

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare n. 94/2024

XXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXX

via Bono n. 25, Vaprio d'Agogna (NO)

Prossima udienza: 21.01.2026

Giudice Dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE (aggiornamento del 16.01.2026)



*Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033*

PREMESSA ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL 16.01.2026.

La presente relazione costituisce revisione all'Elaborato Peritale già depositato in data 09.09.2025 e si è reso necessario a seguito delle regolarizzazioni catastali disposte dal Giudice con Verbale di Udienza del 09.10.2025, ponendo le relative spese a carico del Creditore Procedente.

A seguito di queste pratiche catastali, l'immobile è stato aggiornato per sagoma alla mappa del Nuovo Catasto Terreni (Tipo Mappale prot. 2025/NO0107176 del 05.12.2025), individuando l'intero immobile al foglio 7 mappale 248 e per corrispondenza censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con diverse unità immobiliari "in corso di costruzione" (foglio 7 mappale 248, diversi subalterni da 1 a 17) come da pratiche Docfa prot. NO0003817 del 15.01.2026 e prot. NO0003820 del 15.01.2026.

In considerazione dei lavori non ultimati, alle unità immobiliari non viene assegnata una rendita periodica, rimandando il classamento alla definitiva variazione che potrà fare seguito solo all'esecuzione dei lavori con completamento di impianti, serramenti, pavimenti e altre necessarie finiture civili.

La regolarizzazione catastale permette ora di individuare puntualmente le singole unità immobiliari e i beni comuni non censibili a servizio delle stesse, in modo tale da trattare correttamente l'intero compendio immobiliare nell'ormai prossima fase di vendita forzata degli immobili eseguiti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Piena proprietà di **FABBRICATO PLURIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE AI PIANI TERRA, PRIMO E SECONDO**, costituito da cinque alloggi (al rustico), cinque autorimesse (al rustico), posti auto e parti comuni condominiali, sito in Comune di Vaprio d'Agogna (NO), via Bono n. 25, **ricostruito sul sedime** censito al NCT al foglio 7 mappale 248 (ex mappali 221, 222 e 248, definitivamente soppressi e riuniti nel mappale 248 con Tipo Mappale prot. 2025/NO0107176 del 05.12.2025), per la quota di 1/1 di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Si evidenzia che il compendio immobiliare rilevato è completamente diverso dalla documentazione in atti e risulta così regolarmente ricostruito a seguito del Permesso di Costruire n. 15/2010 rilasciato il 31.03.2011 (lavori al rustico da ultimare); inoltre, la regolarizzazione catastale (come da pratiche Docfa prot. NO0003817 del 15.01.2026 e prot. NO0003820 del 15.01.2026) completa il quadro documentale a cui fare riferimento per le prossime attività di vendita forzata e chiusura della Procedura Esecutiva Immobiliare.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE.

Fabbricato plurifamiliare in corso di costruzione, distribuito ai piani terra, primo e secondo (sottotetto), costituito da cinque alloggi (al rustico, individuati con i sub. da 1 a 5), cinque autorimesse (al rustico, individuate con i sub. da 7 a 11), cinque posti auto (ipotesi del Perito Stimatore, individuati con i sub. da 12 a 16) e parti comuni condominiali (bene comune non censibile sub. 6 per vano scala e centrale termica a servizio degli alloggi e bene comune non censibile sub. 7 per cortile comune), il tutto derivante da ristrutturazione totale del compendio immobiliare d'epoca, conseguente al Permesso di Costruire n. 15/2010 rilasciato il 31.03.2011 dai competenti Uffici del Comune di Vaprio d'Agogna e Comunicazione di Inizio Lavori del 14.04.2011. Nell'esecuzione di questi lavori **vennero completamente abbattuti i preesistenti fabbricati d'epoca** citati negli atti istruttori del Procedimento Esecutivo e recentemente regolarizzati con pratiche catastali NCT (Tipo Mappale prot. 2025/NO0107176 del 05.12.2025) e NCEU (Docfa prot. NO0003817 del 15.01.2026 e prot. NO0003820 del 15.01.2026).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

(a seguito delle regolarizzazioni catastali disposte dal Giudice nell'udienza del 09.10.2025).

