

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Contro

Proc. Es. n. 194/2022

ELABORATO PERITALE - AGGIORNAMENTO

Tecnico incaricato: Arch. Luca Piotti
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1042
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F.: PTTLCU 71R28 F952Z - P.I.: 01716910037

con studio in Borgomanero, Via Don Vincenzo Annichini n. 12
telefono 0322-860019

email: lu.pio@libero.it

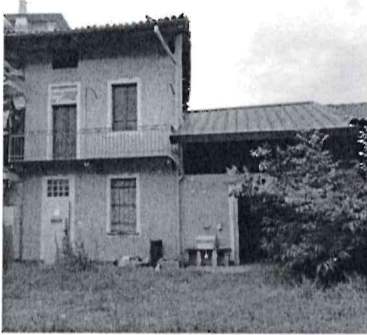
Perito: Arch. Luca Piotti

Beni in Bellinzago Novarese – Via Ticino, 2D - Via Cameri, 3

Lotto Unico

UFFICIO AL PIANO TERRA, AUTORIMESSA AL PIANO TERRA, CAMERA AL PIANO PRIMO,
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Fg. 16, mapp. 1502, sub. 4
Ufficio al piano terra
Fg. 16, mapp. 1502, sub. 5
Autorimessa al Piano Terra
Fg. 16, mapp. 1502, sub. 8
Alloggio al Piano Primo
Fg. 16, mapp. 1502, sub. 6
Autorimessa al Piano Terra

Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile

UFFICIO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune Bellinzago Novarese, Via Ticino, 2D -Via Cameri, 3.

L'ufficio, posto al Piano Terra, è composto da: Ufficio, Ripostiglio, Antibagno e Bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **42,00**.

Altezza interna dell'ufficio m. 3,15.

L'ufficio è raggiungibile dall'ingresso pedonale lungo via Ticino, 2D e dall'ingresso carraio che accede alla corte interna in Via Cameri n.3.

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

Foglio 16, mappale 1502, subalterno 4, categoria A/10, classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale mq. 42, Via Ticino 2D, rendita €. 371,85.

Confini in contorno ufficio: via Ticino, autorimessa sub. 5, corte comune sub. 9, mappale 317.

AUTORIMESSA a NORD posta al piano terra (piano terra cortile), per una superficie lorda complessiva di circa mq. **28,70** con altezza interna di m. 2,50.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

Foglio 16, mappale 1502, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, Consistenza 24 mq., Superficie catastale totale mq. 29, Via Cameri n.3, rendita €. 79,33.

L'autorimessa è raggiungibile dall'ingresso carraio che accede alla corte interna in Via Cameri n.3.

Confini in contorno autorimessa: via Ticino, mappale 318, corte comune sub. 9, ufficio sub. 4.

CAMERA (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune Bellinzago Novarese, Via Ticino, 2D -Via Cameri, 3.

Il locale, posto al Piano Primo, è composto da: Camera, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **40,00**.

Altezza interna della camera m. 3,00; Balcone della superficie di circa mq. 5,50.

Il locale risulta raggiungibile dall'ingresso carraio che accede alla corte interna in Via Cameri n.3. Attualmente la scala di accesso esterna non risulta presente

Confini in contorno camera: via Ticino, autorimessa sub. 5, corte comune sub. 9, mappale 317.

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

Foglio 16, mappale 1502, subalterno 8, categoria A/4, classe 1, Consistenza 1 vani, Superficie catastale totale mq. 40, Totale escluse aree scoperte, mq. 38, Via Cameri, 3, Piano 1, rendita €. 34,09.

AUTORIMESSA a SUD posta al Piano Terra (piano terra cortile), per una superficie lorda complessiva di circa mq. **38,00** con altezza interna media di m. 2,90.

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

Foglio 16, mappale 1502, subalterno 6, categoria C/6, classe 2, Consistenza 33 mq., Superficie catastale totale mq. 38, Via Cameri n.3, piano Terra, rendita €. 109,08.

L'autorimessa è raggiungibile dall'ingresso carraio in Via Cameri n.3 che accede alla corte interna comune.

