara n. 28, 32 e 34

Lotto 1/2

VILLA INDIPENDENTE DI AMPIE DIMENSIONI CON UN APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, UN APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, UN MAGAZZINO AL PIANO SOTTOTETTO, UN'AUTORIMESSA SINGOLA, UN AUTORIMESSA DOPPIA, MAGAZZINO INDIPENDENTE AL PIANO TERRA, SPOGLIATOI, PISCINA, CAMPO DA TENNIS, TETTOIE E SERRA NEL TERRENO DI PERTINENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.A		**Comune di Momo (NO) Via Novara n. 32 N.C.E. Urbano, foglio [redacted], particella 44, subalterno 3. Villa di grandi dimensioni al piano terra, primo e sottotetto. Vista esterna: Prospetto sud.**
1.B		**Comune di Momo (NO) Via Novara n. 32 N.C.E. Urbano, foglio [redacted], particella 44, subalterno 2. Autorimesse al piano terra. Vista esterna: Prospetto sud.**

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

1.C		**Comune di Momo (NO) Via Novara s.n.c. N.C.E. Urbano, foglio [redacted], particella 132. Spogliatoi con tettoia esterna Vista esterna: Prospetto nord/est.**

Beni immobili in piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei sigg. [redacted], facenti parte di una villa di grandi dimensioni sita in comune di Momo (NO), frazione Alzate, via Novara da n. 26 a n. 32.
Su questo immobile c'è il diritto di abitazione della sig.ra [redacted]
L'edificio è stato costruito con la Concessione Edilizia n. [redacted] del 15/12/1977 e successive varianti, e dell'Abitabilità è presente la richiesta di integrazioni prot. n. [redacted] 21/01/1983 ma non è mai stata rilasciata.
Il terreno su cui sorge la villa, prima della variazione catastale fatta dalla sotto sottoscritta aveva una superficie catastale di circa 1.780 mq ed era censita al N.C. Terreni del comune di Momo (NO) al foglio [redacted] particella 44, e al N.C.E. Urbano del comune di Momo (NO):

A) Abitazione civile al foglio [redacted], particella 44, subalterno 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 16,5 vani, superficie catastale totale 455 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 455 mq; rendita 1.278,23 €, via Novara 26, piano terra, primo e sottotetto. Su questa unità immobiliare grava il Diritto di abitazione della sig.ra [redacted];
B) Autorimessa al foglio [redacted] particella 44, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 57 mq, superficie catastale totale 67 mq; rendita 191,35 €, via Novara n. 26, piano terra.

Coerenze della particella 44 al catasto Terreni partendo da nord: particella 42, 50, 47, via Novara, 131 e 43.
Il terreno su cui sorge il magazzino/spogliatoio aveva invece una superficie di circa 460 mq ed era censito al N.C. Terreni del comune di Momo (NO) al foglio [redacted] particella 132, e al N.C.E. Urbano del comune di Momo (NO):

C) Magazzino al foglio [redacted], particella 132, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 43 mq; rendita 55,78 €, via Novara n.34 (in realtà è il n. 28), piano terra.

Coerenze della particella 132 al catasto Terreni partendo da nord: particella 131.
Infine i terreni di pertinenza della villa erano rimasti a destinazione agricola ed erano così censiti al Nuovo Catasto Terreni del comune di Momo:

D) Terreno al foglio [redacted], particelle 42, qualità seminativo, classe 42, superficie 1.920 mq; reddito domenicale 15,37 €, reddito agrario 11,90 €.
Terreno al foglio [redacted], particelle 43, qualità seminativo, classe 42, superficie 1.180 mq; reddito domenicale 9,45 €, reddito agrario 7,31 €.
Terreno al foglio [redacted], particelle 131, qualità seminativo, classe 42, superficie 1.855 mq; reddito domenicale 14,85 €, reddito agrario 11,50 €.

Coerenze delle particelle 42, 43 e 131 al catasto Terreni partendo da nord: particelle 41, 50, 44, via Novara, 40.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

A seguito del nuovo Tipo Mappale Prot. n. 2025/58973 del 08/07/2025 e dei nuovi accatastamenti presentati dalla sottoscritta gli immobili che compongono la villa risultano come di seguito censiti.
Dalla soppressione del subalterno 3, gravato dal diritto di abitazione, sono state create le seguenti unità immobiliari:

A) Abitazione civile al foglio [redacted], particella 44, subalterno 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 98 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq; rendita 194,19 €, via Novara n. 26, piano terra. Su questa unità immobiliare grava il diritto di abitazione della [redacted];
[redacted]Abitazione civile al foglio [redacted], particella 44, subalterno 5 categoria A/2, classe 1, consistenza 11, 5 vani, superficie catastale totale 314 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 291 mq; rendita 890,89 €, via Novara n. 26, piano primo. Su questa unità immobiliare grava il diritto di abitazione della [redacted]
C) Magazzino/abitazione al piano sottotetto al foglio [redacted], particella 44, subalterno 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 243 mq, superficie catastale totale 197 mq; rendita 451,80 €, via Novara n. 26, piano secondo. Su questa unità immobiliare grava il diritto di abitazione della sig.ra [redacted];
D) Magazzino/taverna/cantina al foglio [redacted]articella 44, subalterno 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 119 mq, superficie catastale totale 176 mq; rendita 221,25 €, via Novara n. 26, piano terra. Su questa unità immobiliare grava il diritto di abitazione della sig.ra [redacted];

dalla soppressione del subalterno 2 sono state create le seguenti unità immobiliari:

E) Autorimessa singola al foglio [redacted], particella 44, subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq; rendita 60,43 €, via Novara n. 26, piano terra;
F) Autorimessa doppia al foglio [redacted], particella 44, subalterno 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, superficie catastale totale 42 mq; rendita 130,92 €, via Novara n. 26, piano terra;
G) Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni formato da scale interne, cortile, ripostiglio, portico, locale tecnico comune a tutti i subalterni, al foglio [redacted], particella 44, subalterno 10, piano terra, primo e secondo;

sono stati creati i nuovi subalterni 11, 12 e 14, in quanto le tettoie e il magazzino/serra non erano censiti:

H) Tettoia al foglio [redacted], particella 44, subalterno 11, categoria C/7, classe Unica, superficie 10 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita 13,43 €, via Novara n. 26, piano terra;
I) Tettoia al foglio [redacted], particella 44, subalterno 14, categoria C/7, classe Unica, superficie 10 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita 13,43 €, via Novara n. 26, piano terra;
J) Magazzino/serra al foglio [redacted], particella 44, subalterno 12, categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 41 mq; rendita 70,65 €, via Novara n. 26, piano terra;

Infine è stato soppresso il mappale 132 per creare il subalterno 13 comprendente gli spogliatoi, la piscina e il campo da tennis precedentemente non censiti:

K) Bene Comune Censibile a tutti i subalterni formato da spogliatoi, piscina e campo da tennis al foglio [redacted], particella 44, subalterno 13, categoria D/6, rendita 2.027,44 €, piano terra;

Nello specifico la villa di grandi dimensioni è così composta:

- Al piano terra una zona cantine/taverne di grandi dimensioni al subalterno 7, un appartamento di piccole dimensioni al subalterno 4 che deve essere oggetto di sanatoria edilizia, un box singolo al subalterno 8 e un box doppio al subalterno 9, una centrale termica che serve tutta la villa tranne l'appartamento al piano terra che è stato reso autonomo, un portico a nord/est, un ripostiglio nel sottoscala della

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

scala di accesso al piano primo, e la scala di accesso ai vari piani che compongono il Bene Comune Non Censibile al subalterno 10;

- Al piano primo un appartamento di grandi dimensioni al subalterno 5 con una zona ingresso con un disimpegno e il bagno, un'ampia zona giorno con camino e pranzo, un tinello e la cucina. La zona notte è invece formata da una serie di disimpegni che conducono a 3 camere, di cui una padronale con bagno privato e spogliatoio, uno studio, un altro bagno ed a un ampio vano scala che conduce al piano sottotetto. Fa parte dell'unità immobiliare anche un terrazzo unico che gira tutto intorno all'appartamento;
- Al piano sottotetto adibito a magazzino/soffitta sono presenti una zona stenditoio, n. 2 ripostigli, n. 3 lavanderie e n. 4 magazzini.

A) APPARTAMENTO DI PICCOLE DIMENSIONI AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUBALTERNO 4.

Trattasi di appartamento di piccole dimensioni composto da una zona giorno con angolo cottura, n. 2 bagni, una camera matrimoniale e una lavanderia.
All'unità immobiliare si accede dal cortile esterno comune o dal disimpegno interno tra vano scala, autorimesse e cantina/taverna.
Questa unità immobiliare dovrà essere sanata con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria in cui dovranno essere considerate le tolleranze costruttive previste per il "Piano Casa del 2025" e dovranno essere pagate le relative sanzioni.
L'appartamento ha finiture con pavimento in laminato nella zona giorno e nella camera, e ceramica recente nei bagni.
I serramenti sono in legno con vetro doppio e le persiane esterne sono in legno in scarse condizioni di manutenzione.
Gli impianti elettrico ed idrico sono recenti e l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaietta murale posta all'esterno dell'edificio e posta a nord.
L'abitazione al piano terra è occupata attualmente dall'ing. [redacted] e dalla sua famiglia composta [redacted]
L'immobile è allacciato alla linea del gas metano.
Le porte interne e di ingresso sono in legno, alcune a battente ed alcune a scorrere.
Dal sopralluogo eseguito in data 08/01/2025 la sottoscritta ha potuto riscontrare le seguenti difformità urbanistico/edilizie e catastali:

- PIANO TERRA: L'appartamento al piano terra non era indicato a livello urbanistico e nemmeno a livello catastale. Veniva individuato come ripostigli e stenditoi, con una disposizione interna completamente difforme e la presenza anche di una finestra nel bagno non riportata nella concessione edilizia della villa.

