
TRIBUNALE DI NOVARA
NOVARA

Esecuzione Immobiliare
UNICREDIT FACTORING S.P.A.
contro
ROSSI CARLO

N. Gen. Rep. n°122/2025

Giudice Illustrissimo Presidente: **Dr.ssa Incardona Rossella**

ELABORATO PERITALE
in sostituzione totale della relazione depositata il 09/06/2026
per la correzione in alcuni punti dell'elaborato del mappale catastale degli immobili
(riportato erroneamente il mappale 19 invece del corretto mappale 16)

Tecnico incaricato: Arch. Benvenuti Riccardo
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n°824
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara
C.F.: BNVR67M01F952I - p.IVA 01592920035

con studio in Novara, Viale Dante Alighieri n°15
cellulare: 335-8083794
email: richibenvenuti@hotmail.it



Fabbricati in Suno (NO), Via 25 Aprile n°83/85/87
LOTTO 1
ABITAZIONE E AUTORIMESSA
LOTTO 2
DUE MAGAZZINI (CORRIDOIO E CANTINA)
ALLEGATI ELABORATO PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L
O
T
T
O

1



**Comune di
Suno (NO)**

**N.C.E.U.
foglio 16
mappale 464
subalterno 4**

**Lotto 1,
abitazione,
esterni**

L
O
T
T
O

1



**Comune di
Suno (NO)**

**N.C.E.U.
foglio 16
mappale 464
subalterno 5**

**Lotto 1,
autorimessa,
piano terra**



L
O
T
T
O

2



**Comune di
Suno (NO)**

**N.C.E.U.
foglio 16
mappale 464
subalterno 6**

**Lotto 2,
magazzino
(corridoio),
piano terra**

L
O
T
T
O

2



**Comune di
Suno (NO)**

**N.C.E.U.
foglio 16
mappale 97
subalterno 1**

**Lotto 2,
magazzino
(cantina),
piano interrato**



Beni immobili per la quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. Rossi Carlo consistenti in:

- abitazione di tre piani fuori terra sita in Comune di Suno (NO), Via 25 Aprile n°85 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°87), censita al N.C.E.U. al foglio 16, mappale 464, subalterno 4, categoria A/7, classe U, consistenza 20 vani, superficie catastale totale 569 mq e totale escluse le aree scoperte 538 mq, rendita € 2.427,35;
- autorimessa sita al piano terreno in Comune di Suno (NO), Via 25 Aprile n°87 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°61), censita al N.C.E.U. al foglio 16, mappale 464, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita € 133,50;
- magazzino (corridoio) sito al piano terreno in Comune di Suno (NO), Via 25 Aprile n°83 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°61), censita al N.C.E.U. al foglio 16, mappale 464, subalterno 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 26,03;
- magazzino (cantina) sito al piano interrato in Comune di Suno (NO), Via 25 Aprile n°83 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°61), censita al N.C.E.U. al foglio 16, mappale 97, subalterno 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 75 mq, superficie catastale totale 104 mq, rendita € 139,44.

LOTTO 1) ABITAZIONE

Unità immobiliare indipendente ad uso abitazione, libera su tutti i fronti, disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) con area esterna di pertinenza, articolata nei seguenti locali: al piano terra sei cantine/ripostigli, servizio igienico, centrale termica e due portici, al piano primo soggiorno, cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, due terrazzi e balcone e al piano secondo soggiorno, cabina armadio, camera da letto, locale non abitabile, servizio igienico e tre balconi.

Il fabbricato sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte di cantine e ripostigli, centrale termica, locale non abitabile, armadiature fisse del sottotetto, portici, balconi ed area di pertinenza, di 641,25 mq ed una superficie calpestabile (escluse le armadiature fisse del sottotetto, i portici, i balconi e l'area di pertinenza) di 482,90 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Suno (NO):

- foglio 16, mappale 464, subalterno 4, categoria A/7, classe U, consistenza 20 vani, superficie catastale totale 569 mq e totale escluse le aree scoperte 538 mq, rendita € 2.427,35, piano terra, primo e secondo, Via 25 Aprile n°85 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°87), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. Rossi Carlo.

Coerenze da Nord in senso orario di tutto il fabbricato compreso l'area esterna di pertinenza:

strada pubblica (Via 25 Aprile), altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 98.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Suno (NO), al foglio 16, mappale 464.

LOTTO 1) AUTORIMESSA

Unità immobiliare ad uso autorimessa aperta, sita al piano terreno in un corpo di fabbrica indipendente posto nell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, articolata in un unico locale, con capacità di parcheggio per due autoveicoli, con annesso servizio igienico.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva del servizio igienico, di 54,50 mq ed una superficie calpestabile, comprensiva del servizio igienico, di 50,60 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Suno (NO):

- foglio 16, mappale 464, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita € 133,50, piano terra, Via 25 Aprile n°87 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°61), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. Rossi Carlo.

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, stessa proprietà al foglio 16 mappale 464, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 98.

Il fabbricato non è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Suno (NO), al foglio 16, mappale 464, nonostante sulle mappe cartacee antecedenti alla mappa



digitalizzata lo stesso risultasse correttamente inserito; è presumibile che debba essere richiesto l'aggiornamento della mappa con l'inserimento del tipo mappale a suo tempo presentato.

LOTTO 2) MAGAZZINO (CORRIDOIO)

Unità immobiliare ad uso magazzino, sita al piano terreno in un corpo di fabbrica indipendente posto nell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, articolata in un unico locale ed avente reale funzione di corridoio utilizzato in maniera esclusiva per l'attività in essere nel capannone adiacente.

Il magazzino (corridoio) sviluppa una superficie commerciale complessiva di 14,40 mq ed una superficie calpestabile di 11,90 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Suno (NO):

- foglio 16, mappale 464, subalterno 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 26,03, piano terra, Via 25 Aprile n°83 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°61), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. Rossi Carlo.

