

TRIBUNALE DI NOVARA  
sezione civile

EREDITA' GIACENTE

(R.G. 1746/2022)

Giudice delle Successioni: dott.ssa Francesca Iaquina  
Curatore: dott. Matteo Molina

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
DI IMMOBILE  
SITO IN AGRATE CONTURBIA (NO)

Perito Estimatore: geom. Giulio Cambieri

---

## INDICE

---

Premessa .....	3
Descrizione sommaria degli immobili .....	3
Ubicazione degli immobili.....	3
Proprietà.....	3
Identificazione catastale .....	4
Confini .....	4
Descrizione dei beni .....	5
Sussistenza di pericoli e/o inquinanti .....	6
Caratteristiche dimensionali .....	6
Vincoli ed oneri .....	6
Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli .....	7
Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica .....	7
Stato di possesso degli immobili.....	8
Formazione di lotti .....	8
Metodo di stima .....	8
Stima .....	9
Considerazioni finali.....	10

### Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione ipotecaria
- Allegato 4: Preventivazione per regolarizzazione catastale

## PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giulio Cambieri con studio a Novara in via G. Carducci n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Novara al n. 2752, a seguito di incarico professionale ricevuto in data 20 ottobre 2023 dalla dott.ssa Francesca Iaquina, Giudice delle Successioni di cui alla Eredità Giacente della sig.ra [REDACTED]), espletate le dovute indagini e sopralluoghi, raccolta la documentazione necessaria, relaziona quanto segue.

## DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Formano oggetto di perizia gli immobili riconducibili in proprietà al *de-cuius* sig.ra [REDACTED]; nella sostanza trattasi di un immobile indipendente, ad uso residenziale, ricadente nel territorio comunale di Agrate Conturbia (NO).

## UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è sito nel territorio di Agrate Conturbia in via Marconi n. 37, zona nord del territorio comunale esterna al centro abitato; l'area è caratterizzata da abitazioni singole/bifamiliari con ciascuna area di pertinenza cortilizia privata.

## PROPRIETÀ

Tutti gli immobili di cui alla presente, come già precedentemente citato, sono oggi risultanti in proprietà del *de-cuius*, sig.ra [REDACTED]), in forza di Decreto di Trasferimento del 06/04/2005 del Tribunale di Novara rep. 155/2004.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare sopraccitato risulta insistente su un'area censita al Catasto Terreni del comune di Agrate Conturbia (NO) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
7	545	----	Ente Urbano	----	2.220 mq	----	----

La parte edificata risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Agrate Conturbia (NO) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
7	545	2	A/2	2	5,5 vani	€ 482,89
7	545	3	C/6	2	16 mq	€ 38,84

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle lievi irregolarità che dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di pratica DOCFA al Catasto Fabbricati.

Relativamente ai costi necessari alla regolarizzazione catastale, come richiesto nell'incarico conferitomi, verrà formulato dal sottoscritto preventivo di spesa (Allegato 4) e di tali costi ne verrà tenuto debito conto in sede estimativa.

## CONFINI

Il terreno di compendio, Foglio 7 del Comune di Agrate Conturbia (NO), confina da nord in senso orario con: Mappali 11, 14, 720, 505, 568, 21, 58, 717, 601 e 56.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della presente perizia è un edificio residenziale unifamiliare totalmente indipendente insistente su un'area di compendio destinata a verde e viabilità privata interna recintata piuttosto che, per una porzione posta a nord, costituente strada vicinale. L'intero lotto ha una superficie catastale pari a 2.220 mq e l'accesso avviene per tramite di una strada vicinale trasversale alla via Marconi.

L'immobile, risalente indicativamente agli anni '700, ha caratteristiche tipiche dell'epoca; infatti, da una sommaria analisi visiva, si riscontrano struttura in muratura portante, solai in laterocemento e tamponamenti e/o tramezzi in muratura semplice.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra non collegati verticalmente fra di loro, al piano primo si accede per tramite di una scala esterna in muratura.

Il piano terra ospita sostanzialmente un unico locale accessorio destinato, catastalmente, ad autorimessa e locali accessori, all'interno di detto volume vi sono due piccoli locali accessori destinati a servizio e ripostiglio. Il piano terra ha pavimentazione in ceramica e serramenti in legno; l'impiantistica è essenziale e datata in quanto palesemente risalente all'epoca di costruzione.

Al piano primo si sviluppa la porzione destinata a residenza ed infatti trova posto un primo vano di disimpegno da cui si ha accesso agli altri locali di soggiorno, cucina, due camere da letto ed un servizio igienico; completano il piano due balconi ed un terrazzo di ingresso.

Internamente l'appartamento presenta impiantistica e finiture risalenti all'epoca di costruzione (fatto salvo l'impianto di riscaldamento) consistenti in pavimentazioni in ceramica, serramenti in legno, impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio ed impiantistica elettrica ed idrica essenziale all'uso.

Esternamente l'edificio versa in pessime condizioni manutentive generali in quanto palesemente abbandonato nel tempo; condizione questa che ne ha generato una crescita della vegetazione incontrollata tant'è che ha quasi fagocitato l'interno edificio.

Della condizione sopra citata, piuttosto che della necessità di sgombero dell'immobile da suppellettili e mobilio interno ne verrà fatta debita considerazione in sede estimativa.

## SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

Durante i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto all'interno dell'area e del fabbricato di cui in oggetto non sono emerse evidenti situazioni che possano far presupporre delle manifestazioni di pericolo e/o inquinamento ambientale.

## CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Abitazione – locali principali	87 mq	72 mq
Abitazione – locali accessori non comunicanti	63 mq	51 mq
Abitazione – balconi, terrazzi, porticati	42 mq	---- mq
Rimessa	19 mq	16 mq
Area esterna ad uso privato	1.850 mq	---- mq

Si precisa che le misurazioni di cui sopra potrebbero essere suscettibili di variazione in quanto il sottoscritto non ha a proprie mani delle tavole grafiche corrispondenti al corretto stato di fatto pertanto, per effettuare l'esatta determinazione delle superfici, a seguito di dettagliato rilievo, necessiterebbe di una restituzione grafica non espressamente richiesta nell'incarico.

## VINCOLI ED ONERI

Sull'immobile di cui in oggetto non si evince alcun vincolo o peso degno di trascrizione presso i pubblici registri; unica considerazione degna di nota è che parte del terreno di proprietà (porzione nord) è costituente strada vicinale.

## **TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED ALTRE PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito di ricerca presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con situazione aggiornata alla data del 09/04/2024, non risultano in essere presenti pesi o pregiudizievoli.

## **INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il compendio immobiliare sorge su un'area inserita nel vigente P.R.G.C. come area denominata "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" di cui all'art. 19 delle N.T.A.; per quanto attiene specifiche urbanistiche e definizione puntuale di eventuali vincoli di tipo ambientale, archeologico, geologico e paesistico si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale.

A seguito di richiesta di accesso atti inoltrata all'ufficio tecnico del comune di Agrate Conturbia non è stato rinvenuto alcun fascicolo edilizio relativo alla genesi del fabbricato; l'unico titolo rinvenuto è una Denuncia di Inizio Attività prot. N. 4749 del 17/12/1997 avente per oggetto il rifacimento di parti impiantistiche e nuove pavimentazioni del piano terreno.

Nel caso di specie, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. all'art. 9-bis comma 1-bis, lo stato legittimo dell'immobile deve essere desunto da atti alternativi ai titoli edilizi e pertanto il sottoscritto procederà alla verifica della regolarità in confronto alle planimetrie catastali rinvenute.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici di cui alle schede catastali, si sono riscontrate alcune lievi difformità che, da una sommaria ricognizione, si ritiene possano essere urbanisticamente sanabili, salvo diritti di terzi, mediante presentazione di domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; dei costi necessari alle regolarizzazioni di cui sopra ne verrà tenuto debito conto in sede estimativa.

## **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data odierna l'immobile risulta libero e nella disponibilità della Procedura.

## **FORMAZIONE DI LOTTI**

Dato il bene di cui trattasi, e la sua relativa conformazione, non si ravvisa alternativa a formare un singolo lotto di vendita.

## **METODO DI STIMA**

Considerato l'oggetto di cui trattasi, considerato il suo stato attuale, considerato il mercato in cui insiste, il sottoscritto dovrà procedere alla stima del compendio mediante metodologia comparativa.

Ricercati dati relativi a recenti contrattazioni di beni simili e ricadenti nel medesimo mercato commerciale essi sono stati successivamente ragguagliati al fine di renderli corrispondenti al congruo valore attribuibile per i beni in oggetto.

Il valore di mercato verrà pertanto calcolato mediante una moltiplicazione della superficie denominata "commerciale" per il valore unitario al mq di riferimento.

La superficie commerciale è misurata secondo il criterio di cui al D.P.R. n. 138/98 - Allegato C cioè, a titolo indicativo e non esaustivo, al lordo delle murature interne e perimetrali, con il 50% delle superfici di vani accessori comunicanti, con il 30% della superficie di terrazzi e balconi, con il 25% della superficie di vani accessori non comunicanti e, per eventuali aree esterne, viene conteggiata una superficie del 10% sino alla concorrenza dei vani principali; la eventuale restante parte al 2%.

La stima prosegue poi con un abbattimento forfettario causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti che non sono ad oggi visibili e/o riscontrabili.

Un'ultima considerazione viene poi fatta in conseguenza di particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario al fine di una regolarizzazione o messa in pristino del fabbricato al fine di rendere quest'ultimo regolare sia urbanisticamente che catastalmente. Tale considerazione avviene mediante lo scorporo dei costi ipotizzabili necessari alla regolarizzazione delle situazioni.

## STIMA

### *Calcolo superficie commerciale*

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 87 x 100%	mq		87,00
- Superfici balconi, terrazzi ed assimilabili			
mq 42 x 30%	mq		12,60
- Pertinenze accessorie non direttamente comunicanti (locali accessori e rimessa)			
mq 82 x 25%	mq		20,50
- Area esterna libera di pertinenza ad uso privato			
mq 1.850			
sino a 87 mq x 10%	mq		8,70
Rimanente parte (1.850 - 87 mq) al 2%	mq		35,26
Totale superficie commerciale	mq		164,06
Arrotondato a	mq		164,00

### *Stima compendio*

- Superficie commerciale espressa in mq			
mq	mq		164
- Valore di riferimento di edificio equiparabile avente la stessa destinazione d'uso			
€/mq	€/mq		1.300
Valore totale	€		213.200
- Abbattimento forfettario del 20% per assenza di garanzia	€		- 42.640
- Adeguamenti per sistemazioni urbanistiche, catastali e/o messe in pristino, sistemazioni esterne, ecc.	€		- 15.000
TOTALE	€		155.560
<b>ARROTONDATO A</b>	<b>€</b>		<b>155.000</b>

*(Centocinquantacinquemila/00 Euro)*

## CONSIDERAZIONI FINALI

La presente stima formula il valore di mercato degli immobili di cui in oggetto senza considerare particolari eventi, effetti od opportunità che si possono manifestare indipendentemente dalle considerazioni oggettive del mercato.

Tanto dovevo in base all'incarico conferito.

In fede.

Novara, li 16 aprile 2024

Geom. *Giulio Cambieri*  