A seguito del nuovo accatastamento la planimetria catastale dell'appartamento è stata resa conforme alla situazione in sito.
Essendoci delle modifiche volumetriche con piccoli ampliamenti al piano primo e cambi di destinazione d'uso al piano terra, occorrerà presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria con il quale dovrà essere pagata la relativa sanzione.
In tutto l'edificio le finiture sono datate in sufficienti condizioni di manutenzione.
Il cortile nella zona intorno all'edificio è pavimentato con cubetti di porfido.
Le pareti esterne della casa hanno finitura ad intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione con qualche segno di umidità nelle cantine.
La copertura della villa è a falde in cemento con tegole canadesi e si trova in scarse condizioni di manutenzione.
Il vano scala di ampie dimensioni ha pavimento in granito e ringhiera in legno.
Su tutta la villa al precedente subalterno 3, perciò attualmente anche nel presente appartamento al subalterno 4, grava il DIRITTO DI ABITAZIONE a favore della sig.ra [redacted].

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

L'unità immobiliare al subalterno 4 ha una superficie commerciale pari a circa 98,10 mq, mentre la superficie calpestabile interna dell'appartamento al piano primo è di circa 84,20 mq.
Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Momo (NO):

- Abitazione civile al foglio [redacted], particella 44, subalterno 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 98 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq; rendita 194,19 €, via Novara n. 26, piano terra. Su questa unità immobiliare grava il diritto di abitazione della [redacted];

che risulta dei seguenti proprietari:

- [redacted]1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted].

B) APPARTAMENTO DI GRANDI DIMENSIONI AL PIANO PRIMO - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUBALTERNO 5.

Trattasi di appartamento di grandi dimensioni posto al piano primo e composto da una zona ingresso con un disimpegno e il bagno sulla sinistra, un'ampia zona giorno con un grande soggiorno e un angolo con il camino, una zona pranzo, un tinello e la cucina.
La zona notte è invece formata da una serie di disimpegni che conducono a 3 camere, di cui una padronale con bagno privato e spogliatoio, uno studio, un altro bagno ed a un ampio vano scala che conduce al piano sottotetto.
Fa parte dell'unità immobiliare anche un terrazzo unico che gira tutto intorno all'appartamento.
L'appartamento in villa attualmente ha grandi ambienti, finiture datate, pavimento in palquè nelle camere e in ceramica negli altri ambienti.
Attualmente l'appartamento è vuoto anche se gravato dal diritto di abitazione della sig.ra [redacted].
I serramenti sono in legno con vetro doppio e le persiane esterne sono in legno in scarse condizioni di manutenzione.
I bagni sono dotati di tutti gli accessori ed hanno finiture datate.
Gli impianti elettrico ed idrico sono datati e in sufficienti condizioni di manutenzione.
L'appartamento al piano primo e il magazzino al piano sottotetto hanno un'unica caldaia di grande potenza posta nel locale Centrale Termica sul retro a nord dell'edificio che è in disuso da alcuni anni. I termosifoni sono in ghisa.
L'immobile è allacciato alla linea del gas metano.
Le porte interne e di ingresso sono in legno, alcune a battente a tutta altezza ed alcune a scorrere.
Al grande giardino della villa si accede da un cancello carraio principale in ferro posto al numero civico 28 e ad un altro cancello carraio posto al numero civico 34.
L'accesso pedonale avviene da una zona coperta posta al numero civico 32.
Nel giardino è presente un campo da tennis regolarmente concesso con l'Autorizzazione n. 21/89 del 12/07/1989, ed ormai è in disuso da molti anni, e una piscina, anch'essa in disuso, da molti anni, e della quale non sono state trovate le pratiche edilizie.
Entrambi sono stati accatastati con il nuovo accatastamento della sottoscritta ed indicati nel subalterno 13.
La casa ha tetto in cemento e finiture ad intonaco nelle pareti esterne.
Le ringhiere esterne sono in ferro tipo legno.
Il vano scala di ampie dimensioni ha pavimento in granito e ringhiera in legno.
All' appartamento principale al piano primo si accede da un'ampia scala con finiture in serizzo posta sul fronte dell'edificio che parte dall'accesso pedonale.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

All'unità immobiliare si può accedere anche dal vano scala posto sul retro.
La zona giorno del piano primo affaccia su un terrazzo di grandi dimensioni che circonda la casa. I pavimenti dei terrazzi sono in piastrelle di ceramica tipo klincher.
La villa è stata costruita con la Concessione Edilizia n. [redacted] del 15/12/1977, ed è stata modificata con n. 2 varianti in corso d'opera, una del 1980 per "varianti in corso d'opera al tetto della casa", e l'altra del 1982 per "trasformazione di destinazione d'uso del sottotetto in locali annessi alla residenza".
La recinzione è in blocchetti di cemento ed è stata costruita con il Permesso per Opere Murarie prot. n. [redacted] el 23/06/1980.
Con protocollo n. [redacted] 21/01/1983 è stata richiesta l'Abitabilità che a seguito di una richiesta di integrazioni a cui non è stato dato seguito, l'Abitabilità non è mai stata rilasciata.
Nel Bene Comune Censibile al subalterno 13 oltre al campo da tennis, che è stato costruito a seguito della presentazione dell'Autorizzazione n. 21/89 del 12/07/1989, ed alla piscina costruita senza titolo edilizio, è presente un locale spogliatoio autorizzato con la precedente pratica n. 21/89
L'acqua calda dell'intero edificio viene prodotta con la centramele termica posta al piano terra della villa.
La situazione in sito dell'unità immobiliare NON è conforme alla planimetria urbanistico/edilizia, pertanto dovrà essere sanata con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria indipendente, con il quale dovrà essere pagata la relativa sanzione.
Attualmente l'immobile è libero.
Dal sopralluogo eseguito in data 08/01/2025 la sottoscritta ha potuto riscontrare le seguenti difformità urbanistico/edilizie e catastali:

- Al PIANO PRIMO è stata leggermente spostata la parete di ingresso per ingrandire lo stesso, è stato tolto il ripostiglio in fondo al corridoio della zona notte ed è stato ampliato il vano scala a favore dello studio. Anche in questo piano ad est è presente nel bagno una finestra non indicata nella planimetria catastale.
- Nel GIARDINO è presente la piscina di dimensioni 18,10m x 6,10m costruita senza titolo abilitativo.

Essendoci delle modifiche volumetriche con piccoli ampliamenti al piano primo e cambi di destinazione d'uso al piano terra, occorrerà presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria con il quale dovrà essere pagata la relativa sanzione.
In tutto l'edificio le finiture sono datate in sufficienti condizioni di manutenzione.
Le pareti esterne della casa hanno finitura ad intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione con qualche segno di umidità nelle cantine.
La copertura della villa è a falde in cemento con tegole canadesi e si trova in scarse condizioni di manutenzione.
L'unità immobiliare al subalterno 5 ha una superficie commerciale pari a circa 352,85 mq, di cui 291,70 mq di appartamento al piano primo e 183,45 mq di terrazzo al piano primo ridotti con gli opportuni coefficienti.
La superficie calpestabile interna dell'appartamento al piano primo è di circa 253,02 mq.
Il terreno su cui sorge la villa ha una superficie catastale di circa 6.890 mq.
Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Momo (NO):

- Abitazione civile al foglio [redacted] particella 44, subalterno 5 categoria A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 314 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 291 mq; rendita 890,89 €, via Novara n. 26, piano primo. Su questa unità immobiliare grava il diritto di abitazione della [redacted];

che risulta dei seguenti proprietari:

- [redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];
- [redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

- 1/3 di piena proprietà [redacted].

C) MAGAZZINO DI GRANDI DIMENSIONI AL PIANO SOTTOTETTO - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUBALTERNO 6.

Trattasi di magazzino al piano secondo/sottotetto composto da n. 4 magazzini, n. 3 lavanderie, n. 2 ripostigli, un'ampia zona stenditoio e n. 2 terrazzi.
Il magazzino al presente punto potrebbe essere trasformato in appartamento con una opportuna pratica di cambio di destinazione d'uso e recupero del sottotetto, delimitando le parti più basse dei locali.
I pavimenti dei locali principali del sottotetto sono in palquè e in ceramica nei locali indicati come lavanderia
I serramenti sono in legno con vetro doppio e le persiane esterne sono in legno in scarse condizioni di manutenzione.
In alcuni vani piastrellati indicati come lavanderie sono presenti lavandini e water.
Gli impianti elettrico ed idrico sono datati e in sufficienti condizioni di manutenzione.
L'appartamento al piano primo e sottotetto hanno una caldaia di grande potenza posta nel locale Centrale Termica sul retro a nord che però è in disuso da alcuni anni.
Anche nel sottotetto i termosifoni sono in ghisa.
L'immobile è allacciato alla linea del gas metano.
La porte interne e di ingresso sono in legno, alcune a battente ed alcune a scorrere.
La casa ha tetto in cemento e finiture ad intonaco nelle pareti esterne.
Alla parte di appartamento posto nel sottotetto si accede dal vano scala posto sul retro.
L'ampia zona stenditoio ad ovest ed i magazzini ad est e a sud affacciano su ampi terrazzi con pavimento in piastrelle di ceramica tipo klincher e ringhiere esterne in ferro tipo legno.
La villa è stata costruita con la Concessione Edilizia n. [redacted] del 15/12/1977, ed è stata modificata con n. 2 varianti in corso d'opera, una del 1980 per "varianti in corso d'opera al tetto della casa", e l'altra del 1982 per "trasformazione di destinazione d'uso del sottotetto in locali annessi alla residenza".
La recinzione è in blocchetti di cemento ed è stata costruita con il Permesso per Opere Murarie prot. n. [redacted] del 23/06/1980.
Con protocollo n. [redacted] 21/01/1983 è stata richiesta l'Abitabilità che a seguito di una richiesta di integrazioni a cui non è stato dato seguito, l'Abitabilità non è mai stata rilasciata.
Dal sopralluogo eseguito in data 08/01/2025 la sottoscritta ha potuto riscontrare le seguenti difformità urbanistico/edilizie e catastali:

- Al PIANO SOTTOTETTO ci sono delle modifiche nel posizionamento di alcune porte interne.