Il compendio immobiliare d'epoca sul quale è stata eseguita la trasformazione totale con ristrutturazione dell'edificio plurifamiliare oggetto di perizia, come peraltro richiamato in tutti gli atti istruttori, era identificato al catasto urbano del Comune di Vaprio d'Agogna nel seguente modo:

al NCEU:

- foglio 7 mapp. 248, cat. A/4 di cl. 1, 9,5 vani, rendita 328,72 €
- foglio 7 mapp. 221 (graffato con il mapp. 222), cat. A/4 di cl. 2, 5 vani, rendita 204,00 €

e per corrispondenza al NCT:

- foglio 7 mapp. 248, Ente Urbano, 140 m²
- foglio 7 mapp. 221, Ente Urbano, 315 m²
- foglio 7 mapp. 222, Ente Urbano are 25 m²

Dando corso alle pratiche di regolarizzazione catastale recentemente disposte dal Giudice, il Perito ha provveduto alla rettifica della sagoma dell'edificio sulla mappa NCT (Tipo Mappale prot. 2025/NO0107176 del 05.12.2025) e alla variazione urbana (Docfa prot. NO0003817 del 15.01.2026 e prot. NO0003820 del 15.01.2026), individuando i perimetri delle diverse unità immobiliari tuttora "in corso di costruzione":

Pertanto ora l'immobile è censito al Nuovo Catasto Terreni al:

- foglio 7 mappale 248, Ente Urbano, 480 m²

e per corrispondenza al NCEU:

- foglio 7 mapp. 248 sub. 1, alloggio (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 2, alloggio (in corso di costruzione) al piano primo, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 3, alloggio (in corso di costruzione) al piano primo, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 4, alloggio (in corso di costruzione) al piano secondo, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 5, alloggio (in corso di costruzione) al piano secondo, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 6, bene comune non censibile (in corso di costruzione) ai piani T, 1 e 2, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 7, autorimessa (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 8, autorimessa (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 9, autorimessa (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 10, autorimessa (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 11, autorimessa (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 12, posto auto (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/1
- foglio 7 mapp. 248 sub. 13, posto auto (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/1
- foglio 7 mapp. 248 sub. 14, posto auto (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/1
- foglio 7 mapp. 248 sub. 15, posto auto (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/1
- foglio 7 mapp. 248 sub. 16, posto auto (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/1
- foglio 7 mapp. 248 sub. 17, bene comune non censibile (in corso di costruzione) al piano terra.

Coerenze in unico corpo:

a nord con strada comunale via Bono, a est con fabbricati civili di cui ai mappali 137 e 263, a sud con altra proprietà civile di cui ai mappali 263, 147 e 85, a ovest con altre proprietà civili di cui ai mappali 223 e 317.

Il compendio immobiliare d'epoca così censito all'Agenzia del Territorio (regolarizzato come da pratiche Tipo Mappale prot. 2025/NO0107176 del 05.12.2025 e Docfa prot. NO0003817 del 15.01.2026 e prot. NO0003820 del 15.01.2026) risulta ancora intestato al xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx, c.f. xxxxxxxx per l'intera quota di proprietà (si veda Visura Catastale); in effetti il xxxxxxxx è deceduto il xx.xx.xxxx e la sua eredità è stata accettata con beneficio d'inventario

dalla sola coniuge xxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx (qui parte eseguita) e dunque verranno considerati in questa Perizia per l'intera proprietà.

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

Si è verificata la completezza della documentazione depositata agli atti della procedura dal creditore procedente, ulteriormente incrementata allegando gli estratti di mappa NCT e PRGC delle unità immobiliari in oggetto, nonché le schede censuarie NCEU e gli estratti dai titoli edilizi raccolti presso il Comune di Vaprio d'Agogna.

3. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.

Si evidenzia che il compendio immobiliare rilevato nell'attuale fase di Perizia e derivante dalla ristrutturazione totale eseguita sulla base del Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011, è completamente diverso dalla precedente documentazione censuaria urbana, sulla base della quale era stata descritta la consistenza immobiliare contenuta nel pignoramento (indirizzo e dati catastali).

Per questo motivo in allegato all'attuale Perizia vengono forniti schemi grafici di dettaglio e documentazione fotografica, esplicativi dell'effettivo stato dei luoghi.

Dando corso alle **pratiche di regolarizzazione catastale** recentemente disposte dal Giudice, il Perito ha provveduto alla rettifica della sagoma dell'edificio sulla mappa NCT (Tipo Mappale prot. 2025/NO0107176 del 05.12.2025) e alla variazione urbana (Docfa prot. NO0003817 del 15.01.2026 e prot. NO0003820 del 15.01.2026), individuando i perimetri delle diverse unità immobiliari tuttora "in corso di costruzione".

4. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono pignorate per intero relativamente alle quote dell'intera proprietà dell'esecutata (proprietà per 1000/1000); pertanto l'Esperto procederà alla stima dell'intero.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE.

L'immobile si trova in zona residenziale di centro storico, in condizioni di ristrutturazione totale recentemente eseguita al rustico (quindi da ultimare con opere significative: impianti, serramenti, pavimenti, area scoperta di cortile, ecc.), in contesto d'epoca, con presenza di evidenti servitù di passaggio e costruzioni in aderenza (anche sul filo della strada comunale di via Bono), quartiere con parcheggi scarsi e traffico locale limitato.

Elementi di svalutazione: compendio immobiliare al rustico (da completare nel suo insieme con opere significative), difficoltà di accesso tramite l'unico androne carrabile verso via Bono, peraltro gravato da servitù evidenti.

Elementi di pregio: nessuno.

Area limitrofa: residenziale d'epoca (nucleo di antica costruzione).

Servizi di urbanizzazione: nel sottosuolo della strada pubblica di via Bono sono presenti tutti i normali servizi di urbanizzazione civile.

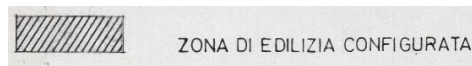


6. DESTINAZIONE URBANISTICA.

PRGC del Comune di Vaprio d'Agogna:

"PRGC, Variante Parziale", adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 11.07.1998, esecutiva il 05.09.1998.

Estratto dalla Tav. 4 Centro, classificata come "zona di edilizia configurata" di cui all'art. 8 delle NdA.



7. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'immobile è tuttora in corso di costruzione come da ristrutturazione edilizia totale come da Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011, pratica edilizia ormai scaduta ancorché non terminata.

L'immobile al momento è completamente inagibile e non potrà essere utilizzato sino alla realizzazione di lavori significativi (impianti, serramenti, pavimenti, area scoperta di cortile, ecc.) che andranno ripresi a seguito delle opportune autorizzazioni edilizie.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

8.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

8.2 - Vincoli ed oneri giuridici:

Iscrizioni e Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 06.06.2024 R.P. 6552 R.G. 8581, Verbale di Pignoramento Immobili a firma di Unep Tribunale di Busto Arsizio, Rep. 3795 del 23.05.2023 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 6584 del 07.06.2024.
- Trascrizione contro del 07.06.2024 R.P. 6584 R.G. 8641, Verbale di Pignoramento Immobili a firma di Unep Tribunale di Busto Arsizio, Rep. 3795 del 23.05.2023 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6552 del 2024.

Trascrizioni:

- Trascrizione a favore del 28.07.2023 R.P. 9466 R.G. 12596, Accettazione di eredità con beneficio d'inventario a firma del Tribunale di Busto Arsizio, Rep. 10025/2022 del 03.11.2022.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE.

Accertamento di conformità urbanistico/edilizia (epoca di costruzione, estremi della Concessione Edilizia, eventuali condoni):

il compendio immobiliare risulta nel suo insieme conforme al titolo edilizio che ne ha autorizzato la totale ristrutturazione, cioè Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011.

Si evidenzia che, essendo ormai scaduta la validità di questa pratica, per riprendere i lavori di completamento, sarà necessario presentare nuovo progetto, con adeguamento degli standard alle disposizioni vigenti.

A questo scopo, il Perito ha verificato che al fascicolo comunale della pratica risultano allegati gli iter strutturali e per isolamento termico, ha documentato con fotografie l'effettiva messa in opera di alcuni strati isolanti, evidenziando invece numerose altre criticità; tra queste ultime assumono particolare rilievo i requisiti igienico-sanitari per le superfici dei locali abitabili e i relativi rapporti aero-illuminanti con i serramenti esterni, puntualmente documentati in apposita tavola allegata alla presente Perizia.

Accertamento di conformità catastale: dando corso alle pratiche di regolarizzazione catastale recentemente disposte dal Giudice, il Perito ha provveduto alla rettifica della sagoma dell'edificio sulla mappa NCT (Tipo Mappale prot. 2025/NO0107176 del 05.12.2025) e alla variazione urbana (Docfa prot. NO0003817 del 15.01.2026 e prot. NO0003820 del 15.01.2026), individuando i perimetri delle diverse unità immobiliari tuttora "in corso di costruzione".