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, stessa proprietà al foglio 16 mappale 464, stessa proprietà al foglio 16 mappale 464, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, stessa proprietà al foglio 16 mappale 464.

Il fabbricato non è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Suno (NO), al foglio 16, mappale 464, nonostante sulle mappe cartacee antecedenti alla mappa digitalizzata lo stesso risultasse correttamente inserito; è presumibile che debba essere richiesto l'aggiornamento della mappa con l'inserimento del tipo mappale a suo tempo presentato.

LOTTO 2) MAGAZZINO (CANTINA)

Unità immobiliare ad uso magazzino, sita al piano interrato del capannone adiacente, articolata in quattro locali ed avente reale funzione di cantina con accesso sia dal mappale 464 (di proprietà dell'esecutato) sia dal mappale 97 (capannone adiacente di altra proprietà).

Il magazzino (cantina) sviluppa una superficie commerciale complessiva di 105,80 mq ed una superficie calpestabile di 76,10 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Suno (NO):

- foglio 16, mappale 97, subalterno 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 75 mq, superficie catastale totale 104 mq, rendita € 139,44, piano interrato, Via 25 Aprile n°83 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°61), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. Rossi Carlo.

Coerenze da Nord in senso orario:

piano interrato, stessa proprietà al foglio 16 mappale 464, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 97.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Suno (NO), al foglio 16, mappale 97.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

- 1.1 Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegate alla presente le schede catastali degli immobili e l'estratto di mappa di cui:

al N.C.E.U. al foglio 16, mappale 464, subalterno 4 (LOTTO 1 - ABITAZIONE);

al N.C.E.U. al foglio 16, mappale 464, subalterno 5 (LOTTO 1 - AUTORIMESSA);

al N.C.E.U. al foglio 16, mappale 464, subalterno 6 (LOTTO 2 - MAGAZZINO, CORRIDOIO);

al N.C.E.U. al foglio 16, mappale 97, subalterno 1 (LOTTO 2 - MAGAZZINO, CANTINA);

al N.C.T. al foglio 16, mappali 464 e 97.

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

- 1.2 I dati rilevati sono conformi a quelli indicati negli atti di pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

- 1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero per i due lotti come identificati.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**FABBRICATI AD USO APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E MAGAZZINI**

Caratteristiche zona	Zona periferica e residenziale sensibilmente distante dal centro del paese, da cui dista circa 2,5 km, e quindi sostanzialmente da tutti i servizi presenti sul territorio comunale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta vicina alla Strada Provinciale n°229 di collegamento tra Novara e Borgomanero.
Caratteristiche zone limitrofe	Residenziali e parzialmente commerciali/produttive.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sottoscritto ha potuto accedere agli immobili oggetto della procedura con l'assistenza dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, nominato custode degli stessi, il giorno 05/05/2026, data fissata nella convocazione per il sopralluogo presso gli immobili mandata dal sottoscritto al Sig. Rossi Carlo tramite raccomandate con ricevuta di ritorno e ritirata dallo stesso.

Il giorno dell'accesso agli immobili il Sig. Rossi Alberto, figlio dell'esecutato, mi ha formalmente autorizzato ad effettuare l'accesso ed accompagnato per il sopralluogo.

Dal sopralluogo è emerso che:

gli immobili di cui al foglio 16, mappale 464, subalterno 4 (abitazione) e subalterno 5 (autorimessa), sono risultati regolarmente occupati e nella disponibilità dell'esecutato Sig. Rossi Carlo che li occupa insieme alla moglie, Sig.ra Fornara Rita;

l'immobile di cui al foglio 16, mappale 464, subalterno 6 (magazzino), è risultato avere funzione di corridoio ed utilizzato in maniera esclusiva, ma senza titolo, dall'attività in essere nel capannone adiacente (ditta Sarandrea S.r.l.) tanto che anche l'accesso può avvenire solo ed esclusivamente transitando dalla medesima proprietà, nonostante l'immobile insista completamente sul mappale 464 di proprietà dell'esecutato;

l'immobile di cui al foglio 16, mappale 97, subalterno 1 (magazzino), è risultato avere destinazione a cantina posto interamente al piano interrato del capannone adiacente, ma con accesso sia dal mappale 464 (di proprietà dell'esecutato) sia dal mappale 97 (di proprietà della ditta Sarandrea S.r.l.), ove insistono completamente tutti gli immobili in capo all'attività.

Proprio in considerazione di quanto sopra rappresentato il sottoscritto procederà, con la stesura dell'elaborato peritale, alla formazione di due lotti:

nel primo lotto vengono compresi gli immobili identificati al foglio 16, mappale 464, subalterno 4 (abitazione) e subalterno 5 (autorimessa), in quanto gli stessi si configurano complessivamente come lotto distinto, con propri accessi indipendenti pedonale e carraio;

nel secondo lotto sono compresi gli immobili identificati al foglio 16, mappale 464, subalterno 6 (magazzino, con reale funzione di corridoio) e al mappale 97, subalterno 1 (magazzino, con reale funzione di cantina), in quanto gli stessi risultano avere o funzione (corridoio) o posizionamento (cantina sottostante al capannone di altra proprietà) distinta rispetto agli immobili inseriti nel primo lotto, soprattutto rispetto agli accessi.

Chiaramente chi acquisirà la proprietà del secondo lotto (solo nel caso fosse altro soggetto rispetto a chi acquisirà la proprietà del primo lotto) dovrà rinunciare al passaggio oggi esistente (scala d'accesso alla cantina) verso il mappale 464 ed utilizzare per l'accesso all'immobile identificato al foglio 16, mappale 97, subalterno 1 (magazzino, con reale funzione di cantina), la sola scala di accesso esistente dall'area del capannone adiacente e consentire a chi acquisirà la proprietà del primo lotto la sua eliminazione secondo le modalità che riterrà opportune.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Novara, previa richiesta inviata dal sottoscritto, in data 07/04/2026 dall'Ufficio Territoriale di Novara ha comunicato che, a nome dell'esecutato e relativamente agli immobili di cui al presente procedimento, non risultano registrati nessun contratto di locazione, di comodato o di diritto di abitazione.