In tutto l'edificio le finiture sono datate in sufficienti condizioni di manutenzione.
Le pareti esterne della casa hanno finitura ad intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione con qualche segno di umidità nelle cantine.
La copertura della villa è a falde in cemento con tegole canadesi e si trova in sufficienti condizioni di manutenzione.
Attualmente il sottotetto è libero.
Anche sul subalterno 6 grava il DIRITTO DI ABITAZIONE a favore della sig.ra [redacted].
L'unità immobiliare al subalterno 6 ha una superficie commerciale pari a circa 294,10 mq, di cui circa 255,88 mq di magazzino/abitazione mai abitata e 114,70 mq di terrazzo al piano secondo ridotti con gli opportuni coefficienti.
La superficie calpestabile interna del magazzino/abitazione al piano sottotetto è pari a circa 221,34 mq.
Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Momo (NO):

- Magazzino al foglio [redacted], particella 44, subalterno 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 243 mq, superficie catastale totale 197 mq; rendita 451,80 €, via

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Novara n. 34, piano secondo. Su questa unità immobiliare grava il diritto di abitazione della sig.ra [redacted]
che risulta dei seguenti proprietari:

- [redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted];
- [redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted].

D) MAGAZZINO DI GRANDI DIMENSIONI AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUBALTERNO 7.

Trattasi di magazzino/taverna/cantina al piano terra composto da un ampio locale con finiture a taverna, un locale con finiture a cucina, un ripostiglio e cavedi laterali.
Il pavimento dei locali è in ceramica.
I serramenti sono in ferro ed aprono nelle bocche di lupo.
Gli impianti elettrico ed idrico sono datati e in sufficienti condizioni di manutenzione e anche questa zona è collegata alla grande caldaia con accesso esterno che non viene più usata da alcuni anni. I termosifoni sono in ghisa.
L'immobile è allacciato alla linea del gas metano.
Le porte interne e di ingresso sono in legno e legno e vetro.
A questa unità immobiliare si può accedere sia dal vano scala comune che dall'interno della autorimessa.
La villa è stata costruita con la Concessione Edilizia n. [redacted] del 15/12/1977, ed è stata modificata con n. 2 varianti in corso d'opera, una del 1980 per "varianti in corso d'opera al tetto della casa", e l'altra del 1982 per "trasformazione di destinazione d'uso del sottotetto in locali annessi alla residenza".
La recinzione è in blocchetti di cemento ed è stata costruita con il Permesso per Opere Murarie prot. n. [redacted] el 23/06/1980.
Con protocollo n. [redacted] 21/01/1983 è stata richiesta l'Abitabilità che a seguito di una richiesta di integrazioni a cui non è stato dato seguito, l'Abitabilità non è mai stata rilasciata.
Dal sopralluogo eseguito in data 08/01/2025 la sottoscritta ha potuto riscontrare le seguenti difformità urbanistico/edilizie e catastali:

- Al PIANO TERRA: Nella parte delle cantine sono presenti delle zone cavedi non indicate nelle pratiche edilizie.

In tutto l'edificio le finiture sono datate in sufficienti condizioni di manutenzione.
Le pareti esterne della casa hanno finitura ad intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione con qualche segno di umidità nelle cantine.
La copertura della villa è a falde in cemento con tegole di cemento e si trova in sufficienti condizioni di manutenzione.
Attualmente il subalterno 7 è pieno di oggetti di proprietà degli esecutati.
Sul subalterno 7 grava il DIRITTO DI ABITAZIONE a favore della sig.ra [redacted]
L'unità immobiliare al subalterno 7 ha una superficie commerciale pari a circa 176,38 mq di taverna, ridotta con gli opportuni coefficienti.
Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Momo (NO):

- Magazzino al foglio [redacted], particella 44, subalterno 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 119 mq, superficie catastale totale 176 mq; rendita 221,25 €, via Novara n. 26, piano terra;

che risulta dei seguenti proprietari:

- [redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];
- [redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

[redacted]1/3 di piena proprietà [redacted].

E) AUTORIMESSA SINGOLA AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUBALTERNO 8.

Trattasi di autorimessa singola posta al piano terra della villa di cui ai punti precedenti.
I pavimenti sono in ceramica, i portoni di accesso in alluminio a doppia anta a battente.
E' presente l'impianto elettrico sotto traccia.
Attualmente la situazione in sito è difforme dalla planimetria urbanistico/edilizia ma è conforme alla planimetria catastale. Le prime due autorimesse partendo da ovest al successivo punto F sono delimitate da una tramezza che rende indipendente la terza autorimessa. La forma delle stesse è differente dalla pratica edilizia.
Questa autorimessa è indipendente e dalla stessa c'è una porta di accesso che conduce a un disimpegno e al vano scala comune e alle cantine.
Anche le autorimesse sono state costruite con la Concessione Edilizia n. [redacted] del 15/12/1977, ed è stata modificata con n. 2 varianti in corso d'opera, una del 1980 per "varianti in corso d'opera al tetto della casa", e l'altra del 1982 per "trasformazione di destinazione d'uso del sottotetto in locali annessi alla residenza".
Con protocollo n. [redacted] del 21/01/1983 è stata richiesta l'Abitabilità che a seguito di una richiesta di integrazioni a cui non è stato dato seguito, l'Abitabilità non è mai stata rilasciata.
La situazione in sito può essere sanata con la presentazione dell'unico Permesso di Costruire in Sanatoria visto ai precedenti punti e con il pagamento della relativa sanzione.
L'unità immobiliare al subalterno 8 ha una superficie commerciale pari a circa 20,20 mq. La superficie calpestabile interna è di circa 18,10 mq.
Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Momo (NO):

- Autorimessa al foglio [redacted], particella 44, subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq; rendita 60,43 €, via Novara n. 26, piano terra;

che risulta dei seguenti proprietari:

[redacted]1/3 di piena proprietà [redacted]
[redacted]1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted].

F) AUTORIMESSA DOPPIA AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUBALTERNO 9.

Trattasi di autorimessa doppia posta al piano terra della villa di cui al precedente punto A).
I pavimenti sono in ceramica, i portoni di accesso in alluminio a doppia anta a battente.
Queste prime due autorimesse sono anche riscaldabili con un termosifone in alluminio posto a parete.
E' presente l'impianto elettrico sotto traccia.
La situazione in sito è leggermente difforme dalla planimetria urbanistico/edilizia, mentre la situazione catastale è stata sistemata dal nuovo accatastamento della sottoscritta.
La forma dell'autorimessa è differente dalla pratica edilizia.
Anche le autorimesse sono state costruite con la Concessione Edilizia n. 326 del 15/12/1977, ed è stata modificata con n. 2 varianti in corso d'opera, una del 1980 per "varianti in corso d'opera al tetto della casa", e l'altra del 1982 per "trasformazione di destinazione d'uso del sottotetto in locali annessi alla residenza".

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Con protocollo n. 277 del 21/01/1983 è stata richiesta l'Abitabilità che a seguito di una richiesta di integrazioni a cui non è stato dato seguito, l'Abitabilità non è mai stata rilasciata.
La situazione in sito può essere sanata con la presentazione dell'unico Permesso di Costruire in Sanatoria visto ai precedenti punti e con il pagamento della relativa sanzione.
L'unità immobiliare al subalterno 9 ha una superficie commerciale pari a circa 42,30 mq. La superficie calpestabile interna è di circa 38,80 mq.
Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Momo (NO):

- Autorimessa al foglio [redacted], particella 44, subalterno 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, superficie catastale totale 42 mq; rendita 130,92 €, via Novara n. 26, piano terra;

che risulta dei seguenti proprietari:

[redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];
[redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];
[redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted].

H) + I) TETTOIA INDIPENDENTE IN ANGOLO NORD/OVEST DEL TERRENO - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUBALTERNI 11 E 14

Trattasi di tettoia indipendente posta in angolo nord/ovest del terreno di pertinenza della villa adibita a deposito materiale.
L'unità immobiliare è stata costruita senza titolo abilitativo e pertanto dovrà essere sanata o demolita.
I muri sono in blocchetti di cemento, il pavimento è in terra e la copertura con lastra isolata.
La tettoia è priva di qualsiasi impianto.
L'Agenzia delle Entrate, ufficio del Catasto ha voluto separare le due tettoie in quanto entrambe accessibili dal Bene Comune Non Censibile al subalterno 10.
Attualmente le unità immobiliari sono piene di oggetti degli esecutati.
La tettoia n. 1 ha una superficie commerciale pari a circa 11,62 mq, con una superficie calpestabile interna di circa 10,09 mq.
La tettoia n. 2 ha una superficie commerciale pari a circa 10,88 mq, con una superficie calpestabile interna di circa 9,66 mq.
Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Momo (NO):

- Tettoia al foglio [redacted], particella 44, subalterno 11, categoria C/7, classe Unica, superficie 10 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita 13,43 €, via Novara n. 26, piano terra
- Tettoia al foglio [redacted], particella 44, subalterno 14, categoria C/7, classe Unica, superficie 10 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita 13,43 €, via Novara n. 26, piano terra;

che risultano dei seguenti proprietari:

[redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];
[redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted].