Si evidenzia che tutti gli atti istruttori della Procedura Esecutiva Immobiliare fanno invece riferimento alla precedente situazione catastale (riferita ai precedenti fabbricati d'epoca, ora demoliti e assoggettati a progetto di ristrutturazione totale, seppure attualmente al rustico), ora variata poiché completamente difforme.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Si evidenzia agli eventuali interessati a questo edificio, l'opportunità di effettuare un approfondito sopralluogo con assistenza di un tecnico di fiducia, poiché le opere di completamento dell'immobile sono certamente numerose e condizionate dalle impostazioni sinora date dal costruttore / Committente (xxxxxxxxxxxxx, nel frattempo deceduto).

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari:

gli immobili in oggetto sono intestati per la quota di 1/1 all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx a seguito di Accettazione di Eredità con Beneficio d'Inventario, Tribunale di Busto Arsizio del 03.11.2022 Repertorio n. 10025/2022, trascritto a Novara il 28.07.2023 al n. 9466.

Precedenti proprietari:

EX MAPPALE 248 (ora ricompreso nel più ampio mappale 248):

- dal 2010 al 2022, xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Novara del 24.02.2010 Repertorio n. 111/1986, trascritto a Novara il 12.03.2010 al n. 2428;
- fino al 2010, xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx), il xx.xx.xxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 a seguito di Atto di Compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio n. 4869 del 23.12.1975, trascritto a Novara il 02.01.1976 al n. 31.

EX MAPPALE 221, GRAFFATO CON IL MAPPALE 222 (ora ricompreso nel più ampio mappale 248):

- dal 2010 al 2022, xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili emesso da Tribunale di Novara del 12.02.2010 Repertorio n. 573, trascritto a Novara il 17.03.2010 al n. 2578;
- dal 2002 fino al 2010, xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 a seguito di Atto di Compravendita a firma del Dott. xxxxxxxxxxx Repertorio n. 205979 del 30.01.2002, trascritto a Novara il 01.02.2022 al n. 976;
- fino al 2002, xxxxxxxxxxxxxxx nata a an xxxxxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 a seguito di Costituzione n. 59.1/2002 del 25.01.2002, in atti dal 25.01.2002.

In considerazione della completa demolizione degli edifici d'epoca precedentemente censiti e ricostruzione di edificio plurifamiliare sulla base di nuovo progetto, si evidenzia che le unità immobiliari urbane censite ai mappali 248 e 221, pur di provenienza diversa, sono da considerarsi ormai oggettivamente riunite per "confusione" disposta dal costruttore / padre di famiglia attraverso la pratica di ristrutturazione edilizia Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011.

12. PRATICHE EDILIZIE.

Tramite l'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio d'Agogna, il Perito ha visionato l'intero fascicolo della pratica edilizia all'epoca presentata dalla ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e conclusa con il rilascio del Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011 e Comunicazione di inizio lavori deponata il 09.04.2011.

Trattasi di cantiere non ancora ultimato, quindi privo di agibilità (peraltro non vi sono neppure le condizioni, sia per finiture civili che per mancanza di serramenti e impianti).

Nella pratica presso l'Archivio Comunale non si è trovato alcun riferimento alla denuncia di nuova costruzione delle strutture in cemento armato; inoltre la pratica edilizia Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011 è scaduta.

Si consideri dunque la necessità di depositare nuovo progetto di completamento delle opere, con adeguamento alle normative vigenti (difficilmente soddisfatte dai requisiti impostati nel 2010).

13. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Fabbricato plurifamiliare in corso di costruzione, distribuito ai piani terra, primo e secondo (sottotetto), costituito da cinque alloggi (al rustico), cinque autorimesse (al rustico), sette posti auto (ipotesi del Perito Stimatore) e parti comuni condominiali, il tutto derivante da ristrutturazione totale del compendio immobiliare d'epoca, conseguente al Permesso di Costruire n. 15/2010 rilasciato il 31.03.2011 dai competenti Uffici del Comune di Vaprio d'Agogna e Comunicazione di Inizio Lavori del 14.04.2011.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: piastra in cemento armato, come da progetto xxxxxxxxxxx del 2011.

Strutture verticali: pilastri in cemento armato, come da progetto xxxxxxxxxxx del 2011.

