

Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

# TRIBUNALE DI NOVARA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare

contro

N. Gen. Rep. 176 / 2022

Giudice Dott. Simona Delle Site

**ELABORATO PERITALE**

**integrazione del 05.02.2024**

Tecnico incaricato : Arch. Laura Lanaro  
Iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Novara e VCO al n. 1230  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Novara  
CF. LNR LRA78H53B019S – P.IVA 01952370037

Con domicilio professionale in Cavaglietto (NO) - 28010 - Via Umberto n. 43  
cell. 331/7051988  
e- mail : lauralanaro@hotmail.com - pec: [laura.lanaro@archiworldpec.it](mailto:laura.lanaro@archiworldpec.it)

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022  
[REDACTED]**PREMESSA**

La presente perizia riguarda due complessi immobiliari ben distinti tra di loro, pertanto si procederà con la formazione di due lotti indipendenti per ognuno dei quali si provvederà a verificare punto per punto le richieste del quesito posto dal Giudice in sede di conferimento incarico.

**LOTTO 1** : Piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti in comune di Novara, Via Benedetto Alfieri n. 15, censiti al catasto fabbricati di detto comune come segue:

- Foglio 75 particella 688 sub.34, Zona censuaria Zona 1, categoria A/2, classe 02, consistenza vani 2, Rendita Euro 268,556, appartamento in palazzina al piano 4°.

**Quota di 1/1 piena proprietà € 49.000,00**

**LOTTO 2** : Piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti in comune di Trecate, censita al catasto fabbricati di detto comune come segue:

- Foglio 18 particella 572 sub.53, categoria A/3, classe 02, consistenza vani 5, Rendita Euro 322,79, Via Ugo Foscolo n. 1, appartamento ai piani S1-3 ;
- Foglio 18 particella 572 sub.10, categoria C/6, classe 03, consistenza 15 mq, Rendita Euro 366,62, Via San Cassiano n. 36/A , autorimessa al piano seminterrato.

**Quota di 1/1 piena proprietà € 87.000,00**

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

**BENI IN NOVARA**  
**LOTTO 001**

Unità immobiliare ubicata in Novara – Via Benedetto Alfieri n. 15

**1-5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO E ACQUISIZIONE DATI NECESSARI PER LA STESURA DELL' ELABORATO PERITALE**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione consultabile sul portale, la sottoscritta ha verificato la completezza della stessa, costituita da :

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, completa di attestazione di conformità agli originali a firma dell'avvocato difensore del creditore.

Si attesta che tutti i creditori iscritti sono intervenuti nel processo esecutivo, trattasi di [REDACTED] rappresentato e difeso dall' Avv. [REDACTED]

Dalla documentazione ipo - catastale emerge che gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti, sono :

- abitazione di tipo civile sita al piano quarto di una palazzina plurifamiliare sita nel Comune di Novara, Via Benedetto Alfieri n.15.

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

Catastalmente il compendio immobiliare risulta così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Novara :

- Foglio 75 particella 688 sub.34, Zona censuaria Zona 1, categoria A/2, classe 02, consistenza vani 2, Rendita Euro 268,556, Via Benedetto Alfieri n. 15 – Novara, piano 4.

La particella 688 sub. 34 è stata edificata sulle aree urbane soppresse, subalterni 4, 9 e 10 della particella 688, giusta variazione n. 1555 del 1987.

Catasto Terreni del Comune di Novara :

L'unità immobiliare è stata edificata su terreni censiti al CT al Foglio 75 particella 845, 880, 966.

Coerenze :

confini a corpo dell'abitazione : confina a nord con la scala comune della palazzina residenziale mentre sugli altri tre lati è libera e prospetta sull'area esterna di pertinenza.

Caratteristiche della zona : area semi-centrale a destinazione mista (residenziale, commerciale, terziario), comoda per raggiungere il centro città, situata in una ottima area cittadina ad alta densità edilizia.

Servizi della zona : la zona è perfettamente servita e prossima a uffici postali, bancari e negozi

Caratt. zone limitrofe : l'area limitrofa è sempre prevalentemente residenziale, con diffuse attività commerciali e terziarie.

Collegamenti pubblici (km) : Autostrada A4 (casello Novara Ovest a 7,00 km, autobus urbani e extraurbani, stazione ferroviaria di Vespolate a 1Km, aeroporto Malpensa (25,00 Km).

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al Foglio 75 Particella 688 sub.34, risulta così intestato:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà,

ed è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] per la piena proprietà, in forza di :

- atto tra vivi/atto di compravendita dal sig. [REDACTED] ai rogiti del Notaio Limontini Claudio in data 17/12/2010 rep. n. 13594/8765 e trascritto presso l'Ufficio delle Entrate Novara - Servizio di pubblicità immobiliare il 05/01/2011 ai n.ri 227 R.P. e 275 R.G.

Si dichiara che alla presente verrà allegata la seguente documentazione : estratto di mappa, estratto PRGC, visure catastale aggiornata al 13/06/2023 e visura ipotecaria aggiornata al 20/06/2023.

## 6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

**Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** di appartamento al piano quarto composto da un monolocale, servizio igienico e due balconi in condominio di cinque piani fuori terra di 12 alloggi per complessivi 26 locali oltre servizi igienici, cucinini, ripostigli, balconi, scala, ascensore, androne carraio, box e cantine al piano terra oltre a sistemazione aree scoperte.

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

Novara.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Novara :

- Foglio 75 particella 688 sub.34, Zona censuaria Zona 1, categoria A/2, classe 02, consistenza vani 2, Rendita Euro 268,556, Via Benedetto Alfieri n. 15 – Novara, piano 4.

La particella 688 sub. 34 è stata edificata sulle aree urbane soppresse, subalterni 4, 9 e 10 della particella 688, giusta variazione n. 1555 del 1987.

L'unità immobiliare è stata edificata su terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 75 particella 845, 880, 966.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su un unico livello al piano quarto di una palazzina condominiale denominata "██████████" di cinque piani fuori terra composta da 12 alloggi più autorimesse.

L'appartamento confina solo sul lato nord con il vano scala comune mentre risulta libero sugli altri tre lati che prospettano sull'area cortilizia di pertinenza all'intero stabile; a livello inferiore e superiore si sviluppano altre unità immobiliari.