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: Nessuna****4.2.2. Pignoramenti:**

- trascrizione n°14856/11147 del 23/09/2025, atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento emesso dall'UNEP presso il Tribunale di Novara, numero di repertorio 3159 del 18/08/2025, a favore di UNICREDIT FACTORING S.P.A. con sede a Milano e contro Rossi Carlo nato a Meina (NO) il 26/09/1943, per la quota intera del diritto di piena proprietà su tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- trascrizione n°16861/12662 del 31/10/2023, costituzione di vincolo di destinazione nascente da atto notarile pubblico a firma del Notaio Fiordiliso Francesco di Brescia, numero di repertorio 19522/17670 del 27/10/2023, a favore di UNICREDIT FACTORING S.P.A. con sede a Milano e contro Rossi Carlo nato a Meina (NO) il 26/09/1943, per la quota intera del diritto di piena proprietà su tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

Quanto emerso in fase di sopralluogo rispetto agli elaborati grafici di progetto reperiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Suno (NO) durante l'accesso agli atti effettuato il 23/04/2026 e il 11/05/2026, si può riassumere nelle seguenti valutazioni sviluppate in relazione ai singoli lotti.

LOTTO 1 - ABITAZIONE

Preliminarmente si segnala che la situazione legittima relativa al piano terra e al piano primo è quella rappresentata nella Comunicazione di Inizio Lavori del 1997, Variante della Concessione Edilizia n°35 del 1994, e non quanto rappresentato nel Permesso di Costruire n°14 del 2015 per il recupero del sottotetto ai fini abitativi dove il piano terra ed il piano primo vengono rappresentati solo come situazione definitiva (quindi come situazione consolidata da pratiche precedenti) ma con alcune difformità rispetto alla Comunicazione di Inizio Lavori del 1997.

Pertanto le differenze emerse tra la situazione reale del piano terra e del piano primo e l'ultima pratica edilizia legittima si possono riassumere come segue.

Piano terra: diversa conformazione dell'accesso dal corridoio ai ripostigli adiacenti al vano scala (con modifica del serramento esterno, da portafinestra a finestra, del ripostiglio più piccolo); formazione di una tramezza, priva di porta, nel ripostiglio più piccolo, predisposto inoltre per un utilizzo come servizio igienico; creazione di una porta di ingresso dal corridoio al locale di sgombero ove è presente anche un'ulteriore finestra realizzata in allineamento con le finestre esistenti ai piani superiori; formazione di disimpegno d'accesso al locale caldaia,

Piano primo: creazione di un setto in muratura all'interno del servizio igienico grande, per una diversa distribuzione dei sanitari (per quanto lo stesso servizio igienico risulti ancora non completato).

In relazione al piano sottotetto la situazione reale corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati di progetto relativi al Permesso di Costruire n°14 del 2015.

Le difformità di cui sopra andranno sanate, previa presentazione a firma di tecnico abilitato di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5b, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria prevista di € 516,00, andando a rappresentare la corretta conformazione dell'abitazione rispetto alle difformità segnalate.

Sanzione pecuniaria: € 516,00

Spese Tecniche: € 2.484,00

Oneri totali: € 3.000,00

Si segnala inoltre che:

al piano terra il locale di sgombero è attrezzato come locale cucina anche se lo stesso avendo destinazione come locale accessorio non può essere utilizzato come locale



abitabile; al piano sottotetto non sono state realizzate le armadiature fisse, riportate sugli elaborati progettuali, atte a garantire le altezze medie minime previste per i locali oggetto di recupero funzionale ai fini abitativi.

Pertanto si stima un importo dei lavori per lo smaltimento della cucina e per la realizzazione delle armadiature fisse valutato in € 7.000,00.

Importo lavori cucina e sottotetto: € 7.000,00

LOTTO 1 - AUTORIMESSA

La disposizione dei locali (autorimessa e bagno annesso) è sostanzialmente coerente all'elaborato allegato all'Istanza di Sanatoria n°1107 del 1995, pertanto non vi è nulla da segnalare in merito ad eventuali difformità edilizie.

LOTTO 2 - MAGAZZINO (CORRIDOIO)

La disposizione del locale (magazzino avente reale funzione di corridoio) è sostanzialmente coerente all'elaborato allegato all'Istanza di Sanatoria n°1107 del 1995, pertanto non vi è nulla da segnalare in merito ad eventuali difformità edilizie.

LOTTO 2 - MAGAZZINO (CANTINA)

In relazione al magazzino, sito al piano interrato del capannone adiacente, articolato in quattro locali ed avente reale funzione di cantina, si segnala che agli atti non risulta nessuna pratica urbanistica che ne confermi l'esistenza ma in considerazione della sua localizzazione rispetto al capannone adiacente si può legittimamente ritenere che lo stesso sia stato realizzato anteriormente al 1967 in considerazione di:

la cantina è localizzata sotto la porzione di fabbricato che nella Licenza n°37 del 1968 risulta esistente ed oggetto di sola trasformazione in più vani;

la stessa è realizzata con murature in mattoni pieni, poste in corrispondenza delle murature presenti al piano terra e pertanto sicuramente coeve alle stesse.