J) MAGAZZINO/SERRA INDIPENDENTE AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUBALTERNO12

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Trattasi di fabbricato adibito ad uso serra fatto di pareti in ferro e vetro e copertura in pannelli.
L'immobile è stato costruito senza titolo abilitativo ed è privo di pavimenti, impianti e finiture.
Attualmente l'immobile è libero e viene usato per il ricovero degli animali.
Il magazzino/serra ha una superficie commerciale pari a circa 41,40 mq, mentre la superficie calpestabile interna è circa 38,20 mq.
Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Momo (NO):

- Magazzino al foglio [redacted], particella 44, subalterno 12, categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 41 mq; rendita 70,65 €, via Novara n. 26, piano terra;

che risulta dei seguenti proprietari:

- [redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted].:

K) SPOGLIATOI, PISCINA, CAMPO DA TENNIS E TERRENI DI PERTINENZA DELLA VILLA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUBALTERNO 13

Al grande giardino della villa si accede da un cancello carraio principale in ferro posto al numero civico 28 e ad un altro cancello carraio posto al numero civico 34.
Nel giardino è presente un campo da tennis regolarmente concesso con l'Autorizzazione n. [redacted] del 12/07/1989, ormai in disuso da molti anni e in pessime condizioni di manutenzione, e una piscina, anch'essa in disuso da molti anni, delle dimensioni di 18,10 m x 6,10 m e della quale non sono state trovate le pratiche edilizie.
Entrambi sono stati accatastati con le pratiche catastali eseguite dalla sottoscritta.
Nel Bene Comune Censibile al subalterno 10 oltre al campo da tennis che è stato costruito a seguito della presentazione dell'Autorizzazione n[redacted] del 12/07/1989, ed alla piscina costruita senza titolo edilizio, è presente un locale docce autorizzato con la precedente pratica n. 21/89
La disposizione interna e delle finestre esterne non è conforme alla situazione concessa e lo stesso attualmente risulta diviso in un locale spogliatoi con wc e docce e una parte a magazzino con un grande camino in un angolo.
I pavimenti e i rivestimenti del locale spogliatoio e dei bagni sono in ceramica, c'è l'intonaco alle pareti e a soffitto. I serramenti sono in ferro con vetro singolo.
L'impianto elettrico è sottotraccia.
L'acqua calda viene prodotta con la centrale termica posta al piano terra della villa.
La situazione in sito dell'unità immobiliare NON è conforme alla planimetria urbanistico/edilizia, pertanto dovrà essere sanata con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria indipendente, con il quale dovrà essere pagata la relativa sanzione.
Attualmente l'immobile è libero.
La recinzione è in blocchetti di cemento ed è stata costruita con il Permesso per Opere Murarie prot. n. [redacted] del 23/06/1980.
Il magazzino ha una superficie commerciale pari a circa 42,90 mq, mentre la superficie calpestabile interna del magazzino è di circa 26,70 mq.
Tutti questi immobili sono stati inseriti come pertinenze della villa e censiti al subalterno 13.
La corte della villa è stata censita invece come Bene Comune Non Censibile (BCNC) al subalterno 10.
Attualmente i terreni hanno come destinazione di PRGC "VP – Aree a verde privato – art. 106", con i seguenti vincoli:

- FASCIA AEROPORTO - Vincolo aeroportuale - Art.43
- CENTRO ABITATO - Perimetro del centro abitato

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

- FASCIA CIMITERO - Fascia di rispetto cimiteriale - Art.39
- FASCE ELETTRODOTTI - Fascia di rispetto dagli elettrodotti - Art.38
- CLASSE I di sintesi, ossia Classe I di pericolosità geomorfologica – Art. 46.

Gli spogliatoi hanno una superficie commerciale pari a 53,57 mq, di cui 42,82 mq di spogliatoi e 32,25 mq di tettoia esterna ridotta con gli opportuni coefficienti.
L'intero mappale 44 ha una superficie catastale pari a circa 6.890 mq.
Il tutto risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del comune di Momo (NO):

- Bene Comune Censibile a tutti i subalterni formato da spogliatoi, piscina e campo da tennis al foglio [redacted], particella 44, subalterno 13, categoria D/6, rendita 2.027,44 €, piano terra

che risultano essere dei seguenti proprietari:

[redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted]
- 1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted].

Per l'intero edificio è stata richiesta l'Abitabilità ed è presente una richiesta di integrazioni prot. n. 277 del 21/01/1983 ma la stessa non è mai stata rilasciata.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 La verifica della documentazione allegata al fascicolo non è di semplice esecuzione, ma si constata la completezza della documentazione ricevuta dalla Cancelleria. Alla presente relazione verranno allegate le schede catastali delle unità immobiliari al foglio 43, particella 44, subalterni 2, 3 e foglio 43, particella 132 e le nuove schede catastali al foglio 43 particella44, subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 e 13.

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

1.2 C'è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quelle contenute nei vari pignoramenti. Nelle ispezioni ipotecarie eseguite in data 08/01/2025 dalla sottoscritta sono presenti n. 2 pignoramenti immobiliari, uno a nome di [redacted], non indicati nella Certificazione Notarile del 19/11/2019, in quanto eseguite nel 2021.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1:

APPARTAMENTO DI GRANDI DIMENSIONI AL PIANO TERRA, PRIMO E SOTTOTETTO, AUTORIMESSE SINGOLE E DOPPIE E MAGAZZINO INDIPENDENTE AL PIANO TERRA CON CAMPO DA TENNIS E PISCINA.

Caratteristiche zona: Zona periferica esterna del comune di Momo, lungo la strada che conduce a Novara nella frazione di Alzate di Momo. La zona è scarsamente residenziale a traffico locale, con parcheggi sufficienti ed è lontana dai principali servizi. Nella zona sono presenti le urbanizzazioni primarie quali gas, acqua ed energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone periferiche agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'unico immobile occupato è l'appartamento al piano terra al punto A) tutti gli altri immobili sono vuoti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

i. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna.***
ii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna.***
iii. *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno.***
iv. *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuno***.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

[redacted] Iscrizione nn [redacted] del 09/07/2015 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verbania rep. n. 656 del 28/06/2015, a favore di [redacted]

Ipoteca 1.030.000,00 € di cui capitale 1.000.000,00 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto ed altri immobili di altri lotti.

- Iscrizione nn [redacted] del 30/07/2015 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza rep. n. 4254 del 24/07/2015, a favore di [redacted]

Ipoteca 730.000,00 € di cui capitale 486.118,95 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto ed altri immobili di altri lotti.

- Iscrizione nn. [redacted] del 21/10/2015 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verbania rep. n. 569 del 21/08/2015, a favore di [redacted].

Ipoteca 560.000,00 € di cui capitale 555.786,44 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto ed altri immobili di altri lotti.

4.2.2 *Pignoramenti*

[redacted] Trascrizione nn. 16377/11898 del 13/11/2019 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 29/082019, rep. 2608, a favore di [redacted].

Gravante sugli immobili al presente Lotto 1.

- Per [redacted]:
- Trascrizione nn. [redacted] del 31/12/2021 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari in data 23/12/2021, rep. 8745, a favore [redacted].

Gravante sugli immobili al presente Lotto ed altri immobili di altri lotti.

- Per [redacted]:

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

- Trascrizione nn. [redacted] del 08/11/2021 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 14/09/2021, rep. [redacted], a favore di [redacted].
  Gravante sugli immobili al presente Lotto ed altri immobili di altri lotti.

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

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

4.2.5 *Trascrizioni relative agli altri comproprietari:* ***Nessuna***.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Appartamento di piccole dimensioni al piano terra, di grandi dimensioni al piano primo e magazzino/soffitta al piano sottotetto, autorimesse singola e doppia e magazzino indipendente al piano terra.

La situazione in sito delle unità immobiliari al foglio [redacted] particella 44 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, e 13 NON sono conformi alla situazione urbanistica per le seguenti difformità:

- Al PIANO TERRA le prime due autorimesse partendo da ovest sono delimitate da una tramezza che rende indipendente la terza autorimessa, la forma è differente dalla pratica edilizia, mentre è stata sistemata la situazione catastale. La terza autorimessa è indipendente e dalla stessa c'è una porta di accesso alle cantine.
  L'appartamento al piano terra non è indicato a livello urbanistico, mentre è stato sistemato dalla sottoscritta a livello catastale.
  Sono state modificate ed aperte anche alcune finestre.
  Nella parte delle cantine sono presenti delle zone cavedi non indicate nelle pratiche edilizie.
- Al PIANO PRIMO è stata leggermente spostata la parete di ingresso per ingrandire lo stesso (AMPLIAMENTO DI VOLUME), è stato tolto il ripostiglio in fondo al corridoio della zona notte ed è stato ampliato lo studio riducendo le dimensioni del vano scala. Anche in questo piano ad est è presente nel bagno una finestra non indicata nella planimetria urbanistica.
- Al PIANO SOTTOTETTO ci sono delle piccole modifiche nel posizionamento di alcune porte interne.
- Nel GIARDINO è presente la piscina di dimensioni 18,10m x 6,10m, n. 2 tettoie e una serra tutte costruite senza titolo abilitativo.
  Per quanto riguarda invece il magazzino/spogliatoio al piano terra la suddivisione interna dello stesso è completamente differente rispetto alla Concessione Edilizia mentre la planimetria Catastale è stata sistemata dalla sottoscritta.