La costruzione, di iniziativa privata, è stata autorizzata con Permesso di Costruire prot. 47594 del 03/08/2006 con preventiva demolizione dei fabbricati ivi esistenti, a cui è seguita una variante in corso d'opera autorizzata con D.I.A. prot. 35257 del 14/05/2008 consistente in modifiche delle tramezzature interne al fine di ricavare 12 appartamenti (e non più 10 come da progetto iniziale).

Il fabbricato, complessivamente in ottime condizioni di manutenzione generale, presenta una struttura in muratura portante con tamponamenti in muratura e finitura esterna con rivestimento in mattoni paramano, solai in latero-cemento e copertura a falde.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica dell'acquedotto comunale, alla rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche e meteoriche e delle acque nere e alla rete gas cittadina.

L'accesso al compendio immobiliare sia pedonale che carraio avviene da Via Alfieri.

Si accede pedonalmente all'atrio di ingresso del condominio Alfieri sito al piano seminterrato da due ingressi : dalla scala coperta fronte strada oppure dal cancello carraio, di tipo automatizzato, che immette in un cortile da cui, superando una rampa, si arriva all'atrio. Sempre dal cortile si accede alle autorimesse.

Il cortile è pavimentato in autobloccanti, la scala esterna è rivestita in materiale lapideo mentre la rampa inclinata è rivestita in materiale ceramico.

Dall'ampio androne di ingresso si sviluppa il vano scala ben illuminato con scala a doppia rampa con gradini rivestiti in serizzo lucido con parapetto in ferro a disegno semplice ed ascensore di collegamento ai piani.

All'appartamento si accede da portoncino blindato : superando un piccolo ingresso si entra in un monolocale di sagoma irregolare, con angolo cottura subito a sinistra e zona notte in fondo al locale; adiacente alla zona notte un antibagno disimpegno l'unico bagno che è completo di lavabo, sanitari e doccia.

A completare l'appartamento ci sono due balconi, uno in particolare di buone dimensioni e gradevole affaccio. Di forma irregolare, presentano rivestimento a pavimento in materiale ceramico e serizzo, mentre il parapetto è realizzato in parte con muretto intonacato e soprastante copertina in serizzo ed in parte con barriera realizzata in metallo e vetro.

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



## Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio, zanzariere e tapparelle in pvc : sono in ottimo stato manutentivo con eccezione della tapparella della porta finestra sul lato sud che non è funzionante.

Le porte interne sono cieche, in legno tamburato tinta noce medio senza soluzione di continuità con i serramenti esterni.

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati in tinta bianca ed appaiono in ottimo stato di conservazione.

I pavimenti del monolocale e dell'antibagno sono in piastrelle ceramiche in tinta media mentre il bagno ha pavimento e rivestimento ad h. 220 cm in piastrelle smaltate bianche di piccole dimensioni.

Gli impianti risultano tutti funzionanti ed in ottime condizioni. Si rileva la presenza di una dotazione impiantistica completa per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario e fognario, l'impianto elettrico e di adduzione del gas, l'impianto telefonico e tv. L'appartamento è dotato inoltre di videocitofono e predisposizione per la climatizzazione estiva. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acs è autonomo con caldaia localizzata in un vano chiuso sul balcone più grande, corpi scaldanti in alluminio e termostato generale.

La fornitura di gas per uso cottura e di energia elettrica sono gestiti con contatori indipendenti mentre la fornitura di acqua potabile è centralizzata con ripartizione delle spese, in analogia alle spese relative alle parti comuni.

L'immobile non è dotato invece di impianto di allarme, di impianto solare né di impianto fotovoltaico.

L'alloggio è arredato con cucina in linea, armadi e rete con materasso, lava-asciuga e mobile porta lavabo ; presenta qualche stampa alle pareti ma è privo di suppellettili in quanto è stato oggetto di precedenti affitti a breve termine, ora conclusi.

L'immobile sia internamente che esternamente appare in ottimo stato manutentivo denotandone ad oggi un utilizzo molto limitato e comunque attento.

Il compendio immobiliare non è però dotato né di cantina né di autorimessa ma si attesta altresì che su Via Alfieri è possibile trovare abbastanza facilmente parcheggio.

**Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali :

<i>Copertura</i>	tipologia : a falde condizioni : ottime
<i>Solai</i>	tipologia : soletta in "travetti e pignatte" condizioni : ottime
<i>Pareti perimetrali</i>	tipologia : muratura portante intonacata e tinteggiata , in parte rivestita con mattoni paramano condizioni : ottime
<i>Scala</i>	vano scala a servizio di tutti i piani – tipologia a due rampe. Struttura : "travetti e pignatte" rivestita in materiale lapideo con ringhiera metallica. Presenza di ascensore di collegamento ai piani condizioni : ottime

Componenti edilizie e costruttive

<i>Pavim. interna</i>	<i>zona giorno/notte</i> : pavimentazione in piastrelle condizioni : ottime <i>bagno</i> : pavimentazione in materiale ceramico condizioni : ottime
<i>Rivest. interno</i>	<i>zona giorno</i> : in cucina rivestimento retro angolo cottura condizioni : buone

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



## Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

	<i>bagno</i> : rivestimento su tutte e quattro le pareti in materiale ceramico h. 220 condizioni : ottime
<i>Infissi esterni</i>	tipologia : legno con vetro doppio e tapparelle in pvc e zanzariere condizioni : ottime – presenta necessità di intervento solo la tapparella della porta-finestra a sud che risulta essere non funzionante.
<i>Infissi interni</i>	tipologia : legno tamburato con anta cieca condizioni : ottime
<u>Impianti:</u>	
<i>Citofonico</i>	tipologia : audio/video condizioni : ottime
<i>Elettrico</i>	tipologia : sottotraccia, tensione 220V dotato di quadro generale condizioni : ottime
<i>Riscaldamento</i>	tipologia : impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio condizioni : ottime
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia : per bagno e cucina, con adduzione gas condizioni : ottime
<i>Condizionamento</i>	tipologia : non presente – esiste però predisposizione sul balcone condizioni : ---

**7. CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati catastali risultano corretti per quanto attiene foglio e mappale ed indirizzo.

La proprietà è ben visibile da Via Benedetto Alfieri ed è facilmente individuabile.

**8. CONFORMITA' CATASTALE**

In base al confronto tra la scheda catastale depositata al Catasto Fabbricati di Novara in data 18/06/2008 si segnala una lieve difformità rispetto a quanto depositato in Comune e a quanto riscontrato sul posto. Infatti sia sulla scheda catastale che nella realtà risulta non essere presente una partizione interna nel monolocale che, nel progetto comunale, era stata prevista per separare visivamente l'angolo cottura dalla restante parte della zona giorno.