Con l'Istanza di Sanatoria n°1107 del 1995 è stata sanata la sola scala d'accesso alla cantina dall'area esterna di pertinenza dell'abitazione, consolidando ulteriormente la valutazione rispetto alla circostanza che la stessa cantina sia sempre esistita, e considerata tale, per quanto mai rappresentata su nessun elaborato grafico relativo a pratiche edilizie riguardanti il capannone; anche sulla scheda catastale d'impianto sono rappresentati i soli locali del capannone posti al piano terra, probabilmente a seguito dei lavori effettuati previsti con la Licenza n°37 del 1968, ma non i locali posti al piano interrato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La disposizione dei locali, per tutti gli immobili, è sostanzialmente coerente con le planimetrie catastali reperite in fase di verifica documentale all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Si evidenzia che la planimetria catastale dell'abitazione risulta già aggiornata rispetto alle difformità segnalate al punto precedente, salvo per quanto riguarda l'esistenza della finestra nel locale di sgombero non riportata nella planimetria catastale, che essendo un'opera di lieve entità non incide né sulla consistenza né sulla classificazione dello stesso immobile non necessitando pertanto di alcuna regolarizzazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Essendo immobili autonomi e non inseriti in contesti condominiali per gli stessi non sono emerse situazioni contabili di spese di gestione di consuntivo o di preventivo dovute e non versate.

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.1. Attuale proprietario di tutti gli immobili:

- ROSSI CARLO, nato a Meina (NO) il 26/09/1943, proprietario in regime di separazione dei beni per la quota intera del diritto di piena proprietà, dal 31/05/1995 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Alfani Errico di Borgomanero (NO), numero di repertorio 54680/7067, trascritto a Novara in data 09/06/1995, ai numeri 7315/5645.

Si segnala inoltre quanto riportato nella certificazione notarile del 02/10/2025 a firma del Notaio Landolfo Maria di Napoli, agli atti della procedura.

Con atto di donazione del 15/07/2022 a firma del Notaio Auteri Fabio di Novara, numero di repertorio 65873, trascritto a Novara in data 29/07/2022, ai numeri 12878/9524 Rossi Carlo dona al coniuge Fornara Rita Angela, nata a Borgomanero (NO) il 24/02/1948, la quota



intera del diritto di usufrutto sugli immobili oggetto della procedura, e ai numeri 12879/9525 Rossi Carlo dona alla figlia Rossi Daniela, nata a Borgomanero (NO) il 29/06/1979, la quota intera del diritto di nuda proprietà sugli immobili oggetto della procedura.
Con successivo atto di rinuncia del 03/10/2023 a firma del Notaio Auteri Fabio di Novara, numero di repertorio 68667, trascritto a Novara in data 18/10/2023, ai numeri 16154/1829 e 16155/1830 Rossi Carlo, Fornara Rita Angela e Rossi Daniela procedono alla risoluzione del precedente atto di donazione per mutuo consenso, risolvendosi lo stesso con effetto retroattivo, tornando Rossi Carlo nel pieno possesso degli immobili a far data dal suo titolo primitivo di provenienza.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per gli immobili oggetto della presente relazione sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- **ABITAZIONE**
LICENZA CON RELATIVO ELABORATO GRAFICO n°7 del 1968 per costruire una casa di abitazione con negozio e celle frigorifere in Fraz. Baraggia a Suno (NO).
- **CAPANNONE**
LICENZA CON RELATIVO ELABORATO GRAFICO n°37 del 1968 per trasformare in più vani il capannone, costruire due autorimesse in aderenza al capannone e costruire una stalla per il ricovero del bestiame in Fraz. Baraggia a Suno (NO).
- **CAPANNONE**
AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA CON RELATIVO ELABORATO GRAFICO n°8 del 1992 per l'esecuzione di un tratto di recinzione e la posa di vasche imhoff in Via XXV Aprile a Suno (NO).
- **AUTORIMESSA CON BAGNO, RIPOSTIGLIO E SCALA CANTINA**
ISTANZA DI SANATORIA CON RELATIVO ELABORATO GRAFICO n°1107 del 1995 per la formazione di autorimessa con bagno, ripostiglio e scala per accesso al cantinato in Via XXV Aprile n°61 a Suno (NO).
- **ABITAZIONE**
CONCESSIONE EDILIZIA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI n°33 del 1993 per l'ampliamento e la ristrutturazione di un fabbricato esistente in Via XXV Aprile a Suno (NO).
- **ABITAZIONE**
CONCESSIONE EDILIZIA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI n°35 del 1994, in sostituzione della C.E. n°33 del 1993, per l'ampliamento e la ristrutturazione di un fabbricato esistente in Via XXV Aprile a Suno (NO).
- **ABITAZIONE**
COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI del 1997, Variante alla C.E. n°35 del 1994, relativa al fabbricato d'abitazione sito in Via XXV Aprile n°61 a Suno (NO).
- **ABITAZIONE**
COMUNICAZIONE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI del 1998, da negozio a locali accessori all'abitazione soprastante, relativa a due locali al piano terreno del fabbricato sito in Via XXV Aprile n°61 a Suno (NO).
- **ABITAZIONE**
PERMESSO DI COSTRUIRE CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI n°14 del 2015 per il recupero del sottotetto ai fini abitativi del fabbricato sito in Via 25 Aprile n°87 a Suno (NO).

Descrizione **ABITAZIONE** di cui al **LOTTO 1**

Unità immobiliare indipendente ad uso abitazione, libera su tutti i fronti, disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) con area esterna di pertinenza, articolata nei seguenti locali: al piano terra sei cantine/ripostigli, servizio igienico, centrale termica e due portici, al piano primo soggiorno, cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, due terrazzi e balcone e al piano secondo soggiorno, cabina armadio, camera da letto, locale non abitabile, servizio igienico e tre balconi.