Dai colloqui intercorsi con il tecnico del comune di Momo, le difformità viste precedentemente possono essere sistemate con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria e con il pagamento del doppio delle sanzioni così calcolate:

- Per l'ampliamento dell'ingresso e del vano scala bisognerà pagare il doppio degli Oneri di Urbanizzazione, calcolato sul volume dell'ampliamento, e il doppio del costo di costruzione calcolato con la tabella del Modello Ministeriale del D.M. 801 del 10/05/1977 come differenza tra la situazione futura e la situazione attuale.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

- Per le cantine o cavedi presenti al piano terra ma nella parte interrata bisognerà pagare una volta gli Oneri di Urbanizzazione e il doppio del costo di costruzione calcolato come al punto precedente.
- Per l'appartamento al piano terra avendo lo stesso un'altezza interna di circa 260/265 cm con le modifiche apportate all'art. 34 bis del Decreto Salva Casa e con la tolleranza del 5% per gli appartamenti con superficie utile inferiore ai 100 mq, lo stesso può essere sanato e trasformato in abitazione con il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del doppio del costo di costruzione quantificato però come il 5% di 1/3 del computo metrico dei lavori di trasformazione calcolati con i prezzi della Regione Piemonte.
- Le modifiche interne di pareti e porte sia al subalterno 2 che al subalterno 3 che nel magazzino in prossimità della piscina, andranno considerate come intervento di ristrutturazione edilizie e inserite nel computo metrico visto precedentemente.
- La difformità dovuta alla piscina sarà computata come doppio degli Oneri di Urbanizzazione calcolati sulla superficie della stessa.

Il magazzino al foglio [redacted] particella 44 subalterno 13 (ex particella 132) è stato inserito come locale magazzino e docce nella pratica edilizia del campo da tennis riportata nell'autorizzazione n. 21/89, pratica n. 61/88, del 12/07/1989.
La condizione in sito di questo magazzino NON è conforme alla situazione riportata nella precedente autorizzazione e pertanto la situazione dovrà essere sistemata con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, in quanto non cambiano i volumi. Nella sanatoria dovrà essere pagata una sanzione pari al doppio del costo di costruzione, quantificato come il 5% di 1/3 del computo metrico dei lavori di trasformazione calcolati con i prezzi della Regione Piemonte, oltre alle spese tecniche ed ai diritti di segreteria.

I costi per la regolarizzazione urbanistica dei subalterni 4, 5 e 13 possono essere così quantificati in modo approssimativo:

- Costi di ripristino come da situazione concessa	€	0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (doppio degli oneri di urbanizzazione, doppio del costo di costruzione ottenuto tramite computo metrico per tutti gli abusi commessi)	€	15.000,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	240,00
- Compensi per pratiche edilizie in sanatoria (comprensive di Imposte e contributi)	**€**	**10.150,00**
- Oneri totali:	**€**	**25.390,00**

4.3.2 *Conformità catastale*

La disposizione interna degli immobili visti ai precedenti punti deve essere sistemata con il PDC in sanatoria.
Le planimetrie catastali sono state eseguite dalla sottoscritta, come da planimetrie allegate, con l'esecuzione di un tipo mappale con punti fiduciali per l'inserimento in mappa della piscina, del campo da tennis, della tettoia e della serra, e l'esecuzione di n. 4 Docfa con n. 10 planimetrie catastali.
I costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali: (130,00 € per Tipo Mappale e 770,00 € per Docfa)	€	900,00
- Tipo Mappale Ordinario (comprensivo di imposte e contributi)	**€**	**1.650,00**
- n. 10 Planimetrie, e n. 2 Elaborati Planimetrici (comprensive di imposte e contributi)	**€**	**6.100,00**
- Oneri totali:	**€**	**8.650,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

SPESE	
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**Trattasi di bene non occupato e pertanto non è disponibile lo storico delle spese**
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora corrisposte:	**Non pervenute**
Spese scadute ed insolute alla data della perizia:	**Non pervenute**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a. Attuali proprietari:

[redacted]Dal **7/11/2007** ad **oggi** gli immobili di cui al presente lotto sono di piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno della sig.ra [redacted] che li hanno ricevuti per successione del sig. [redacted] con giusta dichiarazione di successione registrata a Novara al n. 21/1608/8 trascritta il 16/07/2008 ai nn. [redacted] la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 02/05/2008 ai nn. [redacted].

b. Precedenti proprietari:

Particelle al foglio [redacted] mappale 44

- Dal **07/08/1978 (data antecedente al ventennio)** al **07/11/2007** gli immobili al foglio [redacted] particella 43 e 44 erano di piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [redacted], che li aveva acquistati come bene personale con atto di compravendita del 07/08/1978 del Notaio Pedrazzoli di Novara, trascritto a Novara il 24/10/1978 ai nn. [redacted].

Particelle al foglio [redacted] mappale 132

- Dal **31/05/1974 (data antecedente al ventennio)** al **07/11/2007** la particella 132 era di piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [redacted] che li aveva acquistati con atto di compravendita del 31/05/1974 del Notaio Pedrazzoli di Carpignano, trascritto a Novara il 25/06/1974 ai nn. [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

La villa è stata costruita con le seguenti pratiche edilizie:

[redacted]**Concessione Edilizia n. [redacted] del 15/12/1977,** per "nuova costruzione di casa di civile abitazione", in via Novara, frazione Alzate, a Momo (NO), intestata a [redacted]

- **Permesso di opere murarie n. [redacted] del 10/03/1980,** per "Varianti in corso d'opera al tetto della casa in costruzione", in via Novara, frazione Alzate, a Momo (NO), intestata a [redacted].

[redacted]**Permesso di opere murarie n. [redacted] del 23/06/1980,** per "Costruzione di recinzione", in via Novara, frazione Alzate, a Momo (NO), intestata a [redacted]

- **Concessione Edilizia n. [redacted]/82, prot. n. [redacted] del 11/12/1982,** per "trasformazione d'uso del sottotetto in locali annessi alla residenza, in corso d'opera relativamente alla Concessione n. [redacted] l 15/12/1977", in via Novara, frazione Alzate, a Momo (NO), intestata a [redacted].

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

- Richiesta di Abitabilità con richiesta di integrazioni prot. n. 277 del 21/01/1983 che però non sono mai state integrate, perciò l'Abitabilità non è mai stata rilasciata.

- **Autorizzazione n. [redacted]/89, pratica n. [redacted]/88 del 12/07/1989,** per l'esecuzione di "Campo da tennis e locale docce", in via Novara, frazione Alzate, a Momo (NO), intestata a [redacted].

Destinazione urbanistica:
L'area su cui sorge la villa, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Momo (NO), ha Destinazione Urbanistica "RE – RE68 – Area residenziali esaurite – Art. 93". Vincoli: FASCIA AEROPORTO – Vincolo Aeroportuale – Art. 43; CENTRO ABITATO – Perimetro del centro abitato; FASCIA CIMITERO – Fascia di rispetto cimiteriale – Art. 39.
Classi di sintesi: CLASSE I – Classe di pericolosità geomorfologica – Art. 46.

L'area su cui sorge il magazzino e i terreni di pertinenza, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Momo (NO), hanno destinazione Urbanistica "VP – Aree a verde privato - Art. 106". Vincoli: FASCIA AEROPORTO – Vincolo Aeroportuale – Art. 43; CENTRO ABITATO – Perimetro del centro abitato; FASCIA CIMITERO – Fascia di rispetto cimiteriale – Art. 39. Classi di sintesi: CLASSE I – Classe di pericolosità geomorfologica – Art. 46.

Destinazione	Parametro	Valore reale - potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
A) Appartamento al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 4.	Sup. reale lorda			
	Appartamento piano terra TOTALE A)	**98,06**	1,00	~~98,06~~ **98,10**
B) Appartamento di grandi dimensioni al piano primo - foglio [redacted], particella 44, subalterno 5.	Sup. reale lorda			
	Appartamento primo piano	291,70	1,00	291,70
	Terrazzi primo piano	183,45	0,3333	61,15
	TOTALE B)	**475,15**		**352,85**
C) Magazzino/soffitta al piano sottotetto - foglio [redacted], particella 44, subalterno 6.	Sup. reale lorda			
	Soffitta al primo piano	255,88	1,00	255,88
	Terrazzi secondo piano	114,71	0,3333	38,24
	TOTALE C)	**370,59**		~~294,12~~ **294,10**
D) Magazzino/taverna/cantina al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 7.	Sup. reale lorda			
	Magazzino piano terra TOTALE D)	**176,40**	0,3333	**58,80**
E) Autorimessa singola al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 8.	Sup. reale lorda			

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

	Autorimessa singola piano terra TOTALE E)	**20,18**	1	~~20,18~~ **20,20**
F) Autorimessa doppia al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 9.	Sup. reale lorda			
	Autorimessa doppia piano terra TOTALE F)	**42,30**	1	**42,30**
H) + I) Tettoia al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 11 e 14.	Sup. reale lorda			
	Tettoia 1	11,62	1	11,62
	Tettoia 2	10,88	1	10,88
	TOTALE H)	**22,50**	1	**22,50**
J) Magazzino/serra al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 12.	Sup. reale lorda			
	Tettoia TOTALE I)	**41,40**	1	**41,40**
K) Magazzino/spogliatoio al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 13.	Sup. reale lorda			
	Spogliatoi e magazzino	42,82	1	42,82
	Tettoia esterna	32,26	0,33	10,75
		75,08	TOTALE MAGAZZINO	53,57
	Campo da tennis	521,05	1	521,05
	Piscina	126,20	1	126,20
	TOTALE G)	**722,33**		~~700,82~~ **700,80**
TOTALE		~~1.968,91~~ **1.968,90**		**1.631,05**
SUPERFICIE CORTE DI PERTINENZA		6.890mq		6.890mq

A- APPARTAMENTO DI PICCOLE DIMENSIONI AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUB. 4 DI CUI AL PUNTO A).
Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali Materiale: Struttura in cemento armato e muratura; condizioni: discrete.
Copertura: Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;
Solai Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
Scale interne: Tipologia: scale interne di accesso ai vari piani; materiale gradini: cemento; rivestimento: graniti; condizioni: discrete; ringhiera: in legno; condizioni: discrete.
Balconi e terrazzi esterni: Materiali: pavimenti in ceramica tipo klincher, parapetti in ferro; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Infissi esterni:	Finestre - tipologia: a battente; materiale: legno con vetro doppio; condizioni: sufficienti. Protezioni esterne – Persiane; materiale: legno; condizioni: sufficienti. Porta di ingresso a battente; condizioni: discrete, materiale legno e vetro.
Infissi interni:	Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno e legno tamburato; condizioni: discrete.
Manto di copertura:	Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;
Pareti esterne:	Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete.
Pavimentazione esterna:	Pavimentazione cortile - materiale: porfido; condizioni: discrete.
Pavimentazione. interna:	Materiale: parquet e ceramica nei bagni; condizioni: buone.