Travi e solai: in latero cemento, come da progetto xxxxxxxxxxx del 2011.

Copertura: tetto inclinato a falde tradizionali, orditura in legno, assito a vista, strato isolante, tegole laterizie maxicoppo.

Scala comune: vano scala comune all'intero edificio, struttura in cemento armato a rampe parallele.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: assente.

Infissi esterni: assenti, solo predisposizione davanzali e falsitelai in legno.

Infissi interni: assenti, solo predisposizione falsitelai in legno.

Pareti esterne: predisposte con intonaco civile e parti tintate, cappotto esterno in EPS 10 cm, parti completate e altre da parti da finire.

Pavimentazioni esterne: assenti, rustico di cantiere.

Pavimentazioni interne: assenti, rustico di cantiere.

Plafoni e rivestimenti: tutte le pareti e i plafoni sono al rustico di cantiere.

Portone ingresso: assente.

Impianti:

Impianto antifurto: assente.

Impianto antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Impianti civili gas ed elettrico: solo predisposti, quindi da verificare e completare.

Impianto termico: solo predisposizione sino ai collettori, quindi da completare e alimentare.

Certificati degli impianti: trattandosi di un cantiere non ancora completato, sarà necessario provvedere alla verifica di quanto sinora predisposto, alla realizzazione di quanto mancante e alla certificazione finale.

Prestazioni energetiche: non classificabili poiché trattasi di cantiere al rustico.

Stato dei luoghi: il compendio immobiliare nel suo complesso, si presenta in stato costruttivo al rustico, da completare (impianti, serramenti, pavimenti, area scoperta di cortile, ecc.).

14. SUPERFICI E COEFFICIENTI.

I beni di cui al **LOTTO 1** sviluppano la seguente superficie lorda commerciale (si precisa che i coefficienti utilizzati sono stati tratti dall'Appendice Stime de "Il Consulente Immobiliare Il Sole 24 Ore"):

ALLOGGI DI CUI AL FOGLIO 7 MAPPALE 248.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. calpestabile m²</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. commerciale m²</u>
Appartamento sub. 1 al PT, unità abitativa	75,00	1,00	75,00
Appartamento sub. 1 al PT, accessori	11,00	0,30	3,30
Appartamento sub. 2 al P1, unità abitativa	75,00	1,00	75,00
Appartamento sub. 2 al P1, accessori	12,80	0,30	3,85
Appartamento sub. 3 al P1, unità abitativa	89,00	1,00	89,00
Appartamento sub. 3 al P1, accessori	18,90	0,30	5,65
Appartamento sub. 4 al P2, unità abitativa	65,00	1,00	65,00
Appartamento sub. 4 al P2, accessori	6,20	0,30	1,85
Appartamento sub. 5 al P2, unità abitativa	68,00	1,00	68,00
Appartamento sub. 5 al P2, accessori	14,50	0,30	4,35
Autorimessa sub. 7 al PT	14,80	1,00	14,80
Autorimessa sub. 8 al PT	14,80	1,00	14,80
Autorimessa sub. 9 al PT	14,80	1,00	14,80
Autorimessa sub. 10 al PT	14,80	1,00	14,80
Autorimessa sub. 11 al PT	14,80	1,00	14,80
Posto auto sub. 12 al PT	13,10	0,30	3,95

Posto auto sub. 13 al PT	13,10	0,30	3,95
Posto auto sub. 14 al PT	13,10	0,30	3,95
Posto auto sub. 15 al PT	13,10	0,30	3,95
Posto auto sub. 16 al PT	13,10	0,30	3,95
Centrale termica al PT sub. 6	6,60	0,50	3,30
Vano scala comune sub. 6	(12,70+18,50+5,55) = 36,75	0,50	18,35
Corte d'uso comune sub. 17	120,00	0,25	30,00
Sommano	738,25		536,40

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI.

Fonti di informazione.

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) 2° sem. 2024;
 - Borsino Immobiliare Novarese edito da FIMAA Alto Piemonte edizione 2025;
 - parametri del mercato locale tratti direttamente dal perito tramite proposte di vendita di immobili simili per caratteristiche e condizioni (media dei comparabili da siti specializzati, colleghi e operatori che si occupano del settore immobiliare): solo esempi per conferma del livello di riferimento della fascia di mercato.
- Il Perito evidenzia che per questo specifico compendio immobiliare (in località con mercato "ristretto") ha fatto particolare riferimento ad alcuni colleghi Professionisti operanti su quel territorio, certamente esperti delle dinamiche di mercato recentemente concluse con favore, dando meno rilievo ai teorici borsini sopra citati.