Il fabbricato, ristrutturato e ampliato tra il 1994 e il 1997 e nel quale è stato recuperato il sottotetto ai fini abitativi nel 2015, si trova in una zona periferica e residenziale del Comune di Suno (NO), sensibilmente distante dal centro del paese, da cui dista circa 2,5 km, e quindi sostanzialmente da tutti i servizi presenti sul territorio comunale; la zona risulta vicina alla Strada Provinciale n°229 di collegamento tra Novara e Borgomanero.

L'immobile è dotato di ampia area esterna di pertinenza che si sviluppa su tutto il suo perimetro; verso il confine posto a nord l'area risulta limitrofa alla Via 25 Aprile e, arretrati rispetto al filo strada nel rispetto della fascia di salvaguardia dovuta alla presenza della via pubblica, sono posizionati il portoncino d'ingresso pedonale e il cancello carraio.

All'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione insistono alcuni manufatti (due voliere e un pollaio) ora sicuramente non più utilizzati.

Al piano terra sono localizzati esclusivamente locali accessori non abitabili (cantine, ripostigli, locale di sgombero, servizio igienico e centrale termica); l'accesso agli stessi può avvenire sia dalle portefinestre presenti in tutti i locali e comunicanti con l'area esterna sia dal vano scala interno di comunicazione con il piano primo.

Al piano terra sono inoltre presenti due portici di grandi dimensioni: uno posto sul fronte nord in corrispondenza del portoncino d'ingresso pedonale ed alla scala interna di accesso al piano primo, uno posto nell'angolo di sud-est del fabbricato ove è presente un'ulteriore scala esterna di accesso al grande terrazzo posto al piano primo da dove si può anche accedere ai locali del piano primo (soggiorno ed una camera da letto).

Al piano primo, accessibile sia dalla scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, sia dalla scala esterna di collegamento tra l'area di pertinenza ed il grande terrazzo posto al piano primo, sono localizzati esclusivamente ambienti abitabili tutti di grandi dimensioni.

Dal soggiorno, a cui si accede sia dalla scala interna che dal grande terrazzo, si entra nella cucina, nel disimpegno del servizio igienico più piccolo (comunicante anche con una camera da letto) e nel disimpegno della zona notte; dallo stesso si accede alle tre camere da letto ed al servizio igienico padronale.

Al piano è inoltre presente un secondo terrazzo, a cui si accede esclusivamente dal soggiorno e dalla cucina, ed un balcone a cui si accede esclusivamente da due camere da letto; dalla terza camera da letto si accede al grande terrazzo comunicante con la scala esterna all'area di pertinenza.

Al piano primo è inoltre presente la scala dedicata all'accesso al piano secondo (sottotetto) ove sono localizzati alcuni locali che sono stati resi legittimamente abitabili: un grande locale articolato con più funzioni (soggiorno, cucina e camera), una grande cabina armadio, un disimpegno da cui si accede ad una camera da letto, un locale non abitabile ed al servizio igienico.

Al piano sottotetto sono inoltre presenti tre balconi: uno grande con accesso esclusivo dal locale polifunzionale, uno con accesso sia dal locale polifunzionale che dalla camera da letto ed uno piccolo con accesso sia dal locale polifunzionale che dalla cabina armadio.

Gli ambienti sono tutti di ottime dimensioni, con pavimenti in piastrelle di gres ceramicato effetto cotto, di svariati formati e con pose diverse a seconda degli ambienti, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici e nella cucina, tutto in ottime condizioni di manutenzione e sicuramente risalenti ai lavori di ristrutturazione e ampliamento della metà degli anni novanta.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, tinteggiato di bianco ad eccezione di alcune porzioni colorate, e si presentano in buone condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno massello di mogano con doppio vetro e si presentano in buone condizioni di manutenzione e le persiane esterne, sempre in legno massello di mogano, si presentano in discrete condizioni di manutenzione, sicuramente risalenti ai lavori di ristrutturazione e ampliamento della metà degli anni novanta.

Le porte interne del piano terra sono in legno tamburato di colore mogano, alcune con inserti in vetro, quelle del piano primo e del piano secondo sono in legno massello di mogano, alcune con riquadrature e lavorazioni particolari, e tutte si presentano complessivamente in buone condizioni di manutenzione.

Complessivamente si vuole sottolineare come le finiture del fabbricato nel suo complesso e degli ambienti interni si presentino omogeneamente in buone condizioni in tutti i piani dell'immobile (piano terra, primo e secondo).

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con la caldaia posta in locale dedicato al piano terra, ed il sistema di diffusione a pannelli radianti annegati a pavimento in tutti i piani.



Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sembrerebbero in buone condizioni e sicuramente risalenti ai lavori di ristrutturazione e ampliamento della metà degli anni novanta.

Al piano primo e al piano secondo (sottotetto) è presente l'impianto di raffrescamento con split interni nei vari ambienti e unità esterne, posizionate su un terrazzo del piano secondo.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'abitazione è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (vedi quanto specificato al punto 4.3.2).

Il fabbricato sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte di cantine e ripostigli, centrale termica, locale non abitabile, armadiature fisse del sottotetto, portici, balconi ed area di pertinenza, di 641,25 mq ed una superficie calpestabile (escluse le armadiature fisse del sottotetto, i portici, i balconi e l'area di pertinenza) di 482,90 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Suno (NO):

- foglio 16, mappale 464, subalterno 4, categoria A/7, classe U, consistenza 20 vani, superficie catastale totale 569 mq e totale escluse le aree scoperte 538 mq, rendita € 2.427,35, piano terra, primo e secondo, Via 25 Aprile n°85 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°87), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. Rossi Carlo.