Plafoni:	Materiale: intonaco; condizioni: discrete. Materiale: controsoffitto isolato e intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno:	Materiale: intonaco; condizioni: discrete. Bagno e cucina - materiale: intonaco e piastrelle; condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna:	Tipologia: antenna; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Gas:	Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Elettrico:	Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Idrico:	Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta
Termico:	Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Condizionamento:	Non presente.
Ascensore:	Non presente.
Fotovoltaico:	Non presente.

B- APPARTAMENTO DI GRANDI DIMENSIONI AL PIANO PRIMO - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUB. 5 DI CUI AL PUNTO B).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Materiale: Struttura in cemento armato e muratura; condizioni: discrete.
Copertura:	Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;
Solai	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
Scale interne:	Tipologia: scale interne di accesso ai vari piani; materiale gradini: cemento; rivestimento: graniti; condizioni: discrete; ringhiera: in legno; condizioni: discrete.
Balconi e terrazzi esterni:	Materiali: pavimenti in ceramica tipo klincher, parapetti in ferro; condizioni: discrete.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	Finestre - tipologia: a battente; materiale: legno con vetro doppio; condizioni: sufficienti. Protezioni esterne – Persiane; materiale: legno; condizioni: sufficienti. Porta di ingresso a battente; condizioni: discrete, materiale legno e vetro. Porta di ingresso a battente; condizioni: sufficienti, materiale legno.
Infissi interni:	Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno e legno tamburato; condizioni: discrete.
Manto di copertura:	Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;
Pareti esterne:	Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete.
Pavimentazione esterna:	Pavimentazione cortile - materiale: porfido; condizioni: discrete.
Pavimentazione. interna:	Materiale: parquet e ceramica nei bagni; condizioni: discrete.
Plafoni:	Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno:	Abitazione - materiale: intonaco; condizioni: discrete. Bagno e cucina - materiale: intonaco e piastrelle; condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna:	Tipologia: antenna; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Gas:	Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Elettrico:	Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Idrico:	Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta
Termico:	Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Condizionamento:	Non presente.
Ascensore:	Non presente.
Fotovoltaico:	Non presente.

C- MAGAZZINO/APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUB. 6 DI CUI AL PUNTO C).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Materiale: Struttura in cemento armato e muratura; condizioni: discrete.
Copertura:	Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;
Solai	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Scale interne: Tipologia: scale interne di accesso ai vari piani; materiale gradini: cemento; rivestimento: graniti; condizioni: discrete; ringhiera: in legno; condizioni: discrete.

Balconi e terrazzi esterni: Materiali: pavimenti in ceramica tipo klincher, parapetti in ferro; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: Finestre - tipologia: a battente; materiale: legno con vetro doppio; condizioni: sufficienti.
Protezioni esterne – Persiane; materiale: legno; condizioni: sufficienti.
Porta di ingresso a battente; condizioni: discrete, materiale legno e vetro.

Infissi interni: Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno e legno tamburato; condizioni: discrete.

Manto di copertura: Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;

Pareti esterne: Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete.

Pavimentazione esterna: Pavimentazione cortile - materiale: porfido; condizioni: discrete.

Pavimentazione. interna: Materiale: parquet e ceramica nei bagni; condizioni: discrete.

Plafoni: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.

Rivestimento interno: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Bagno e cucina - materiale: intonaco e piastrelle; condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna: Tipologia: antenna; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.

Gas: Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.

Elettrico: Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.

Idrico: Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta

Termico: Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.

Condizionamento: Non presente.

Ascensore: Non presente.

Fotovoltaico: Non presente.

D- MAGAZZINO/TAVERNA/CANTINA AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUB. 7 DI CUI AL PUNTO D).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali Materiale: Struttura in cemento armato e muratura; condizioni: discrete.

Copertura: Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Solai Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
Scale interne: Tipologia: scale interne di accesso ai vari piani; materiale gradini: cemento; rivestimento: graniti; condizioni: discrete; ringhiera: in legno; condizioni: discrete.
Balconi e terrazzi esterni: Materiali: pavimenti in ceramica tipo klincher, parapetti in ferro; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: Porta di ingresso a battente; condizioni: sufficienti, materiale legno.
Infissi interni: Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno e legno tamburato; condizioni: discrete.
Manto di copertura: Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;
Pareti esterne: Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete.
Pavimentazione esterna: Pavimentazione cortile - materiale: porfido; condizioni: discrete.
Pavimentazione. interna: Materiale: ceramica; condizioni: discrete.

Plafoni: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna: Tipologia: antenna; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Gas: Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Elettrico: Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Idrico: Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta
Termico: Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Condizionamento: Non presente.
Ascensore: Non presente.
Fotovoltaico: Non presente.

E- AUTORIMESSA SINGOLA AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUB. 8 DI CUI AL PUNTO E).
Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali Materiale: Struttura in cemento armato e muratura; condizioni: discrete.
Copertura: Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;
Solai Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
Scale interne: Tipologia: scale interne di accesso ai vari piani; materiale gradini: cemento; rivestimento: graniti; condizioni: discrete; ringhiera: in legno; condizioni: discrete.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Balconi e terrazzi esterni:	Materiali: pavimenti in ceramica tipo klincher, parapetti in ferro; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	Porta di ingresso a battente; condizioni: discrete, materiale legno.
Infissi interni:	Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno e legno tamburato; condizioni: discrete.
Manto di copertura:	Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;
Pareti esterne:	Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete.
Pavimentazione esterna:	Pavimentazione cortile - materiale: porfido; condizioni: discrete.
Pavimentazione. interna:	Materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
Plafoni:	Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno:	Materiale: intonaco; condizioni: sufficienti/discrete.

Impianti:

Antenna:	Non presente
Gas:	Non presente
Elettrico:	Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Idrico:	Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta
Termico:	Non presente.
Condizionamento:	Non presente.
Ascensore:	Non presente.
Fotovoltaico:	Non presente.

F- AUTORIMESSA DOPPIA AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUB. 9 DI CUI AL PUNTO F).
Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Materiale: Struttura in cemento armato e muratura; condizioni: discrete.
Copertura:	Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;
Solai	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
Scale interne:	Tipologia: scale interne di accesso ai vari piani; materiale gradini: cemento; rivestimento: graniti; condizioni: discrete; ringhiera: in legno; condizioni: discrete.
Balconi e terrazzi esterni:	Materiali: pavimenti in ceramica tipo klincher, parapetti in ferro; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	Porta di ingresso a battente; condizioni: discrete, materiale legno.
Infissi interni:	Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno e legno tamburato; condizioni: discrete.
Manto di copertura:	Tipologia: a falde di cemento e tegole canadesi; materiale: soletta in cemento armato; condizioni: buone;

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Pareti esterne:	Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete.
Pavimentazione esterna:	Pavimentazione cortile - materiale: porfido; condizioni: discrete.
Pavimentazione. interna:	Materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
Plafoni:	Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno:	Materiale: intonaco; condizioni: sufficienti/discrete.

Impianti:

Antenna:	Non presente
Gas:	Non presente
Elettrico:	Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Idrico:	Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta
Termico:	Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Condizionamento:	Non presente.
Ascensore:	Non presente.
Fotovoltaico:	Non presente.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

H) + I) TETTOIA AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUB. 11 E 14 DI CUI AL PUNTO H) E I).
Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Materiale: muratura in blocchetti di cemento; condizioni: scarse.
Copertura:	Tipologia: a una falda; materiale: lastre; condizioni: scarse;
Solai	Non presente.
Scale interne:	Non presenti.
Balconi e terrazzi esterni:	Non presenti.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	Non presenti.
Infissi interni:	Non presenti.
Manto di copertura:	Tipologia: a una falda; materiale: lastre; condizioni: scarse;
Pareti esterne:	Materiale: muratura in blocchetti di cemento; condizioni: scarse.
Pavimentazione esterna:	Non presente.
Pavimentazione. interna:	Non presente.
Plafoni:	Non presente.
Rivestimento interno:	Non presente.

Impianti:

Antenna:	Non presente.
Gas:	Non presente.
Elettrico:	Non presente.
Idrico:	Non presente.
Termico:	Non presente.
Condizionamento:	Non presente.
Ascensore:	Non presente.
Fotovoltaico:	Non presente.

J) MAGAZZINO/SERRA AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44, SUB. 12 DI CUI AL PUNTO J).
Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Materiale: ferro e vetro; condizioni: sufficienti.
Copertura:	Tipologia: a una falda; materiale: lastre; condizioni: scarse;
Solai	Non presente.
Scale interne:	Non presenti.
Balconi e terrazzi esterni:	Non presenti.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	Non presenti.
Infissi interni:	Non presenti.
Manto di copertura:	Tipologia: a una falda; materiale: lastre; condizioni: scarse;
Pareti esterne:	Materiale: ferro e vetro; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione esterna:	Non presente.
Pavimentazione. interna:	Non presente.
Plafoni:	Non presente.
Rivestimento interno:	Non presente.