Confini in contorno autorimessa: corte comune sub. 9, mappale 318, magazzino sub. 7, mappale 317.

1.1 **Verifica documentazione presente nel fascicolo**

Si verifica la completezza della documentazione.

Si dichiara che viene allegato quanto segue:

- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 16 mappale 1502 sub 4;
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 16 mappale 1502 sub 5;
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 16 mappale 1502 sub 8;
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 16 mappale 1502 sub 6;
- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 42 mappale 1502 sub 4;
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 42 mappale 1502 sub 5;
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 42 mappale 1502 sub 8;
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 42 mappale 1502 sub 6;

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda indirizzo, confini, e numero civico.

1.3 **Pignoramento per intero o pro-quota**

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 intestato a [REDACTED] pertanto si procederà alla stima per l'intero.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di:

UFFICIO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune Bellinzago Novarese, Via Ticino, 2D -Via Cameri, 3.

L'ufficio, posto al Piano Terra, è composto da: Ufficio, Ripostiglio, Antibagno e Bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **42,00**.

Altezza interna dell'ufficio m. 3,15.

L'ufficio è raggiungibile dall'ingresso pedonale lungo via Ticino, 2D e dall'ingresso carraio che accede alla corte interna in Via Cameri n.3.

[REDACTED]
Perito: Arch. Luca Piotti

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Si precisa che per la trasformazione dell'unità immobiliare sita al piano terra (ora sub. 4) da commerciale ad ufficio è stato stipulato Atto unilaterale di vincolo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06.03.2012 ai nn. 2948/2109, atto Notaio Fabio Auteri di Novara n. 35491 di rep., raccolta n. 14953 del 09.02.2012, a favore di Comune di Bellinzago Novarese (NO), c.f. 00190090035, [redacted] per il diritto di vincolo di area a parcheggio limitatamente a una superficie di m.5,00 x 4,40 per un totale di mq. 22 nel cortile interno a foglio 16 mappale 1502 del Catasto Terreni del Comune di Bellinzago.(ora all'interno del sub. 9, BCNC)

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:* Nessuna difformità per quel che concerne l'ufficio e l'autorimessa a nord; tuttavia non risulta presente negli elaborati grafici la scala verso l'alloggio al piano primo che a tutti gli effetti risulta inaccessibile. Bisognerà presentare opportuna pratica edilizia per la realizzazione di detta scala possibilmente all'interno dell'ufficio, quantificabile in € 2.000,00. Il costo della realizzazione della scala può essere stimato in € 6.000,00. Invece per l'autorimessa posta a sud sono state autorizzate delle opere da realizzarsi ma non sono state completate; si necessita della presentazione di pratica edilizia di ultimazione lavori quantificabile in € 1.800,00.

4.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità per l'autorimessa e l'ufficio posti a nord; Risulta indicata una scala di accesso esterna sulla planimetria catastale della camera al piano primo (sub. 8), ma non è presente sul posto. Allo stato dei luoghi la camera risulta inaccessibile.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie già deliberate	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia sia ordinarie che straordinarie	€ 0,00

Ulteriori avvertenze: non vi son particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici dell'immobile.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato licenziato tramite SCIA 01/2012 prot. 108 del 03.01.2012
Successiva variante in corso d'opera con SCIA 14/2013 prot. 6416 del 04.03.2013
Agibilità non presente

Beni in Bellinzago Novarese – Via Ticino, 2D - Via Cameri, 3

Lotto Unico

**UFFICIO AL PIANO TERRA, AUTORIMESSA AL PIANO TERRA, CAMERA AL PIANO PRIMO,
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

UFFICIO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune Bellinzago Novarese, Via Ticino, 2D -Via Cameri, 3.

L'ufficio, posto al Piano Terra, è composto da: Ufficio, Ripostiglio, Antibagno e Bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **42,00**.

Altezza interna dell'ufficio m. 3,15.

L'ufficio è raggiungibile dall'ingresso pedonale lungo via Ticino, 2D e dall'ingresso carraio che accede alla corte interna in Via Cameri n.3.