Coerenze da Nord in senso orario di tutto il fabbricato compreso l'area esterna di pertinenza:

strada pubblica (Via 25 Aprile), altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 98.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Suno (NO), al foglio 16, mappale 464.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Suno (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATE" ai sensi dell'art. 28 delle Norme Tecniche d'Attuazione, ossia aree interessate dalla presenza di attività artigianali esistenti non nocive e/o moleste per le quali si conferma la localizzazione e, all'occorrenza, si individuano aree per ampliamenti; le destinazioni d'uso ammesse sono di norma attività produttive, artigianali, laboratori, depositi, tettoie, uffici e punti vendita, uffici tecnici, studi e laboratori professionali e paraprofessionali, residenza del titolare e/o custode dell'attività con relativa autorimessa; i parametri d'intervento prevedono un rapporto di copertura del 50%, un indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 mq/mq ed un'altezza massima di 7,50 m per le nuove costruzioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione P.T. vani principali	Sup. reale lorda	202,40	0,60	121,44
Abitazione P.T. portico (totale 45,30 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Abitazione P.T. portico (totale 45,30 mq)	Sup. reale lorda	20,30	0,10	2,03
Abitazione P.T. portico (totale 54,80 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Abitazione P.T. portico (totale 54,80 mq)	Sup. reale lorda	29,80	0,10	2,98
Abitazione P.1 vani principali	Sup. reale lorda	207,30	1,00	207,30
Abitazione P.1 terrazzo	Sup. reale lorda	33,00	0,30	9,90
Abitazione P.1 terrazzo	Sup. reale lorda	57,20	0,30	17,16
Abitazione P.1 balcone	Sup. reale lorda	19,00	0,30	5,70
Abitazione P.2 vani principali	Sup. reale lorda	138,60	1,00	138,60
Abitazione P.2 parte non abitabile	Sup. reale lorda	74,50	0,40	29,80
Abitazione P.2 balcone	Sup. reale lorda	36,30	0,30	10,89
Abitazione P.2 balcone	Sup. reale lorda	3,70	0,30	1,11
Abitazione P.2 balcone	Sup. reale lorda	13,200	0,30	3,96
Abitazione area di pertinenza	Sup. reale lorda	1.507,50	0,05	75,386
	Sup. reale lorda	2.392,80		641,25



Caratteristiche descrittive: ABITAZIONE*Caratteristiche strutturali:*

- *Strutture verticali:* materiale: muratura portante, pilastri in cemento armato e in pietra; condizioni: buone;
- *Strutture orizzontali:* materiale: solai in latero cemento; condizioni: buone;
- *Copertura:* tipologia: a falde; condizioni: buone;
- *Balconi:* materiale: cemento armato; parapetti: muratura e ringhiere in ferro; condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni:* tipologia: singola o doppia anta a battente; materiale finestre: legno; vetro: doppio; condizioni: buone; protezioni esterne: ante; materiale: legno; condizioni: discrete;
- *Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno tamburato e massello, alcune con inserto in vetro; condizioni: buone;
- *Manto di copertura:* tipologia: a falde; coibentazione: non verificabile; condizioni: buone;
- *Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni; coibentazione: non verificabile; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete;
- *Pavimentazione interna:* materiale: piastrelle in gres ceramicato; condizioni: ottime;
- *Plafoni:* materiale: intonaco; condizioni: buone;
- *Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagni; materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime;

Impianti:

- *Gas:* alimentazione: gas metano di rete; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile;
- *Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile;
- *Termico e acqua calda:* tipologia: impianto autonomo con tubazioni sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile;
- *Elettrico:* tipologia: impianto sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile;
- *Antenna:* tipologia: impianto autonomo; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile.

Descrizione AUTORIMESSA di cui al LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso autorimessa aperta, sita al piano terreno in un corpo di fabbrica indipendente posto nell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, articolata in un unico locale, con capacità di parcheggio per due autoveicoli, con annesso servizio igienico.

L'autorimessa, che è stata oggetto di istanza di sanatoria nel 1997, si trova in una zona periferica e residenziale del Comune di Suno (NO), sensibilmente distante dal centro del paese, da cui dista circa 2,5 km, e quindi sostanzialmente da tutti i servizi presenti sul territorio comunale; la zona risulta vicina alla Strada Provinciale n°229 di collegamento tra Novara e Borgomanero.

L'accesso all'autorimessa avviene direttamente dall'area esterna di pertinenza dell'abitazione; verso il confine posto a nord l'area risulta limitrofa alla Via 25 Aprile e, arretrato rispetto al filo strada nel rispetto della fascia di salvaguardia dovuta alla presenza della via pubblica, è posizionato il cancello carraio.

L'autorimessa ed il servizio igienico annesso risultano complessivamente in discrete condizioni di manutenzione, con finiture sicuramente risalenti ai lavori di costruzione, che si possono riassumere come segue:

la struttura portante orizzontale è realizzata in putrelle di ferro ancorate alle murature perimetrali, salvo due pilastri in ferro posti verso l'area esterna di pertinenza dell'abitazione;

la copertura è realizzata in pannelli prefabbricati tipo "sandwich";

la pavimentazione dell'autorimessa è realizzata in battuto di cemento, quella del servizio igienico in piastrelle di gres ceramicato;

le murature del servizio igienico sono realizzate in laterizio intonacato con rivestimento in ceramica nella parte interna;

le pareti interne sono tutte rifinite ad intonaco tinteggiato di bianco;

la porta del servizio igienico è in alluminio con inserto in vetro;



gli impianti esistenti (illuminazione, idricosanitario e boiler per l'acqua calda) sono realizzati parte a vista e parte sotto traccia e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

La planimetria catastale dell'autorimessa è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva del servizio igienico, di 54,50 mq ed una superficie calpestabile, comprensiva del servizio igienico, di 50,60 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Suno (NO):

- foglio 16, mappale 464, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita € 133,50, piano terra, Via 25 Aprile n°87 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°61), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. Rossi Carlo.

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, stessa proprietà al foglio 16 mappale 464, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 98.