Impianti:

Antenna:	Non presente.
Gas:	Non presente.
Elettrico:	Non presente.
Idrico:	Non presente.
Termico:	Non presente.
Condizionamento:	Non presente.
Ascensore:	Non presente.
Fotovoltaico:	Non presente.

K) MAGAZZINO/SPOGLIATOIO AL PIANO TERRA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 44 SUB. 13 DI CUI AL PUNTO K).
Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Materiale: Struttura muratura portante e cemento armato; condizioni: discrete.
Copertura:	Tipologia: leggermente inclinata; materiale: soletta in cemento armato con guaina; condizioni: sufficienti.
Solai	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
Scale condominiali:	Non presenti.
Balconi e terrazzi esterni:	Non presenti.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	Tipologia: finestre a battente, materiale: ferro e vetro singolo, condizioni: discrete.
Infissi interni:	Tipologia: porte a battente, materiale: ferro e legno tamburato, condizioni: discrete.
Manto di copertura:	Tipologia: leggermente inclinata; materiale: soletta in cemento armato con guaina; condizioni: sufficienti.
Pareti esterne	Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: sufficienti. N.B.: sono presenti segni di infiltrazione
Pavimentazione esterna:	Pavimentazione cortile - materiale: autobloccanti e lastre di cemento; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione. interna:	Materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Plafoni:	Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno:	Materiale: intonaco e piastrelle; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna:	Non presente nell'unità immobiliare.
Gas:	Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Elettrico:	Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Citofonico:	Non Presente.
Idrico:	Tipologia: impianto termico con la villa alimentato a gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Termico:	Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Condizionamento:	Non presente.
Ascensore:	Non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1 Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Momo (Fascia/zona: suburbana/FRAZIONE AGNELLENGO – CASTELLETTO - ALZATE, Codice zona: E1; Microzona catastale: 1);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
- valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).
- Sul subalterno 3, e pertanto sui subalterni 4, 5, 6 e 7, grava il DIRITTO DI ABITAZIONE a favore della [redacted] che verrà quantificato come Usufrutto. Pertanto verrà quantificata la corrispondente NUDA PROPRIETA'. Poiché la [redacted] dalle tabelle riportate in Allegato "1.32" risulta che rispetto al valore complessivo dell'immobile l'Usufrutto (o Diritto di Abitazione) incide per il 40% mentre la Nuda Proprietà per il 60%. Pertanto di seguito verrà calcolato il valore complessivo dell'immobile e successivamente verranno attribuite le relative incidenze.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]
A) Appartamento al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 4.	98,10	€/mq 1.000,00	€ 98.100,00
B) Appartamento di grandi dimensioni al piano primo - foglio [redacted], particella 44, subalterno 5.	352,85	€/mq 1.000,00	€ 352.850,00
C) Magazzino/soffitta al piano sottotetto - foglio [redacted], particella 44, sub. 6.	294,10	€/mq 800,00	€ 235.280,00
D) Magazzino/taverna/cantina al piano terra - foglio [redacted], particella 44, sub. 7.	58,80	€/mq 1.000,00	€ 58.800,00
	TOTALE SUB. 4, 5, 6 E 7 (EX SUB. 3)		**745.030,00**
DIRITTO DI ABITAZIONE (USUFRUTTO)	40 % DEL VALORE		- € 298.012,00
NUDA PROPRIETA'	60 % DEL VALORE		**€ 447.018,00**
E) Autorimessa singola al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 8.	20,20	A CORPO	**€ 10.000,00**
F) Autorimessa doppia al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 9.	42,30	A CORPO	**€ 20.000,00**
H) + I) Tettoia al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 11 e 14.	22,50	€/mq 150,00	**€ 3.375,00**
J) Magazzino/serra al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 12.	41,40	€/mq 150,00	**€ 6.210,00**
K) Magazzino/spogliatoio al piano terra - foglio [redacted], particella 44, subalterno 13.			
Spogliatoio, magazzino e tettoia esterna	53,57	€/mq 700,00	**€ 37.499,00**
Campo da tennis	521,05	€/mq 15,00	**€ 7.815,75**
Piscina	126,20	€/mq 100,00	**€ 12.620,00**
Terreno di pertinenza	(6.890,00 - 1.968,90) mq= 4.921,10 mq	€/mq 10,00	**€ 49.211,00**
TOTALE LOTTO 1 PIENA PROPRIETA'			~~**€ 891.760,75**~~ **891.760,00**
TOTALE LOTTO 1 AL NETTO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE			~~**€ 593.748,75**~~ **€ 593.750,00**

- Valore di mercato complessivo intero: € 891.760,75
- Valore Usufrutto subalterni 4, 5, 6 e 7 (ex sub. 3) - € 298.012,00
- Nuda proprietà subalterno 4, 5, 6 e 7 (ex sub. 3) € 447.018,00

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

- Valore di mercato complessivo al netto del diritto di abitazione: ~~**€ 593.748,75**~~ **€ 593.750,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
LOTTO 1	**Immobili TOTALI**	1.968,90 mq	€ 891.760,00	**€ 593.750,00**
	TOTALE			**€ 593.750,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 118.750,00
TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA	**€ 118.750,00**
Costi di ripristino della situazione concessa:	€ 0,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali	€ 16.140,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	**€ 17.900,00**
TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE	**€ 34.040,00**

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:

VALORE DI MERCATO

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

- TOTALE **€ 891.760,00**
– Al netto del DIRITTO DI ABITAZIONE **€ 593.750,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura

- TOTALE **€ 713.408,00**
- Al netto del DIRITTO DI ABITAZIONE **€ 475.000,00**

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

- **TOTALE** **€ 857.720,00**
- **Al netto del DIRITTO DI ABITAZIONE:** **€ 559.710,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente - Al **– TOTALE**

- **Al netto del DIRITTO DI ABITAZIONE:** **€ 679.368,00**
€ 440.960,00

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

LOTTO 2: Intera proprietà di immobile in Momo (NO), via Novara s.n.c., formato da un fabbricato in parte diroccato e precedentemente a destinazione abitativa. Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del comune di Momo (NO) al foglio [redacted] particella 130.

Immobili in Momo (NO), via Novara s.n.c.
Lotto 2/2
FABBRICATO DIROCCATO DI TRE PIANI FUORI TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2.L		**Comune di Momo (NO) Via Novara s.n.c. N.C.E. Urbano, foglio [redacted], particella 130. Fabbricato diroccato di 3 piani fuori terra. Vista esterna: Prospetto sud.**
2.M		**Comune di Momo (NO) Via Novara s.n.c. N.C. Terreni foglio [redacted], particella 47. Ingresso al terreno libero. Vista esterna: Prospetto sud.**

Bene immobile in piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei [redacted] facenti parte di un fabbricato diroccato sito in comune di Momo (NO), frazione Alzate, via Novara snc.
L'edificio è stato costruito in data non definita e all'Ufficio Tecnico del comune di Momo è presente un Parere Preventivo n. 4/08 per "Demolizione e ricostruzione di edificio residenziale che però non è più stata portata avanti. Questa pratica edilizia è utile però a definire i volumi che erano presenti sul lotto di terreno.
Il terreno su cui sorge il fabbricato ha una superficie catastale di circa 480 mq ed è censito al N.C. Terreni del comune di Momo (NO) al foglio [redacted] particella 130, e al N.C.E. Urbano del comune di Momo (NO):

L) Abitazione civile al foglio [redacted], particella 130, categoria A/4, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 350 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 310 mq; rendita 378,05 €, via Novara s.n.c., piano terra, primo e secondo;

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Coerenze della particella 130 al catasto Terreni partendo da nord: particella 50, 123, 56, via Novara e mappale 47.
Mentre il terreno libero risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del comune di Momo (NO):
M) Terreno al foglio [redacted], particelle 47, qualità seminativo arborato, classe 41, superficie 420 mq; reddito domenicale 3,58 €, reddito agrario 2,71 €.
Coerenze della particella 47 al catasto Terreni partendo da nord: particella 50, 130, via Novara e mappale 44.

L) FABBRICATO DIROCCATO DI TRE PIANI FUORI TERRA - FOGLIO 43, PARTICELLA 130.

Trattasi di fabbricato diroccato di tre piani fuori terra che era così formato:
- Piano terra: cucina, pranzo, soggiorno, taverna, portici e scala esterna;
- Piano primo: n. 2 camere, n. 2 casseri e un balcone;
- Piano secondo: n. 2 camere e un balcone.

Attualmente il fabbricato non è accessibile ed è da demolire.
La situazione esistente riportata nel Parere Preventivo n. 4/2008 del 12/12/2008 è conforme alle planimetrie catastali e pertanto è da tale situazione che si dovrà fare riferimento per eventualmente recuperare il fabbricato.
Il terreno su cui sorge la villa ha una superficie catastale di circa 480 mq
Il tutto risulta ancora essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Momo (NO):
- Abitazione popolare al foglio [redacted], particella 130, categoria A/4, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 350 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 310 mq; rendita 378,05 €, via Novara snc, piano terra, primo e sottotetto;

che risulta dei seguenti proprietari:
- [redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted].

M) TERRENO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 47

Trattasi di terreno di pertinenza della casa accatastato come terreno agricolo.
Attualmente lo stesso ha come destinazione di PRGC "RE – RE68 - Aree residenziali esaurite – Art. 93", con i seguenti vincoli:
- FASCIA AEROPORTO - Vincolo aeroportuale - Art.43
- CENTRO ABITATO - Perimetro del centro abitato
- CLASSE I di sintesi, ossia Classe I di pericolosità geomorfologica – Art. 46.

Il terreno risulta essere così censito al catasto terreni (N.C.T.) del comune di Momo (NO):
F) Terreno al foglio [redacted], particelle 47, qualità seminativo arborato, classe 41, superficie 420 mq; reddito domenicale 3,58 €, reddito agrario 2,71 €.
che risultano essere dei seguenti proprietari:
- [redacted] 1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted];
- 1/3 di piena proprietà [redacted].