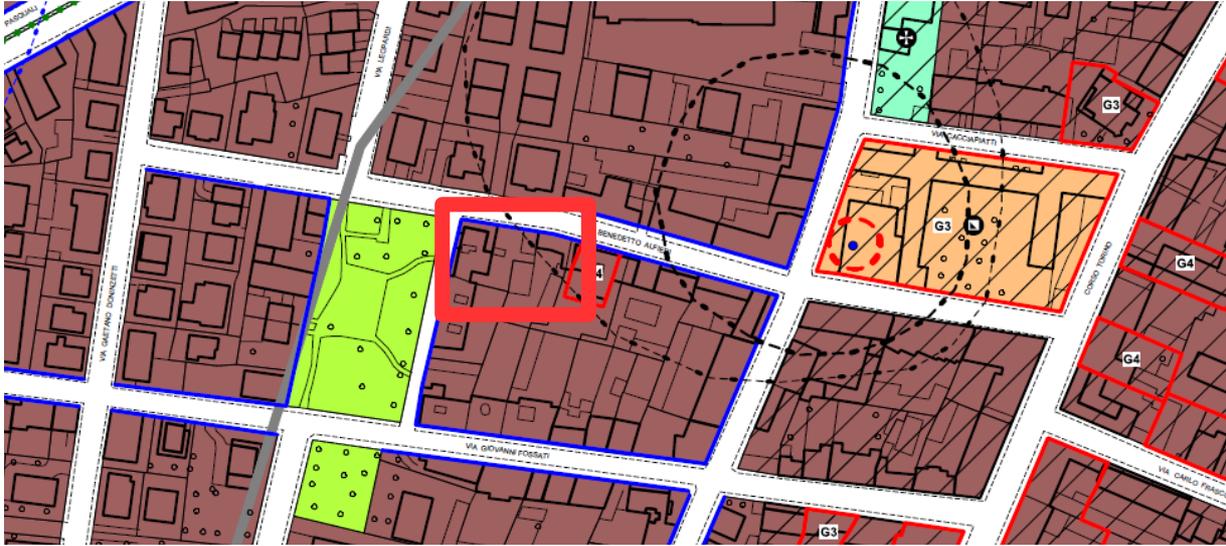
Si allega scheda catastale con l'indicazione delle difformità rilevate sul posto.

**9. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Novara l'immobile ad uso residenziale è identificato quale "Tessuto urbano esistente 3".



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022



Estratto P.R.G.C. - Tessuto urbano esistente 3 (non in scala)

## 10. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara è stato possibile reperire il Permesso di Costruire prot. 47594 del 03/08/2006 e la successiva variante in corso d'opera autorizzata con D.I.A. prot. 35257 del 14/05/2008 consistente in modifiche delle tramezzature interne.

Oltre al certificato di agibilità prot. 69409 del 01/10/2008 completo di certificato di collaudo statico, dichiarazioni di conformità impiantistiche e attestato di qualificazione energetica.

Dall'esame della documenta reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, si rileva la seguente difformità :

- non è stata realizzata la partizione interna prevista nel monolocale nella pianta di aggiornamento allegata alla D.I.A. prot. 35257 del 14/05/2008, ossia un setto murario che non divide completamente due ambienti e che potrebbe anche essere stato previsto non a tutta altezza.

Ritengo che l'irregolarità segnalata possa rientrare nelle "tolleranze costruttive" previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dal D.L. 76/2020 e convertito dalla L. 120/2020 ; poiché si tratta di una tolleranza di minima entità che riguarda le finiture interne dell'edificio (come previsto ai commi 1 e 2 dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001), non costituisce violazione edilizia e potrà essere eventualmente dichiarata in atto al fine di attestarne la regolarità.

Trovandoci però nella casistica di un trasferimento per esecuzione immobiliare sarebbe consigliabile procedere con una regolarizzazione della difformità edilizia mediante la presentazione di una "S.C.I.A. in sanatoria" che dovrà essere accompagnata da una variazione catastale al fine di procedere anche al conseguente aggiornamento catastale, per un costo comprensivo di sanzioni e oneri professionali, pari a circa € 1.500,00 (esclusa cassa previdenziale ed iva di legge). A cui occorre aggiungere il costo della presentazione di n. 1 nuova planimetria a

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022  
[REDACTED]

mezzo di procedura DOCFA ; il costo presunto dell'aggiornamento catastale, comprensivo di oneri professionali e diritti catastali, è pari a circa € 1.000,00 (esclusa cassa previdenziale ed iva di legge).

### CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti rispettano le normative in materia di sicurezza vigenti al momento della costruzione dell'immobile. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità impiantistiche.

### 12. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, con arredi di proprietà della sig.ra [REDACTED].

### 13. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE : *negativo*.

### 14. ESISTENZA DI VINCOLI

L'area in cui sorge l'immobile oggetto di perizia non risulta sottoposta a specifici vincoli. Sull'immobile non gravano oneri di natura condominiale né diritti demaniali.

### 15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Detto bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### 15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- a. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- b. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : **nessuna**
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- d. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**
- e. Difformità urbanistico-edilizie: **indicate al punto 10**
- f. Difformità catastali (salvo quelle regolarizzate nella procedura esecutiva): **indicate al punto 8**

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

Alla data del 20/06/2023 risultavano le seguenti formalità gravanti sulle due particelle oggetto di pignoramento :

##### a. Iscrizioni ipotecarie :

- ipoteca volontaria gravante sugli immobili identificati al NCEU del Comune di Novara al Foglio 75 Particella 688 sub. 34, concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2012 ai numeri di Registro Generale 16040 e Particolare 1872, rogata dal Notaio Franzo Roberto il 10/12/2012 Repertorio 24078/8337.

##### b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



## Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Novara il 10/10/2022 Repertorio 2866 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Novara – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/11/2022 ai numeri di Registro Generale 17945 e Particolare 13211;
- Atto per causa di morte – accettazione tacita eredità Notaio Franzo Roberto il 10/12/2012 Repertorio 24078/8337. Trascrizione del 28/12/2022 Registro Generale 18750 e Particolare 13832.

c. *Difformità edilizio urbanistiche: vedasi punto 10*

d. *Difformità catastali: vedasi punto 8*

**15.3 Altre informazioni per l'acquirente :**

Per quanto concerne altre eventuali spese:

- Importo annuo spese di gestione (condominiali ordinarie): si allega dichiarazione dell'amministratore condominiale che attesta il pagamento integrale delle rate alla data di deposito della perizia e delle spese e l'inesistenza di ulteriori spese a carico della [REDACTED]
- Spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: non presenti
- Eventuali cause in corso: -----

**15.4 Precedenti proprietari :**

Nel ventennio precedente l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni in oggetto sono parte, figura in proprietà del sig. [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio Mario Barberi del 20/05/1970 rep. n. 180527 trascritto il 18/06/1970 ai n.ri 6418 RG 4656 RP.