Il fabbricato non è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Suno (NO), al foglio 16, mappale 464, nonostante sulle mappe cartacee antecedenti alla mappa digitalizzata lo stesso risultasse correttamente inserito; è presumibile che debba essere richiesto l'aggiornamento della mappa con l'inserimento del tipo mappale a suo tempo presentato.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Suno (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATE" ai sensi dell'art. 28 delle Norme Tecniche d'Attuazione, ossia aree interessate dalla presenza di attività artigianali esistenti non nocive e/o moleste per le quali si conferma la localizzazione e, all'occorrenza, si individuano aree per ampliamenti; le destinazioni d'uso ammesse sono di norma attività produttive, artigianali, laboratori, depositi, tettoie, uffici e punti vendita, uffici tecnici, studi e laboratori professionali e paraprofessionali, residenza del titolare e/o custode dell'attività con relativa autorimessa; i parametri d'intervento prevedono un rapporto di copertura del 50%, un indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 mq/mq ed un'altezza massima di 7,50 m per le nuove costruzioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa Piano Terra	Sup. reale lorda	54,50	1,00	54,50
	Sup. reale lorda	54,50		54,50

Descrizione **MAGAZZINO (CORRIDOIO)** di cui al **LOTTO 2**

Unità immobiliare ad uso magazzino, sita al piano terreno in un corpo di fabbrica indipendente posto nell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, articolata in un unico locale ed avente reale funzione di corridoio utilizzato in maniera esclusiva per l'attività in essere nel capannone adiacente.

Il magazzino (corridoio), che è stato oggetto di istanza di sanatoria nel 1997, si trova in una zona periferica e residenziale del Comune di Suno (NO), sensibilmente distante dal centro del paese, da cui dista circa 2,5 km, e quindi sostanzialmente da tutti i servizi presenti sul territorio comunale; la zona risulta vicina alla Strada Provinciale n°229 di collegamento tra Novara e Borgomanero.

L'immobile (magazzino), è risultato avere funzione di corridoio ed utilizzato in maniera esclusiva per l'attività in essere nel capannone adiacente (ditta Sarandrea S.r.l.) tanto che anche l'accesso può avvenire solo ed esclusivamente transitando dalla medesima proprietà, nonostante l'immobile insista completamente sull'area esterna di pertinenza dell'abitazione.

Il magazzino (corridoio) risulta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione, con finiture sicuramente risalenti ai lavori di costruzione, che si possono riassumere come segue:

la muratura posta verso l'abitazione è realizzata in laterizio intonacato;

la copertura è realizzata con struttura in legno ancorata alla muratura del capannone ed appoggiata alla muratura lato abitazione con sovrastante manto di copertura in tegole;

la pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres ceramicato;

le pareti interne ed il soffitto sono tutte rivestite con pannelli a doghe in alluminio;



le porte (entrambe con accesso dal capannone adiacente) e la finestra sono in alluminio con inserto in vetro;

l'impianto di illuminazione esistente è realizzato a vista e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

La planimetria catastale del magazzino (corridoio) è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Il magazzino (corridoio) sviluppa una superficie commerciale complessiva di 14,40 mq ed una superficie calpestabile di 11,90 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Suno (NO):

- foglio 16, mappale 464, subalterno 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 26,03, piano terra, Via 25 Aprile n°83 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°61), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. Rossi Carlo.

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, stessa proprietà al foglio 16 mappale 464, stessa proprietà al foglio 16 mappale 464, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, stessa proprietà al foglio 16 mappale 464.

Il fabbricato non è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Suno (NO), al foglio 16, mappale 464, nonostante sulle mappe cartacee antecedenti alla mappa digitalizzata lo stesso risultasse correttamente inserito; è presumibile che debba essere richiesto l'aggiornamento della mappa con l'inserimento del tipo mappale a suo tempo presentato.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Suno (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATE" ai sensi dell'art. 28 delle Norme Tecniche d'Attuazione, ossia aree interessate dalla presenza di attività artigianali esistenti non nocive e/o moleste per le quali si conferma la localizzazione e, all'occorrenza, si individuano aree per ampliamenti; le destinazioni d'uso ammesse sono di norma attività produttive, artigianali, laboratori, depositi, tettoie, uffici e punti vendita, uffici tecnici, studi e laboratori professionali e paraprofessionali, residenza del titolare e/o custode dell'attività con relativa autorimessa; i parametri d'intervento prevedono un rapporto di copertura del 50%, un indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 mq/mq ed un'altezza massima di 7,50 m per le nuove costruzioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino (corridoio) Piano Terra	Sup. reale lorda	14,40	1,00	14,40
	Sup. reale lorda	14,40		14,40

Descrizione MAGAZZINO (CANTINA) di cui al LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso magazzino, sita al piano interrato del capannone adiacente, articolata in quattro locali ed avente reale funzione di cantina con accesso sia dal mappale 464 (di proprietà dell'esecutato) sia dal mappale 97 (capannone adiacente di altra proprietà).

Il magazzino (cantina), per il quale si può legittimamente ritenere che sia stato realizzato anteriormente al 1967, si trova in una zona periferica e residenziale del Comune di Suno (NO), sensibilmente distante dal centro del paese, da cui dista circa 2,5 km, e quindi sostanzialmente da tutti i servizi presenti sul territorio comunale; la zona risulta vicina alla Strada Provinciale n°229 di collegamento tra Novara e Borgomanero.

L'immobile (magazzino), è risultato avere destinazione a cantina posto interamente al piano interrato del capannone adiacente, ma con accesso sia dall'area esterna di pertinenza dell'abitazione sia transitando dalla proprietà ove insistono completamente tutti gli immobili ad oggi capo alla ditta Sarandrea S.r.l.