Complessivamente il presente terreno e quello al precedente punto E) hanno una superficie pari a 900 mq.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.3 La verifica della documentazione allegata al fascicolo non è di semplice esecuzione, ma si constata la completezza della documentazione ricevuta dalla Cancelleria. Alla presente relazione verrà allegata la scheda catastale dell'unità immobiliare al foglio [redacted], particella 130.

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

1.4 C'è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quelle contenute nei vari pignoramenti. Nelle ispezioni ipotecarie eseguite in data 08/01/2025 dalla sottoscritta sono presenti n. 2 pignoramenti immobiliari, uno a nome di [redacted], non indicati nella Certificazione Notarile del 19/11/2019, in quanto eseguite ne 2021.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.5 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1: FABBRICATO DIROCCATO DI TRE PIANI FUORI TERRA.

Caratteristiche zona: Zona periferica esterna del comune di Momo, lungo la strada che conduce a Novara nella frazione di Alzate di Momo. La zona è scarsamente residenziale a traffico locale, con parcheggi sufficienti ed è lontana dai principali servizi. Nella zona sono presenti le urbanizzazioni primarie quali gas, acqua ed energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone periferiche agricole

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile al precedente punto L) è vuoto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

[redacted]Iscrizione nn[redacted] del 09/07/2015 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verbania rep. n. [redacted] del 28/06/2015, a favore di [redacted].

Ipoteca 1.030.000,00 € di cui capitale 1.000.000,00 €.

Gravante sugli immobili al presente Lotto ed altri immobili di altri lotti.

- Iscrizione nn. [redacted] del 30/07/2015 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza rep. n. [redacted] del 24/07/2015, a favore

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

di [redacted].
Ipoteca 730.000,00 € di cui capitale 486.118,95 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto ed altri immobili di altri lotti.

- Iscrizione nn. [redacted] del 21/10/2015 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verbania rep. n. 569 del 21/08/2015, a favore di [redacted].
Ipoteca 560.000,00 € di cui capitale 555.786,44 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto ed altri immobili di altri lotti.

4.2.2 *Pignoramenti*

- Trascrizione nn. [redacted] del 13/11/2019 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 29/082019, rep. [redacted], a favore di [redacted].
Gravante sugli immobili al presente Lotto 1.

- Per [redacted]:
Trascrizione nn. [redacted] del 31/12/2021 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari in data 23/12/2021, rep. 8745, a favore di [redacted].
Gravante sugli immobili al presente Lotto ed altri immobili di altri lotti.

- Per [redacted]:
Trascrizione nn. [redacted] del 08/11/2021 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 14/09/2021, rep. 1748, a favore di [redacted], contro [redacted].
Gravante sugli immobili al presente Lotto ed altri immobili di altri lotti.

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

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

4.2.5 *Trascrizioni relative agli altri comproprietari:* ***Nessuna***.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Fabbricato diroccato di tre piani fuori terra.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

La situazione in sito di questo edificio è conforme alla situazione riportata nel Permesso di Costruire n. [redacted]2005 del 9/03/2005, ma lo stesso è scaduto e dovrà essere rinnovato.
I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così quantificati.

- Costi di demolizione totale del fabbricato	€	17.000,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (doppio costo di costruzione ottenuto tramite computo metrico)	€	0,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	0,00
- Spese Tecniche	€	1.000,00
- Oneri totali:	**€**	**18.000,00**

4.3.2 *Conformità catastale:*
La situazione catastale dell'edificio è conforme alla pratica edilizia n. 9/1999 e al PDC n. 4/2005 del 9/03/2005, anche se andrebbe accatastato come F/2 ossia immobile collabente, diroccato o rudere.
I costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€	700,00
- Spese tecniche:	€	70,00
- Oneri totali:	**€**	**770,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**Non pervenute**
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora corrisposte:	**Non pervenute**
Spese scadute ed insolute alla data della perizia:	**Non pervenute**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Dal **7/11/2007** ad **oggi** gli immobili di cui al presente lotto sono di piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno [redacted] che li hanno ricevuti per successione del sig. [redacted] con giusta dichiarazione di successione registrata a Novara al n. 21/1608/8 trascritta il 16/07/2008 ai nn. [redacted] la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 02/05/2008 ai nn. [redacted].

6.2 Precedenti proprietari:

Particelle al foglio [redacted] mappale 44

- Dal **07/08/1978 (data antecedente al ventennio)** al **07/11/2007** gli immobili al foglio [redacted] particella 43 e 44 erano di piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [redacted], che li aveva acquistati come bene personale con atto di compravendita del 07/08/1978 del Notaio Pedrazzoli di Novara, trascritto a Novara il 24/10/1978 ai nn. [redacted].

Particelle al foglio [redacted] mappale 132

- Dal **31/05/1974 (data antecedente al ventennio)** al **07/11/2007** la particella 132 era di piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [redacted], che li aveva acquistati con atto di compravendita del 31/05/1974 del Notaio Pedrazzoli di Carpignano, trascritto a Novara il 25/06/1974 ai nn. [redacted].

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per il fabbricato diroccato sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- **Piano Esecutivo Convenzionato del 1985 - pratiche [redacted]/85 e [redacted]/85 entrambe decadute**.
- **Permesso di Costruire n. /2005 del 09/03/2005 PRATICA N. /1999,** per "Sostituzione edilizia", in via Novara n. 26, frazione Alzate, a Momo (NO), intestata a [redacted]
- **Parere preventivo n. [redacted]/08 del 12/12/2008,** per "Demolizione e ricostruzione edificio residenziale", in via Novara n. 26, frazione Alzate, a Momo (NO), intestata a [redacted].

Destinazione urbanistica:

L'area su cui sorge il fabbricato diroccato, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Momo (NO), ha Destinazione Urbanistica "AN – Aree agricole normali – art. 109, RE – RE68 – Area residenziali esaurite – Art. 93". Vincoli: FASCIA AEROPORTO – Vincolo Aeroportuale – Art. 43; CENTRO ABITATO – Perimetro del centro abitato.
Classi di sintesi: CLASSE I – Classe di pericolosità geomorfologica – Art. 46.

Destinazione	Parametro	Valore reale potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
L) Fabbricato diroccato: foglio [redacted], particella 130.	Sup. reale lorda			
	Abitazione piano terra	140,20	1,00	140,20
	Portico piano terra	88,40	0,25	22,10
	Vano scala e ballatoio	20,60	0.5	10,30
	Abitazione piano primo	53,90	1,00	53,90
	Casseri piano primo	91,80	0,25	22,95
	Abitazione piano secondo	54,10	1,00	54,10
	Balcone/ ballatoio	9,80	0,50	4,90
TOTALE FABBRICATO DIROCCATO PUNTO D)		**458,80**		~~**308,45**~~ **308,50**
M) Terreno di pertinenza: foglio [redacted], particella 47.	Sup. reale lorda			
	Terreno	420,00		420,00
TOTALE TERRENO DI PERTINENZA PUNTO E)		**420,00**		**420,00**
	Sup. reale	~~**878,80**~~		**728,50**
	lorda L)+M)	**880,00**		

L- CASA DIROCCATA - FOGLIO [redacted], PARTICELLA 130 DI CUI AL PUNTO L).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali Materiale: Struttura in muratura portante; condizioni: pessime.

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Copertura:	Tipologia: a falde di legno; materiale: tegole; condizioni: pessime è diroccato;
Solai	Tipologia: non visibili.
Scale interne:	Non presente.
Balconi e terrazzi esterni:	In parte con soletta di cemento crollati.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	Tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: pessime;
Infissi interni:	Non visibili.
Manto di copertura:	Tipologia: a falde di legno; materiale: tegole; condizioni: pessime è diroccato;
Pareti esterne:	Materiale: muratura; rivestimento: intonaco/non presente; condizioni: pessime.
Pavimentazione esterna:	Non presente.
Pavimentazione. interna:	Non visibile
Plafoni:	Non visibile in quanto immobile diroccato e non accessibile
Rivestimento interno:	Non visibile

Impianti:

Antenna:	Non presente.
Gas:	Non presente.
Elettrico:	Non presente.
Idrico:	Non presente.
Termico:	Non presente.
Condizionamento:	Non presente.
Ascensore:	Non presente.
Fotovoltaico:	Non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

8.1 Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Momo (Fascia/zona: suburbana/FRAZIONE AGNELLENGO – CASTELLETTO - ALZATE, Codice zona: E1; Microzona catastale: 1);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
- valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale)
- Il presente Lotto 2 verrà valutato come terreno edificabile al netto della demolizione;
- L'unità immobiliare al punto L) verrà valutata come terreno libero in quanto l'edificio non ha più alcun valore, e il costo della demolizione dello stesso verrà detratta dal valore complessivo dei terreni liberi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]
L) + M) Fabbricato diroccato e terreno di [redacted] pertinenza: foglio , particella 130 e terreno foglio [redacted], particella 47	880,00	€/mq 45,00	€ 39.600,00
TOTALE LOTTO 2			**€ 39.600,00**

- Valore di mercato complessivo intero: **€ 39.600,00**
- Valore di mercato complessivo con quote di proprietà: **€ 39.600,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
LOTTO 2	**Immobili TOTALI**	880,00 mq	€ 39.600,00	**€ 39.600,00**
	TOTALE			**€ 39.600,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 7.920,00
TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA	**€ 7.920,00**

Costi di ripristino della situazione concessa (demolizione fabbricato):	€ 17.000,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali:	€ 70,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 1.700,00
TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE	**€ 18.770,00**

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 2:

VALORE DI MERCATO

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

€ 39.600,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 31.680,00

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

€ 20.830,00

Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente: **€ 12.910,00**



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb