



**TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE**

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 212/2021

Giudice Dott.sa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. MAURO DEJANA
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1126
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. CTU 73
C.F. DJNMRA62E19G478P- P.Iva 01320470030*

*con studio in Novara - VIA EDOARDO CHINOTTO 25 telefono: 0321494604
email: dejana_ing@inwind.it pec: mauro.dejana@ingpec.eu*



1 Premesse

1.1 Verifica della documentazione presente nel fascicolo

Nel fascicolo è presente la documentazione per procedere con la perizia tra cui la certificazione notarile e/o la documentazione ipo-catastale.

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

I dati indicati nel pignoramento (indirizzo, piano, dati catastali e confini) individuano gli immobili in modo corretto.

LOTTO UNICO

2 Descrizione sommaria della zona

2.1 Caratteristiche della zona

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Cameri (NO) in Via Pietro Micca 4/6, nella zona semicentrale C1 a carattere principalmente residenziale. I servizi offerti dalla zona sono molteplici, tra i quali: asilo nido, scuola materna, negozi al dettaglio, farmacie, banche e uffici pubblici.

La zona è provvista dei opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.2 Collegamenti pubblici

Aeroporto Milano Malpensa	36 km
Porto di Genova	147 km
Tangenziale di Novara	2,9 km
Autostrada A4	7,2 km
Stazione ferroviaria	2,9 km
Autobus	110 m



3 Contesto urbanistico

3.1 Estratto del piano regolatore generale

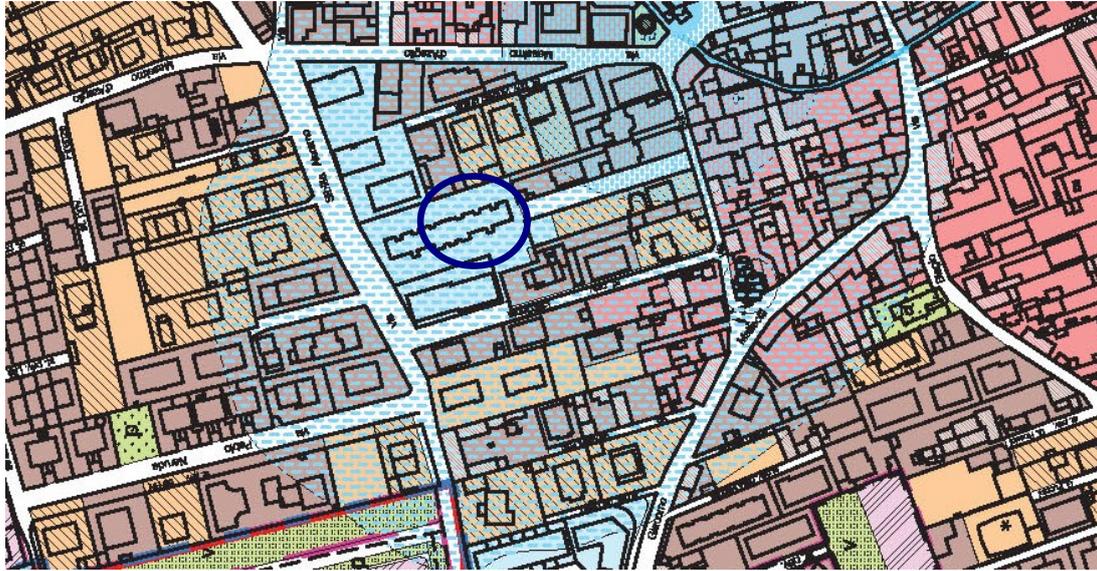


Figura 1 – Estratto di Piano Regolatore Cameri – Tav. 1 – 2023



Figura 2 – Legenda del Piano Regolatore generale

Norme tecniche ed indici urbanistici relativi al lotto (PRG Comune di Cameri) :

Art. 12 - Area per l'Edilizia economica popolare

A. Definizione

1 Il piano individua e localizza l'area per l'edilizia economica e popolare.

B. Obiettivi

1 bis Consentire l'insediamento di edilizia sovvenzionata convenzionata, agevolata

C. Modificazione degli edifici esistenti e dell'assetto urbano

2 L'indice di utilizzazione territoriale massimo è pari a 0,5 mq/mq. Altezza massima: m. 10, piani: n.3. Distanza da confini privati m.5. Distanza dalle strade: m. 5; rapporto di copertura 30% della S.F. Standard: art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 2,00.