Dal sig. [REDACTED] le porzioni immobiliari censite al foglio 75 dal sub. 11 al sub. 20 sono pervenute in proprietà della [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Limontini in data 05/04/2006 rep. n. 8864/5365 trascritto il 13/04/2006 ai n.ri 8717 RG 5089 RP, rettificato con atto a rogito Notaio Claudio Limontini rep. n. 11237 RG 7122 RP del 10/04/2008 trascritto il 16/04/2008 ai n.ri 6576/4052 per meglio indicare nell'oggetto della compravendita anche l'area di edificazione del fabbricato oltre alle aree urbane censite al foglio 75 particella 688 sub. 4, 9 e 10.

Dalla [REDACTED] la porzione immobiliare censita al foglio 75 particella 688 sub. 34 è pervenuta in proprietà del sig. [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio Limontini Claudio del 17/12/2010 rep. 13594/8765 trascritto il 05/01/2011 ai n.ri 227 RP 275 RG.

A seguire atto di compravendita tra i sig.ri [REDACTED].



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

**16. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Eseguiti gli opportuni accertamenti, valutate le consistenze, il contesto insediativo e lo stato di manutenzione, prendendo in considerazione le quotazioni medie di zona, applicando gli opportuni coefficienti di vetustà, stato e destinazione d'uso, si ritiene di attribuire i valori di seguito riportati.

Come fonti di informazioni sul prezzo medio praticato (più probabile valore di mercato), ci si è riferiti all'Agenzia del Territorio di Novara - quotazioni immobiliari OMI riferite al secondo semestre 2022, che classifica la zona come C/3 semi-centrale residenziale, distinguendo tra le seguenti tipologie :

- per le abitazioni di tipo civile il valore allo stato conservativo normale varia da min. 970 €/mq a max 1400 €/mq.

**DESCRIZIONI DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE****APPARTAMENTO ( Foglio 75 Part. 688 sub. 34 )**

Destinazione	Parametro	Valore reale lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	41,00	1,00	41,00
Balconi	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
<b>Tot. superficie commerciale</b>				<b>mq 46,00</b>

Tutto ciò premesso, valutate le condizioni generali dell'immobile in ottimo stato di conservazione complessiva, le finiture, l'età, valutata la posizione e tipologia di edificio che ha una buona esposizione ed è localizzato in una buona zona prossima al centro cittadino e ben servita, considerato l'andamento del mercato immobiliare in questo difficile momento, analizzando e ponderando adeguatamente i dati reperiti, si ritiene di poter applicare il valore di **1.400 €/mq all'abitazione**.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) : Peso ponderale 1,00

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

**APPARTAMENTO**

Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
46,00	1.400,00	€ 64.400,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 64.400,00</b>

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

**16.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Alla valutazione di cui sopra si ritiene di dover applicare una riduzione del valore stimato pari a circa il 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

Pertanto :

Valore stimato dell'immobile	€	64.400,00
Spese tecniche di regolarizzazioni urbanistiche e relativa oblazione <b>(di cui al punto 10)</b>	€	1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazioni catastali <b>(di cui al punto 8)</b>	€	1.000,00
Riduzione del valore pari al 20% per le motivazioni di cui sopra	€	12.880,00
Riduzione del valore per le condizioni attuali di manutenzione dello stato dei luoghi e lo stato d'uso	€	----
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		<b>nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		<b>nessuna</b>
		<hr/>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>49.020,00</b>

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a € 49.020,00 che si ritiene di arrotondare a **€ 49.000,00**.

**17. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA**

L'immobile risulta essere pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà.

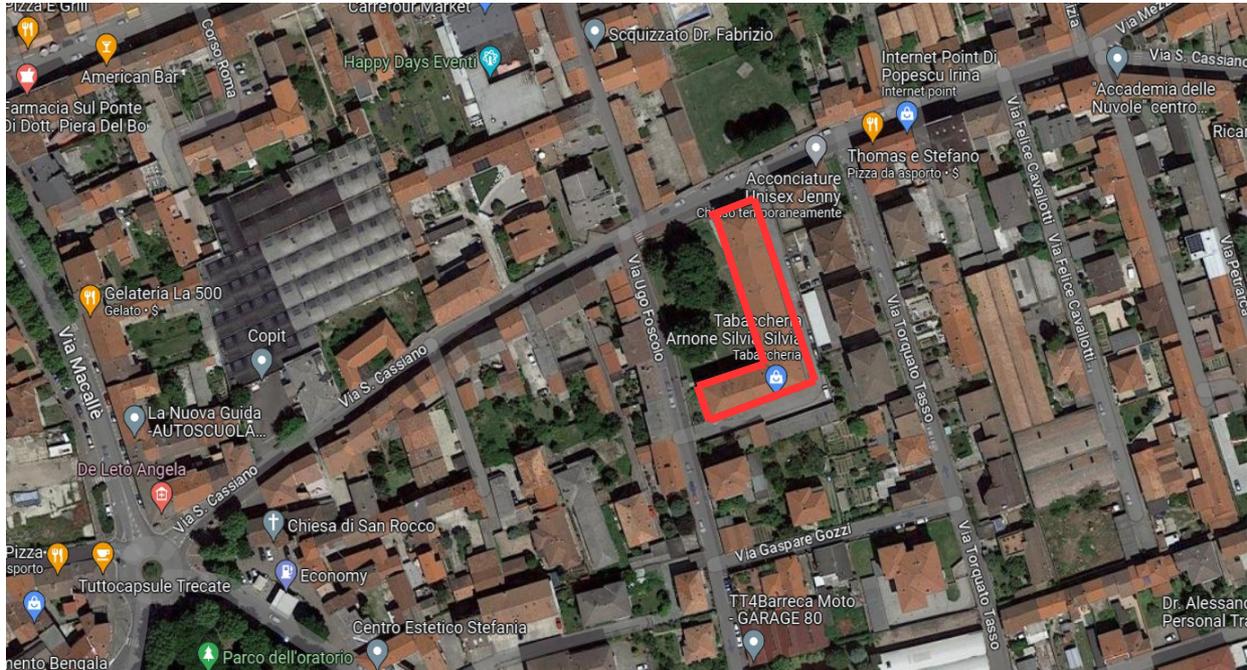
Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

**BENI IN TRECATE**  
**LOTTO 002**

**Unità immobiliare ubicata in Trecate – Via Ugo Foscolo n. 1/Via San Cassiano n. 36/A**



**1-5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO E ACQUISIZIONE DATI NECESSARI PER LA STESURA DELL' ELABORATO PERITALE**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione consultabile sul portale, la sottoscritta ha verificato la completezza della stessa, costituita da :

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo - catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, completa di attestazione di conformità agli originali a firma dell'avvocato difensore del creditore.