Il magazzino (cantina) risulta complessivamente in scarse condizioni di manutenzione, con finiture sicuramente risalenti ai lavori di costruzione, che si possono riassumere come segue:

entrambe le scale di accesso al piano interrato sono realizzate in cemento a vista (quella posta verso l'area esterna di pertinenza dell'abitazione risulta coperta con un corpo di fabbrica avente le



medesime caratteristiche costruttive del magazzino con funzione di corridoio essendo stato realizzato contestualmente);

le murature di separazione dei locali sono realizzate in mattoni pieni intonacati;

il solaio di copertura è realizzato in laterocemento intonacato (tranne un locale con solaio a vista);

la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento;

le porte e le finestre sono in ferro o in alluminio, con grata metallica o con inserto in vetro;

l'impianto di illuminazione esistente è realizzato a vista e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

La planimetria catastale del magazzino (cantina) è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Il magazzino (cantina) sviluppa una superficie commerciale complessiva di 105,80 mq ed una superficie calpestabile di 76,10 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Suno (NO):

- foglio 16, mappale 97, subalterno 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 75 mq, superficie catastale totale 104 mq, rendita € 139,44, piano interrato, Via 25 Aprile n°83 (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il n°61), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. Rossi Carlo.

Coerenze da Nord in senso orario:

piano interrato, stessa proprietà al foglio 16 mappale 464, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 97, altra proprietà al foglio 16 mappale 97.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di Suno (NO), al foglio 16, mappale 97.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Suno (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATE" ai sensi dell'art. 28 delle Norme Tecniche d'Attuazione, ossia aree interessate dalla presenza di attività artigianali esistenti non nocive e/o moleste per le quali si conferma la localizzazione e, all'occorrenza, si individuano aree per ampliamenti; le destinazioni d'uso ammesse sono di norma attività produttive, artigianali, laboratori, depositi, tettoie, uffici e punti vendita, uffici tecnici, studi e laboratori professionali e paraprofessionali, residenza del titolare e/o custode dell'attività con relativa autorimessa; i parametri d'intervento prevedono un rapporto di copertura del 50%, un indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 mq/mq ed un'altezza massima di 7,50 m per le nuove costruzioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino (cantina) Piano Interrato	Sup. reale lorda	105,80	1,00	105,80
	Sup. reale lorda	105,80		105,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo comparativo diretto che consiste nel confrontare i beni oggetto di stima con beni analoghi per caratteristiche tipologiche, di conservazione e riferiti a zone territoriali omogenee.

Il valore così ricavato è da intendersi come il probabile prezzo realizzabile in caso di vendita determinato in modo prudenziale, considerando:



- le caratteristiche intrinseche del cespite;
 - la caratteristica del mercato di riferimento;
 - la collocabilità del cespite nel mercato con particolare riferimento alle dimensioni della domanda;
 - la fungibilità del cespite (aspetto particolarmente importante nel caso di cespiti a destinazione non abitativa, spesso vincolati ad utilizzi specifici).
- Quanto sopra con evidente esclusione da fattori derivanti da caratteristiche eccezionali, intrinseche o estrinseche, ma non rimarcabili.

8.2. Fonti di informazione

Le principali fonti di informazione prese a riferimento sono:

- Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Suno (NO);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Suno (NO) (Fascia periferica, Zona periferica residenziale, Codice zona D1);
- indagini di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona (agenzia immobiliare "Tecnocasa" e sito internet "www.immobiliare.it");
- valutazione tramite Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore);
- valutazione tramite Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2026;

8.3. Valutazione corpi**LOTTO 1 ABITAZIONE**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	mq 641,25	€/mq 1.050,00	€ 673.312,50
TOTALE ABITAZIONE			€ 673.312,50

- Valore complessivo intero: **€ 673.312,50**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 673.312,50**

LOTTO 1 AUTORIMESSA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	mq 54,50	€/mq 350,00	€ 19.075,00
TOTALE AUTORIMESSA			€ 19.075,00

- Valore complessivo intero: **€ 19.075,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 19.075,00**

LOTTO 1 - Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	651,25 mq	€ 673.312,50	€ 673.312,50
AUTORIMESSA	54,50 mq	€ 19.075,00	€ 19.075,00
TOTALE		€ 692.387,50	€ 692.387,50



LOTTO 2 MAGAZZINO (CORRIDOIO)*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
MAG. (CORRIDOIO)	mq 14,40	€/mq 350,00	€ 5.040,00
TOTALE MAGAZZINO (CORRIDOIO)			€ 5.040,00

- Valore complessivo intero: **€ 5.040,00**
 - Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.040,00**

LOTTO 2 MAGAZZINO (CANTINA)*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
MAG. (CANTINA)	mq 105,80	€/mq 150,00	€ 15.870,00
TOTALE MAGAZZINO (CANTINA)			€ 15.870,00

- Valore complessivo intero: **€ 21.160,00**
 - Valore complessivo diritto e quota: **€ 21.160,00**

LOTTO 2 - Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
MAG. (CORRIDOIO)	14,40 mq	€ 5.040,00	€ 5.040,00
MAG. (CANTINA)	105,80 mq	€ 15.870,00	€ 15.870,00
TOTALE		€ 20.910,00	€ 20.910,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione della quota del 20% rispetto alla valutazione corrente di mercato quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva in considerazione che tale abbattimento è stato espressamente richiesto da parte del Giudice dell'Esecuzione nel Decreto di Fissazione di Udienza con la nomina del sottoscritto come esperto estimatore dei beni immobili oggetto della presente procedura.

LOTTO 1 **€ 138.477,50****LOTTO 2** **€ 4.182,00**

Importo presunto lavori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

LOTTO 1 **€ 10.000,00****LOTTO 2** **€ 0,00****8.5. Prezzo base d'asta dei lotti**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura.

LOTTO 1 **€ 553.910,00****LOTTO 2** **€ 16.728,00**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

LOTTO 1

€ 543.910,00

LOTTO 2

€ 16.728,00

Il perito
Arch. Benvenuti Riccardo