4 E' consentita la costruzione a confine di bassi fabbricati.

D. Modalità attuative

5 Gli interventi ammessi dal piano si attuano attraverso concessione edilizia o altre procedure nel rispetto delle leggi di settore vigenti.

E. Destinazione d'uso

6 La destinazione è residenziale. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 1.

F. Classificazione

7 L'area per l'Edilizia economica popolare è considerata di categoria C secondo D.M. 2/4/68 e di nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 III comma lettera g) L.U.R.

Art.26 - Fasce di rispetto e vincoli

3 Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

12 Le fasce di rispetto dei pozzi dell'acquedotto comunale sono definite ai sensi dell'art.6 del DPR n.236/88, ulteriormente precisate con DGR n.37/42887 del 6.2.95.



4 Identificazione dei beni oggetto di vendita

Le unità immobiliari oggetto della presente trattazione sono ubicate nel **Comune di Cameri** in **Via Pietro Micca 4/6** nel compendio del fabbricato a regime condominiale eretto sull'area distinta al Catasto Terreni del detto Comune [REDACTED]. Le unità sono identificate al NCEU nel Comune di Cameri al :

- foglio [REDACTED] , Rendita: [REDACTED] - Categoria C/2), Classe 2, Consistenza 93 m² superficie catastale 101 mq posta al piano 3
- foglio [REDACTED] , Rendita: [REDACTED] - Categoria C/2), Classe 2, Consistenza 96 m² superficie catastale 102 mq posta al piano 3

CORPO 1 – SUBALTERNO 8

Locale sottotetto posto al terzo piano fuori terra del condominio in Via Pietro Micca – Cameri (NO) con ingresso al civico 4, composto da un unico locale con una superficie lorda commerciale di mq 102,45. Coerenze:

- a nord altra proprietà (subalterno 9) , vano ascensore condominiale e vano scala ; a est cortile condominiale ; a sud altra proprietà (subalterno 7) ; ad ovest cortile condominiale .

L'accesso avviene dalla scala e dall'ascensore condominiale .

CORPO 2 – SUBALTERNO 7

Locale sottotetto posto al terzo piano fuori terra del condominio in Via Pietro Micca – Cameri (NO) con ingresso al civico 6, composto da un unico locale con una superficie lorda commerciale di mq 105,06. Coerenze:

- a nord altra proprietà (subalterno 8); a est cortile condominiale ; a sud altra proprietà (subalterno 6) , vano ascensore condominiale e vano scala ; ad ovest cortile condominiale.

L'accesso di questa unità avviene dalla sola scala condominiale.

5 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano essere di proprietà, per la quota di 1000/1000mi, della :

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Alla data del sopralluogo, **13 marzo 2023** le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultavano **non occupate** .



6 Vincoli ed oneri giuridici

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno
- Difformità urbanistico - edilizia: Nessuna
- Difformità catastale: Nessuna

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

6.2.1 Iscrizioni ipotecarie

[REDACTED]

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

[REDACTED]

7 Giudizio di conformità

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia: GIUDIZIO POSITIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **13 marzo 2023** le unità immobiliari risultavano corrispondenti con la documentazione presente presso l'ufficio tecnico comunale . **Le variazioni rientrano tra le tolleranze costruttive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. introdotte dal decreto legge 76/2020 come convertito dalla legge n° 120/2020**



[REDACTED]

Proprietario precedente:

Il precedente proprietario era:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

➤ per la particella 1620 :

Proprietario attuale (dal 08/10/2003)

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario precedente:

Il precedente proprietario era:

- [REDACTED]
[REDACTED]

➤ per la particella 1626 :

Proprietario attuale (dal 08/10/2003)

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario precedente:

Il precedente proprietario era:

- [REDACTED]
[REDACTED]



9 Altre informazioni per l'acquirente

- Spese condominiali: importo medio annuo	1.000,00 Euro
- Spese condominiali straordinarie non ancora scadute	60,00 Euro
- Spese già deliberate e già scadute:	2.521,68 Euro
TOTALE SOMME SCADUTE NON SALDATE	2.521,68 Euro

10 Descrizione dei beni immobili oggetto di vendita

Gli immobili oggetto della presente trattazione sono ubicati nel Comune di Cameri (NO) in Piatro Micca 4/6.