Si attesta che tutti i creditori iscritti sono intervenuti nel processo esecutivo, trattasi di [REDACTED] rappresentato e difeso dall' Avv. [REDACTED]

Dalla documentazione ipo - catastale emerge che gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti, sono :

- abitazione di tipo economico al piano terzo con cantina al piano seminterrato di una palazzina plurifamiliare sita nel Comune di Trecate Via Ugo Foscolo n.1 ;

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



## Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

- autorimessa di pertinenza all'abitazione sita al piano seminterrato della palazzina residenziale.

Catastralmente il compendio immobiliare risulta così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Trecate:

- Foglio 18 particella 572 sub.53, categoria A/3, classe 02, consistenza vani 5, Rendita Euro 322,79, Via Ugo Foscolo n. 1 – Trecate, piano S1-3 ;
- Foglio 18 particella 572 sub.10, categoria C/6, classe 03, consistenza 15 mq, Rendita Euro 366,62, Via San Cassiano n. 36/A – Trecate, piano T.

il tutto identificato per corrispondenza al Catasto Terreni del medesimo comune al Foglio 18 particella 572.

Coerenze :

confini a corpo dell'abitazione : confina a nord e ovest con altre unità immobiliari mentre il fronte est e sud sono liberi e prospettano sul cortile pertinenziale.

Caratteristiche della zona : area semi-centrale a carattere residenziale ed a media densità edilizia.

Servizi della zona : la zona è perfettamente servita e prossima a uffici postali, bancari e negozi

Caratt. zone limitrofe : l'area limitrofa è sempre prevalentemente residenziale, con diffuse attività commerciali e terziarie.

Collegamenti pubblici (km) : Autostrada A4 (casello Novara Est a 7,00 km, autobus urbani e extraurbani, stazione ferroviaria di Trecate nelle immediate vicinanze, aeroporto Malpensa (22,00 Km).

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al Foglio 18 Particella 572 sub. 10 e 53, risulta così intestato:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà,

ed è pervenuto alla sig.ra [REDACTED]

- per la quota di ½ di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Mittino in data 22/12/1986 Rep. 156.727 trascritto presso l'Ufficio delle Entrate Novara - Servizio di pubblicità immobiliare il 16/01/1987 n.ri 651 RG 574 RP (la restante quota di ½ di piena proprietà era in capo al sig. [REDACTED]);
- atto di successione ereditaria ab intestato in morte del coniuge [REDACTED], apertasi il [REDACTED] al quale hanno rinunciato gli eredi [REDACTED] con atto in data 02/08/1994 a rogito del Notaio Baldi; il certificato di denunciata successione è stato trascritto il 10/06/1988 ai n.ri 8073 RG5927 RP, accettazione tacita eredità trascritta il 28/11/2022 ai n.ri 13832 RP 18750 RG.

Si dichiara che alla presente verrà allegata la seguente documentazione : estratto di mappa, estratto PRGC, visure catastali (storica e all'attualità) aggiornate al 02/05/2023 (Foglio 18 particella 572 sub.53), visura catastale aggiornata al 13/06/2023 (Foglio 18 particella 572 sub.10) e visure ipotecarie aggiornate al 20/06/2023.

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

**6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA**

**Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** di appartamento al piano secondo composto da quattro locali, servizio igienico e tre balconi in condominio di tre piani fuori terra senza ascensore, oltre a cantina e box di pertinenza al piano seminterrato.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trecate :

- Foglio 18 particella 572 sub.53, categoria A/3, classe 02, consistenza vani 5, Rendita Euro 322,79, Via Ugo Foscolo n. 1 – Trecate, piano S1-3 ;
- Foglio 18 particella 572 sub.10, categoria C/6, classe 03, consistenza 15 mq, Rendita Euro 366,62, Via San Cassiano n. 36/A – Trecate, piano T.

il tutto identificato per corrispondenza al Catasto Terreni del medesimo comune al Foglio 18 particella 572.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa al piano secondo ed al piano seminterrato del complesso condominiale denominato " [REDACTED] ", palazzina di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, priva di ascensore.

L'appartamento confina solo sul lato nord e sul lato ovest con altri appartamenti mentre risulta libero sugli altri due lati che prospettano sull'area cortilizia di pertinenza all'intero stabile ; a livello inferiore si sviluppano altre unità immobiliari mentre superiormente l'appartamento confina con il sottotetto non abitabile.

La costruzione, di iniziativa privata, è stata autorizzata con Licenza Edilizia n. 125 del 29/11/1971 con la quale si autorizzava l'edificazione di un fabbricato condominiale ad uso abitazione civile a tre piani fuori terra per complessivi 30 appartamenti.

Il fabbricato, complessivamente in buone condizioni di manutenzione generale, presenta una struttura in c.a. con tamponamenti in muratura e finitura esterna ad intonaco civile tinteggiato, solai c.a. e copertura a falde.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica dell'acquedotto comunale, alla rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche e meteoriche e delle acque nere e alla rete gas cittadina.

L'accesso al compendio immobiliare sia pedonale che carraio avviene da Via Ugo Foscolo ; il cancello carraio, di tipo automatizzato, immette in un cortile asfaltato retrostante lo stabile condominiale da cui si accede alle autorimesse localizzate all'interno del complesso immobiliare, tra cui quella di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Dall'ingresso pedonale, attraversando un ampio giardino e superando un serramento di ingresso in alluminio e vetro, si arriva ai due vani scala, unici collegamenti ai piani in quanto l'immobile non è dotato di ascensore. Le rampe di scale presentano pedate ed alzate in materiale lapideo in tinta chiara e ringhiera metallica lavorata con corrimano in legno mentre i pianerottoli sono rivestiti in materiale ceramico in tinta scura ; nonostante le superfici finestrate presenti i vani scala appaiono poco luminosi anche per la presenza di tappezzeria scura alle pareti. Complessivamente appaiono però in buono stato di conservazione.