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

Foglio 16, mappale 1502, subalterno 4, categoria A/10, classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale mq. 42, Via Ticino 2D, rendita €. 371,85.

Confini in contorno ufficio: via Ticino, autorimessa sub. 5, corte comune sub. 9, mappale 317.

AUTORIMESSA a NORD posta al piano terra (piano terra cortile), per una superficie lorda complessiva di circa mq. **28,70** con altezza interna di m. 2,50.

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

Foglio 16, mappale 1502, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, Consistenza 24 mq., Superficie catastale totale mq. 29, Via Cameri n.3, rendita €. 79,33.

L'autorimessa è raggiungibile dall'ingresso carraio che accede alla corte interna in Via Cameri n.3.

Confini in contorno autorimessa: via Ticino, mappale 318, corte comune sub. 9, ufficio sub. 4.

CAMERA (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune Bellinzago Novarese, Via Ticino, 2D -Via Cameri, 3.

Il locale, posto al Piano Primo, è composto da: Camera, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **40,00**.

Altezza interna della camera m. 3,00; Balcone della superficie di circa mq. 5,50.

Il locale risulta raggiungibile dall'ingresso carraio che accede alla corte interna in Via Cameri n.3. Attualmente la scala di accesso esterna non risulta presente

Confini in contorno camera: via Ticino, a [REDACTED] comune sub. 9, mappale 317.

Perito: Arch. Luca Piotti

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

Foglio 16, mappale 1502, subalterno 8, categoria A/4, classe 1, Consistenza 1 vani, Superficie catastale totale mq. 40, Totale escluse aree scoperte, mq. 38, Via Cameri, 3, Piano 1, rendita €. 34,09.

AUTORIMESSA a SUD posta al Piano Terra (piano terra cortile), per una superficie lorda complessiva di circa mq. **38,00** con altezza interna media di m. 2,90.

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

Foglio 16, mappale 1502, subalterno 6, categoria C/6, classe 2, Consistenza 33 mq., Superficie catastale totale mq. 38, Via Cameri n.3, piano Terra, rendita €. 109,08.

L'autorimessa è raggiungibile dall'ingresso carraio in Via Cameri n.3 che accede alla corte interna comune.

Confini in contorno autorimessa: corte comune sub. 9, mappale 318, magazzino sub. 7, mappale 317.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato come B1 – Zona B1 – Art. 29 e dal Perimetro del Centro Abitato. Nel nuovo PRG (Progetto Preliminare), è identificato con Rig.. – Aree di recupero e rigenerazione dell'edificato (Ambiti Ri) – Art. 20

Caratteristiche descrittive

Ufficio al Piano Terra e Autorimessa a Nord al piano terra

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ufficio	19,80	1,32	26,13	Nord-Ovest	Discrete
Ripostiglio	8,07	1,32	10,65	Sud-Est	Discrete
Antibagno	1,84	1,32	2,43	Nord-Est	Discrete
Bagno	2,17	1,32	2,86	Nord-Est	Discrete
Totali	31,88		42,08		
Autorimessa	24,09		28,70	Nord-Est	Buone

Caratteristiche descrittive

Camera al Piano primo e Autorimessa a sud al piano terra

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Camera	28,38	1,41	40,00	Nord	Discrete
Balcone	5,50	0,33	1,82	Sud	Discrete
Totali	33,88		41,82		
Autorimessa	33,07	1,14	38,00		Discrete

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni buone;
- *Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni buone;
- *Copertura:* tipologia: a falde materiale legno, condizioni buone;

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni ufficio:* tipologia: non presente
materiale:
protezione: non presente
- *Infissi esterni alloggio:* tipologia: ad ante; materiale: legno
protezione: persiane in legno
- *Infissi interni:* tipologia: a battente
materiale: [REDACTED] condizioni: buone;