COMPLESSO PLURIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE, con relativi accessori e spazi comuni.

Tenuto conto delle numerose particolarità del complesso immobiliare impostato con pratica edilizia Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011 e dell'effettivo stato di avanzamento dei lavori da completare con opere significative (impianti, serramenti, pavimenti, area scoperta di cortile, ecc.),

l'Esperto Stimatore assume i valori forfettari a opere ultimate di 1.500,00 €/m² per gli appartamenti e 600,00 €/m² per le autorimesse.

Considerato l'effettivo stato di avanzamento dei lavori e quindi tenendo conto dei costi di completamento dell'immobile, i valori delle porzioni immobiliari vengono forfettariamente ridotti a:

- 700,00 €/m² per gli appartamenti;
- 350,00 €/m² per le autorimesse;
- 125,00 €/m² per i posti auto e gli spazi comuni.

SVILUPPO DELLA STIMA.

Riprendendo i dati sopra dettagliati nella tabella, si conclude:

Sup. commerciale appartamenti 392,00 m ² x 700,00 €/m ² =	€ 274.400,00
Sup. commerciale autorimesse pertinenziali 75,00 m ² x 350,00 €/m ² =	€ 26.250,00
Sup. commerciale posti auto e corte comune 50,00 m ² x 125,00 €/m ² =	€ 6.250,00
Sup. commerciale parti comuni edificate 22,00 m ² x 700,00 €/m ² =	€ 15.400,00
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI ESECUTATI:	
274.400,00 + 26.250,00 + 6.250,00 + 15.400,00 =	€ 322.300,00

Valutazione complessiva.

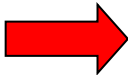
Valore totale del compendio immobiliare in esecuzione	€ 322.300,00
Riduzione per vizi occulti e immediatezza della procedura giudiziaria (ridotto del 15%) =	- € 48.345,00
Spese per pratiche edilizie, oneri e lavori di completamento già forfettariamente considerate nella differenza di valore tra le condizioni "opere ultimate" e "stato di fatto" =	zero
Spese tecniche per aggiornamento censuario catastale, necessarie alla procedura di vendita (già sostenute dal Creditore Procedente) =	zero
Arrotondamenti =	- € 5,00
Valore complessivo =	€ 273.950,00

Spese ordinaria gestione annua dell'immobile:

l'immobile è attualmente in corso di costruzione a seguito di ristrutturazione totale, conseguente al Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011, pertanto non vi sono spese di gestione annua.

Giudizio di comoda divisibilità.

Trattandosi di edificio plurifamiliare in corso di costruzione da completare con opere significative (impianti, serramenti, pavimenti, area scoperta di cortile, ecc.), peraltro in località periferica, si ritiene che l'unica strategia di vendita e conseguentemente di stima, sia ricomprendente l'intera consistenza, in modo tale da poterla affrontare con unitarietà di tempi, qualità e costi. Per questi motivi, l'Esperto giudica opportuno e appetibile la vendita in unico lotto dell'intero compendio immobiliare e concluderà la stima in questo senso.



Prezzo base d'asta del lotto.

**Valore a base d'asta complessivo
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** **€ 273.950,00**

Elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

1. Descrizione sintetica
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa NCT
4. Visure catastali storiche
5. Schede planimetriche catastali
6. Ispezioni ipotecarie
7. Raccolta delle documentazioni edilizie estratte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio d'Agogna
8. Verbale di sopralluogo di IVG Ifir Piemonte
9. Verbale di sopralluogo del Perito Stimatore
10. Tavole grafiche con stato attuale del compendio immobiliare e verifiche
11. Quotazioni immobiliari OMI e BIN
12. Proposta di preventivo dell'Esperto Stimatore per Tipo Mappale e variazione catastale urbana
13. Perizia epurata dai dati sensibili
14. Descrizione sintetica epurata dai dati sensibili
15. Tipo Mappale
16. Docfa urbano
17. Specifica consuntiva delle pratiche catastali

Maggiora, il 16 gennaio 2026
per aggiornamento alla precedente del 5 settembre 2025

Il perito
geom. Adriano Cantamessa