All'appartamento si accede da portoncino blindato : superando uno spazio di ingresso si entra nell'ampia e luminosa zona soggiorno ; un disimpegno altrettanto ampio conduce alle camera da letto matrimoniale, al bagno, alla cucina abitabile al ripostiglio ed a una seconda camera utilizzata come locale di sgombero.

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



## Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

Tutti i locali risultano ben illuminati e di ampie dimensioni.

Il bagno, avente regolare sviluppo, è completo di lavabo, sanitari e vasca da bagno ; è rivestito in materiale ceramico in tinta scura a pavimento e chiara alle pareti fino all'altezza di cm 280.

La cucina abitabile, localizzata tra il bagno ed una seconda camera utilizzata come locale di sgombero, è anch'essa rivestita in materiale ceramico su tutte le pareti fino a cm 280.

Le due camere, quella matrimoniale e quella usata come locale di sgombero, dispongono anche di un piccolo balcone così come il soggiorno, da cui si può godere una bella vista sul circondario ; le superfici dei balconi sono di forma regolare con pavimento in piastrelle ceramiche e parapetto in metallo e vetro.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, zanzariere e tapparelle in pvc : sono in mediocre stato manutentivo ma ogni componente risulta funzionante.

Le porte interne sono cieche, in legno tamburato tinta noce medio e specchiatura in vetro e risultano in buono stato manutentivo con eccezione della porta della cucina che necessita un intervento manutentivo.

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati in tinta bianca ed appaiono in ottimo stato di conservazione.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche in tinta media con la sola eccezione della camera matrimoniale dove è stato posato in sovrapposizione all'esistente un rivestimento in laminato effetto legno.

Gli impianti risultano tutti funzionanti ed in buone condizioni. Si rileva la presenza di una dotazione impiantistica completa per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario e fognario, l'impianto elettrico e di adduzione del gas, l'impianto telefonico, tv e citofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acs è autonomo con caldaia localizzata in un vano chiuso sul balcone della camera matrimoniale, corpi scaldanti in ghisa e termostato generale.

La fornitura di gas per uso cottura e di energia elettrica sono gestiti con contatori indipendenti mentre la fornitura di acqua potabile è centralizzata e la spesa è ripartita in base al numero dei condomini.

L'immobile non è dotato invece di impianto di allarme, di impianto solare né di impianto fotovoltaico.

L'immobile sia internamente che esternamente appare in buono stato manutentivo. L'alloggio risulta ricco di alloggi e suppellettili, con finiture di buona fattura.

Il compendio immobiliare è completato da una cantina e da un'autorimessa al piano seminterrato. I due locali sono collegati tra loro da un varco privo di porta e presentano pavimentazione in battuto di cemento dove si rileva la presenza di umidità di risalita ; l'autorimessa è chiusa da una basculante in metallo non motorizzata con accesso dal cortile interno. In entrambi i locali si segnala la presenza di oggetti di proprietà della [REDACTED].

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali :

<i>Copertura</i>	tipologia : a falde condizioni : buone
<i>Solai</i>	tipologia : soletta in c.a. condizioni : buone
<i>Pareti perimetrali</i>	tipologia : muratura portante intonacata e tinteggiata condizioni : buone
<i>Scala</i>	vano scala a servizio di tutti i piani – tipologia a due rampe. Struttura : “travetti e pignatte” rivestita in materiale lapideo, pianerottoli con pavimentazione in materiale lapideo lucido condizioni : buone

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



## Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

Componenti edilizie e costruttive

<i>Pavim. interna</i>	<i>zona giorno</i> : pavimentazione in piastrelle condizioni : buone <i>zona notte</i> : pavimentazione in piastrelle / laminato effetto legno condizioni : buone <i>bagni</i> : pavimentazione in materiale ceramico condizioni : buone
<i>Rivest. interno</i>	<i>zona giorno</i> : in cucina rivestimento su tutte e quattro le pareti in materiale ceramico h.280 condizioni : buone <i>bagno</i> : rivestimento su tutte e quattro le pareti in materiale ceramico h.280 condizioni : buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia : legno con vetro singolo e tapparelle in pvc e zanzariere condizioni : modeste per i serramenti in legno
<i>Infissi interni</i>	tipologia : legno tamburato condizioni : buone
<u>Impianti:</u>	
<i>Citofonico</i>	tipologia : audio condizioni : buone
<i>Elettrico</i>	tipologia : sottotraccia, tensione 220V dotato di quadro generale condizioni : buone
<i>Riscaldamento</i>	tipologia : impianto di riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti in ghisa e termostato ambiente condizioni : buone
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia : per bagno e cucina, con adduzione gas condizioni : buone

**7. CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati catastali risultano corretti per quanto attiene foglio e mappale ed indirizzo.

La proprietà è ben visibile da Via Ugo Foscolo e da Via San Cassiano ed è facilmente individuabile.

**8. CONFORMITA' CATASTALE**

Dal sopralluogo effettuato in data 06/06/2023 si è potuto verificare che la situazione riportata sulle planimetrie catastali non coincide perfettamente con la situazione in sito.

Dall'analisi della documentazione catastale depositata in data 18/09/1974, rispetto a quanto riscontrato sul posto, si segnalano le seguenti difformità :

PIANO TERZO (catastalmente piano secondo) :

- presenza di una tramezzatura di separazione del soggiorno dall'ingresso che è stata parzialmente demolita ed abbassata a cm 100;
- diverso sviluppo della parete perimetrale del ripostiglio .