CORPO 1 – SUBALTERNO 8

Locale sottotetto posto al terzo piano fuori terra del condominio in Via Pietro Micca – Cameri (NO) con ingresso al civico 4, composto da un unico locale con una superficie lorda commerciale di mq 102,45. Coerenze:

- a nord altra proprietà (subalterno 9) , vano ascensore condominiale e vano scala ; a est cortile condominiale ; a sud altra proprietà (subalterno 7) ; ad ovest cortile condominiale .

L'unità è identificata al catasto NCEU nel comune di Cameri Via Pietro Micca al foglio [REDACTED] - Categoria C/2), Classe 2, Consistenza 93 m² superficie catastale 101 mq posta al piano 3 .

CORPO 2 – SUBALTERNO 7

Locale sottotetto posto al terzo piano fuori terra del condominio in Via Pietro Micca – Cameri (NO) con ingresso al civico 6, composto da un unico locale con una superficie lorda commerciale di mq 105,06. Coerenze:

- a nord altra proprietà (subalterno 8); a est cortile condominiale ; a sud altra proprietà (subalterno 6) , vano ascensore condominiale e vano scala ; ad ovest cortile condominiale.

L'unità è identificata al catasto NCEU nel comune di Cameri Via Pietro Micca al foglio [REDACTED] - Categoria C/2), Classe 2, Consistenza 96 m² superficie catastale 104 mq posta al piano 3 .

CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

- Altezza media interna dei sottotetti: 2,28 m;

Caratteristiche descrittive	
Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: c.a. e muratura in laterizio, condizioni: buone
Strutture orizzontali:	materiale : solette in laterocemento , condizioni : buone
Scale:	Scala condominiale : struttura in c.a. ; pedata in marmo chiaro , alzata in marmiglia, condizioni : buone
Balconi :	NON PRESENTI
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	NON PRESENTI
Infissi interni:	NON PRESENTI
Pavimentazione interna:	materiale: battuto di cemento
Pavimentazione esterna:	NON PRESENTE



<i>Rivestimento pareti</i>	Intonaco al civile, condizioni : buone
<i>Sanitari</i>	NON PRESENTI
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: nessuno , condizioni: buone
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	NON PRESENTE
<i>Citofonico:</i>	NON PRESENTE
<i>Gas:</i>	NON PRESENTE
<i>Termico:</i>	NON PRESENTE

11 Stima del valore di mercato degli immobili

11.1 Criterio di stima utilizzato

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per la zona residenziale di Novara in cui è ubicato l'immobile (zona C3);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);
- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, indisponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "caratteristiche" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto della zona, dello stato attuale dell'immobile pignorato e dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie 750,00 €/mq per la valutazione di unità residenziali. Trattandosi di locali sottotetti il più probabile valore è determinato moltiplicandolo per il coefficiente d'uso relativo alle cantine-locali di sgombero.

Poiché il sub. 7 è raggiungibile con l'ascensore a differenza del sub. 8 il valore unitario è determinato in :

- Sub. 7 → **250 €/mq** ;
- Sub. 8 → **220 €/mq** ;

Il sottoscritto fa presente di aver tenuto in considerazione che la compravendita dell'immobile non avviene attraverso i normali canali di mercato ma trattasi di immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare con vendita attraverso esperimento di aste giudiziarie pertanto si applicherà al valore dell'immobile una decurtazione del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

11.2 Fonti di informazione

Catasto di NOVARA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di NOVARA, ufficio tecnico di CAMERI, Registro delle imprese telematico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di NOVARA.

11.3 Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.



CORPO 1 - SUBALTERNO 8

Locale sottotetto posto al terzo piano fuori terra del condominio in Via Pietro Micca - Cameri (NO) con ingresso al civico 4, composto da un unico locale con una superficie lorda commerciale di mq 102,45 .
 Il valore di mercato è determinato in Euro $104,45 \times 220 = 22.979,00$

CORPO 2 - SUBALTERNO 7

Locale sottotetto posto al terzo piano fuori terra del condominio in Via Pietro Micca - Cameri (NO) con ingresso al civico 6, composto da un unico locale con una superficie lorda commerciale di mq 105,06 .
 Il valore di mercato è determinato in Euro $105,06 \times 250 = 26.265,00$

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI Euro 49.244,00

11.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20%	Euro 9.848,80
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale o urbanistica	--
Spese condominiali insolute	Euro 2.521,68

12 Prezzo base d'asta del lotto

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 36.873,52
--------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Novara, 22 aprile 2023

Il tecnico incaricato
 Dejana Ing. Mauro