Perito: Arch. Luca Protti

- *Pareti esterne:* materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile
rivestimento: intonaco di cemento tinteggiatura, condizioni: buone.
- *Pavimentazione Interna:* materiale: Gres Porcellanato, condizioni: buone.
- *Pavimento autorimessa sud* materiale: battuto di cemento, condizioni discrete
- *Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone
- *Rivestimento:* ubicazione: bagno
materiale: piastrelle in ceramica, condizioni buone;
altri locali: assente
- *Portone di ingresso ufficio:* tipologia: anta singola a battente
materiale: metallo, condizioni buone
- *Portone di ingresso alloggio:* tipologia: anta doppia a battente
materiale: legno, condizioni discrete
- *Portone garage a nord:* tipologia: basculante
materiale: metallo, condizioni buone
- *Portone garage a sud:* tipologia: non presente

Impianti:

- *Citofonico ufficio:* tipologia: citofono
condizioni: discrete, conformità non verificabile;
- *Citofonico altri locali:* tipologia: non presente
- *Gas:* tipologia: non presente
rete di distribuzione: non presente
- *Elettrico:* tipologia: sottotraccia tensione: 220V
condizioni: discrete, conformità: non verificabile..
- *Elettrico altri locali:* tipologia: non presente
rete di distribuzione: non presente
- *Idrico:* tipologia: sottotraccia
alimentazione: da contatore privato, condizioni: buone
conformità: non verificabile
apparecchi alimentati: servizi igienici.
- *Idrico altri locali:* tipologia: non presente
- *Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: assente
conformità: non verificabile
- *Termico:* tipologia: non presente,
conformità: non verificabile;
- *Condizionamento:* tipologia: non presente
conformità: non verificabile;
- *Allarme:* tipologia: non presente
conformità: non verificabile;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bellinzago Novarese e del Borsino Immobiliare Novarese 2023; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Bellinzago Novarese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

Perito: Arch. Luca Piotti

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ufficio	42,08	€. 900,00	€. 37.872,00
B	Autorimessa Nord	28,70	€. 600,00	€. 17.220,00
	Valore Complessivo		Arrotondato	€. 55.100,00

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Camera con balcone	41,82	€. 650,00	€. 27.183,00
D	Autorimessa Sud	38,00	€. 450,00	€. 17.100,00
	Valore Complessivo			€. 44.283,00

TOTALE**€. 99.383,00****8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:

€. 19.876,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 3.800,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

€. 75.706,40

Borgomanero, 29 agosto 2024

Il perito

AR/H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
 NV/O PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
 DI NOVARA E VERBANO CUSIO - OSSOLA
 ARCHITETTO
 sezione A/c Piotti LUCA n° 1042

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2: Atto di compravendita a [REDACTED]
- ALLEGATO 3: Estratto di Mappa Fg 16 Mappale 1502
- ALLEGATO 4: Visure Catastali Storiche immobile Fg 16 Mappale 1502 sub 4
- ALLEGATO 5: Visure Catastali Storiche immobile Fg 16 Mappale 1502 sub 5
- ALLEGATO 6: Visure Catastali Storiche immobile Fg 16 Mappale 1502 sub 8
- ALLEGATO 7: Visure Catastali Storiche immobile Fg 16 Mappale 1502 sub 6
- ALLEGATO 8: Planimetria Catastale immobile Fg 16 Mappale 1502 sub 4
- ALLEGATO 9: Planimetria Catastale immobile Fg 16 Mappale 1502 sub 5
- ALLEGATO 10: Planimetria Catastale immobile Fg 16 Mappale 1502 sub 8
- ALLEGATO 11: Planimetria Catastale immobile Fg 16 Mappale 1502 sub 6
- ALLEGATO 12: Documentazione Ipotecaria
- ALLEGATO 13: Estratti delle Pratiche Edilizie – SCIA 01-12 e SCIA 14-13
- ALLEGATO 14: Estratti delle Pratiche Edilizie – SCIA 28-12 e SCIA 54-12
- ALLEGATO 15: Atto unilaterale di vincolo a rogito [REDACTED]
- ALLEGATO 16: Estratto PRGC e NTA
- ALLEGATO 17: [REDACTED]
- ALLEGATO 18: Documentazione Fotografica

Perito: Arch. Luca Piotti