PIANO SMINTERRATO :

- diverso sviluppo della divisione interna tra il locale destinato ad autorimessa e la cantina;

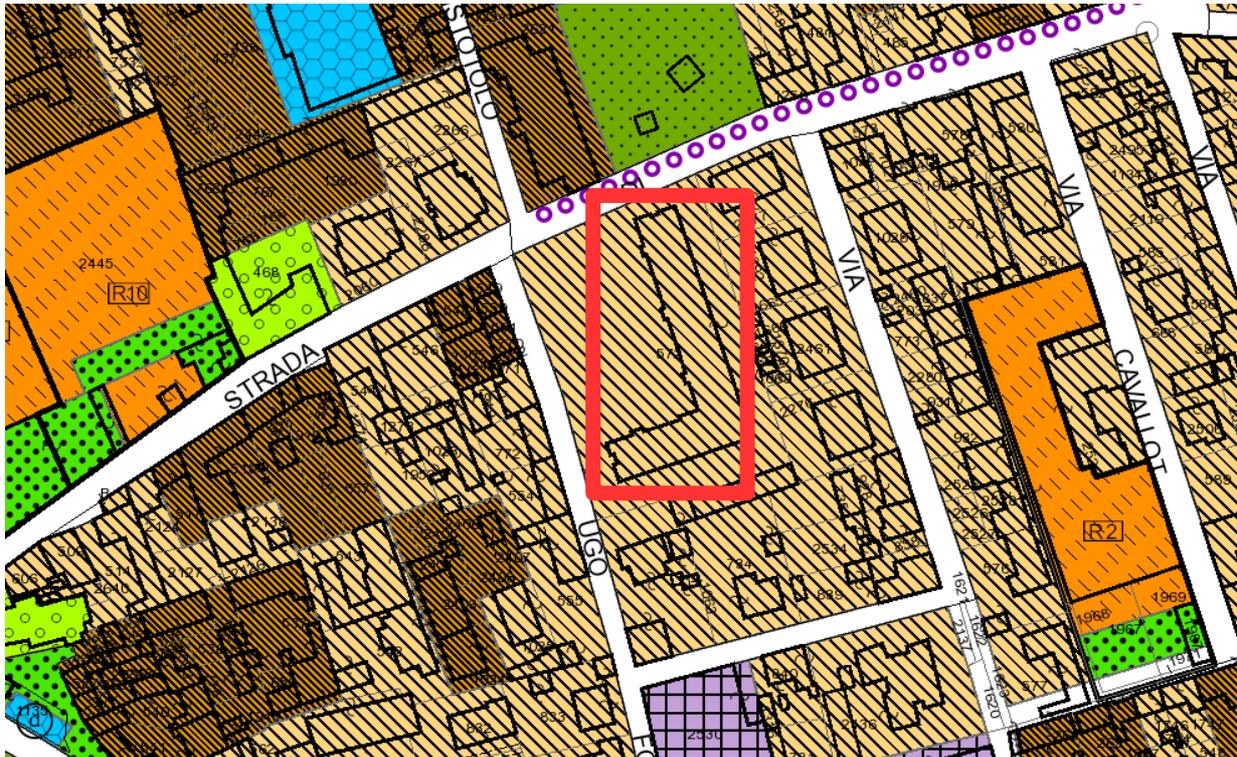
Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

- mancata indicazione grafica della porta di collegamento tra i due locali (presente invece nella pratica edilizia comunale e nello stato di fatto).

Si allegano schede catastali con l'indicazione delle difformità rilevate sul posto.



*Estratto P.R.G.C. - Aree residenziali edificate (non in scala)*

## 9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trecate – Variante Parziale 6 gli immobili, ad uso residenziale, sono identificati quali “Aree residenziali edificate” ai sensi dell’art. 3.3.8 delle N.T.A.

## 10. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate è stato possibile reperire copia della Licenza Edilizia n. 125 del 29/11/1971 con la quale si autorizzava l'edificazione di un fabbricato condominiale ad uso abitazione civile a tre piani fuori terra per complessivi 30 appartamenti.

Si precisa che la Licenza Edilizia autorizzava un progetto con “pianta tipo” (come indicato nel cartiglio dell'elaborato grafico relativo) per i tre piani della costruzione che risulta essere planimetricamente differente rispetto alla scheda catastale e a quanto rilevato in sede di sopralluogo, secondo un modus operandi diffuso in passato, soprattutto in progetti di edilizia economico-popolare degli anni 1960-'70, che prevedeva l'esecuzione dei lavori edili senza la piena aderenza al “progetto tipo” a cui faceva seguito da un accatastamento depositato in fase di richiesta di

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022  
[REDACTED]

agibilità che rappresentava più realisticamente lo stato di fatto e con il quale si "sistemavano" le modifiche effettuate in corso d'opera.

Purtroppo, infatti, dall'accesso agli atti condotto presso il S.U.E. del Comune di Trecate ho riscontrato che non sono state depositate successive varianti progettuali ma solo l'agibilità ed il relativo accatastamento.

Per questo motivo, non disponendo di un documento effettivamente probante della situazione edilizio-urbanistica per il piano terzo (catastalmente piano secondo), l'unico documento certo su cui poter fare una verifica risultava essere la scheda catastale, sulla base della quale ho provveduto a fare la mia analisi individuando le irregolarità elencate precedentemente al punto n. 8.

Per il piano seminterrato invece il progetto comunale prevedeva un elaborato planimetrico specifico per il livello e non una "pianta tipo" (come evidenziato anche nel cartiglio dell'elaborato grafico) ; infatti i locali cantina ed autorimessa risultano essere conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico con la sola eccezione di una divisione interna. Sulla pianta concessionata i due locali sono collegati da un'apertura, effettivamente presente nella realtà, che però non è riscontrabile nella scheda catastale.

Le difformità complessivamente rilevate possono essere regolarizzate tramite la presentazione di "S.C.I.A. in sanatoria", il cui costo indicativo, comprensivo di sanzioni e oneri professionali, è pari a circa € 1.500,00. A cui occorre aggiungere il relativo aggiornamento catastale con la presentazione di n. 1 nuova planimetria a mezzo di procedura DOCFA del costo presunto, comprensivo di oneri professionali e diritti catastali, di circa € 1.000,00 (esclusa cassa previdenziale ed iva di legge).

## 11. CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti rispettano le normative in materia di sicurezza vigenti al momento della costruzione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate è stata reperita la pratica di abitabilità ma non le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## 12. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria che ivi ha stabilito la propria residenza. I locali abitativi, la cantina e l'autorimessa presentavano oggetti ed arredi di proprietà della [REDACTED].

## 13. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE : *negativo*.

## 14. ESISTENZA DI VINCOLI

L'area in cui sorge l'immobile oggetto di perizia non risulta sottoposta a specifici vincoli.

Sull'immobile non gravano oneri di natura condominiale né diritti demaniali.

## 15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Detto bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

### 15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

a. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022  
[REDACTED]

- b. *Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura* : **nessuna**
- c. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*: **nessuna**
- d. *Altre limitazioni d'uso*: **nessuna**
- e. *Difformità urbanistico-edilizie*: **indicate al punto 10**
- f. *Difformità catastali (salvo quelle regolarizzate nella procedura esecutiva)*: **indicate al punto 8**

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

Alla data del 20/06/2023 risultavano le seguenti formalità gravanti sulle due particelle oggetto di pignoramento:

a. *Iscrizioni ipotecarie* :

- ipoteca volontaria gravante sugli immobili identificati al NCEU del Comune di Novara al Foglio 75 Particella 688 sub. 34, concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2012 ai numeri di Registro Generale 16040 e Particolare 1872, rogata dal Notaio Franco Roberto il 10/12/2012 Repertorio 24078/8337.

b. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli* :

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Novara il 10/10/2022 Repertorio 2866 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Novara – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/11/2022 ai numeri di Registro Generale 17945 e Particolare 13211.
- Atto per causa di morte – accettazione tacita eredità Notaio Franco Roberto il 10/12/2012 Repertorio 24078/8337. Trascrizione del 28/12/2022 Registro Generale 18750 e Particolare 13832.

c. *Difformità edilizio urbanistiche*: **vedasi punto 10**

d. *Difformità catastali*: **vedasi punto 8**

### 15.3 Altre informazioni per l'acquirente :

Per quanto concerne altre eventuali spese:

- Importo annuo spese di gestione (condominiali ordinarie): si allega dichiarazione dell'amministratore condominiale che attesta il pagamento integrale delle rate alla data di deposito della perizia e delle spese e l'inesistenza di ulteriori spese a carico della sig.ra Amone.
- Spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: non presenti
- Eventuali cause in corso: -----

### 15.4 Precedenti proprietari :

Nel ventennio precedente le porzioni immobiliari censite al NCEU del Comune di Trecate al foglio 18 particella 572 sub. 10 e 53 figuravano in proprietà dei sigg.ri [REDACTED] per ½ ciascuno di piena proprietà, di stato civile libero, per atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Mittino del 22/12/1986 rep. 156/727 trascritto il 16/01/1987 ai n.ri 651 RG 574 RP.

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022  
GROGU SPV S.r.l. – ARNONE Silvia

In morte del sig. ██████████ i diritti si ½ di piena proprietà a lui spettanti sono pervenuti al coniuge ██████████ per successione ereditaria ab intestato (vedasi punti 1-5) .

## 16. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Eseguiti gli opportuni accertamenti, valutate le consistenze, il contesto insediativo e lo stato di manutenzione, prendendo in considerazione le quotazioni medie di zona, applicando gli opportuni coefficienti di vetustà, stato e destinazione d'uso, si ritiene di attribuire i valori di seguito riportati.

Come fonti di informazioni sul prezzo medio praticato (più probabile valore di mercato), ci si è riferiti all'Agenzia del Territorio di Novara - quotazioni immobiliari OMI riferite al secondo semestre 2022, che classifica la zona come C/1 semi-centrale residenziale, distinguendo tra le seguenti tipologie :

- per le abitazioni di tipo economico il valore allo stato conservativo normale varia da min. 600 €/mq a max 890 €/mq
- per le abitazioni di tipo civile il valore allo stato conservativo normale varia da min. 750 €/mq a max 1100 €/mq
- per le autorimesse il valore allo stato conservativo normale varia da min. 450 €/mq a max 650 €/m

## DESCRIZIONI DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE

### 1. ABITAZIONE ( Foglio 18 Part. 572 sub. 53 )

Destinazione	Parametro	Valore reale lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	104,00	1,00	104,00
Balconi	Sup. reale lorda	9,00	0,50	4,50
Cantina	Sup. reale lorda	14,00	0,30	4,20
<b>Tot. superficie commerciale</b>				<b>mq 112,70</b>

### 2. AUTORIMESSA ( Foglio 18 Part. 572 sub.10 )

Destinazione	Parametro	Valore reale lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
<b>Tot. superficie commerciale</b>				<b>mq 21,00</b>

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

Tutto ciò premesso, valutate le condizioni generali degli immobili in buono stato di conservazione complessiva, l'età degli stessi, valutata la posizione e tipologia di edificio che ha una buona esposizione ed è localizzato in una zona prossima ad centro cittadino, considerato l'andamento del mercato immobiliare in questo difficile momento, analizzando e ponderando adeguatamente i dati reperiti, si ritiene di poter applicare il valore di **900 €/mq all'abitazione** ed il valore di **500 €/mq all'autorimessa**.

Si ritiene di applicare lo stesso costo/mq sia all'abitazione che ai locali accessori pur applicando gli indici di riduzione delle superfici.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) : Peso ponderale 1,00

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

#### ABITAZIONE + BALCONI + CANTINA + AUTORIMESSA

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Abitazione + balconi + cantina	112,70	900,00	€ 101.430,00
Autorimessa	21,00	500,00	€ 10.500,00
TOTALE ABITAZIONE + AUTORIMESSA			€ 111.930,00

#### 16.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Alla valutazione di cui sopra si ritiene di dover applicare una riduzione del valore stimato pari a circa il 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

Pertanto :

Valore stimato dell'immobile	€	111.930,00
Spese tecniche di regolarizzazioni urbanistiche e relativa oblazione <b>(di cui al punto 10)</b>	€	1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazioni catastali <b>(di cui al punto 8)</b>	€	1.000,00
Riduzione del valore pari al 20% per le motivazioni di cui sopra	€	22.386,00
Riduzione del valore per le condizioni attuali di manutenzione dello stato dei luoghi e lo stato d'uso	€	---
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		<b>nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		<b>nessuna</b>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>87.044,00</b>

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. 176/2022

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico dell'aggiudicatario, è pari a € 87.044,00 che si ritiene di arrotondare a **€ 87.000,00**.

**17. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA**

L'immobile risulta essere pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidatomi.

Cavaglietto li, 05/02/2024

Il Perito

Arch. Laura Lanaro

AR	H	ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV	O	DI NOVARA E VERBAANO - CUSIO - OSSOLA
		ARCHITETTO
sezione A/a		Laura Lanaro  n° 1230

**ALLEGATI :**

- *Descrizione del bene per ordinanza di vendita aggiornata ;*
- *Dimostrazione grafica difformità catastali/edilizie ( immobili in Trecate e Novara) ;*
- *Perizia privacy aggiornata;*
- *Estratto elaborato grafico piano seminterrato (immobile Novara) – Licenza Edilizia n. 125/1971*

Giudice Dott. Simona Delle Site  
Perito Arch. Lanaro Laura

