TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. **149/2024**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Andrea Arcagni
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2387
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. RCG NDR 74D03 D872B

con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13

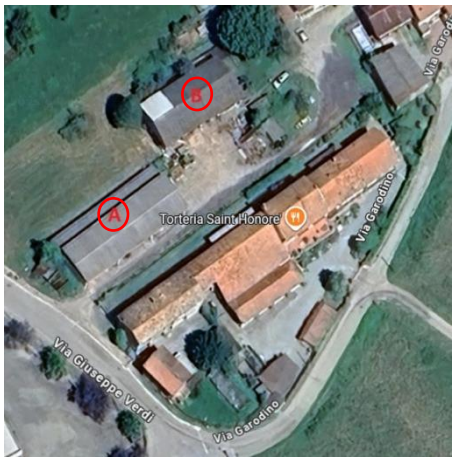
email: andrea.arcagni@314studio.it

Firmato Da: ARCAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e558ec2ebecac800333ff2a1ed31cf9

Beni in Grignasco (NO) – Via Giuseppe Verdi n. 45

Lotto 001
DEPOSITI ATTREZZI AGRICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **depositi attrezzi agricoli** siti in Grignasco (NO) in Via Giuseppe Verdi n. 45 e censiti al C.F. al fg. 15 part. 1283.
Si tratta di fabbricati ad uso deposito/ricovero per macchine agricole ubicato in zona periferica del Comune di Grignasco (NO).
Il capannone con struttura prefabbricata posto a sud-ovest ha una superficie di circa 433,00 mq lordi. L'altezza interna è variabile e individua due porzioni distinte aventi rispettivamente un'altezza media di 6,75m e 3,50m.
B. Il capannone con struttura in c.a. posto a nord-ovest è formato da un corpo principale avente altezza interna media pari a 7,20m. A piano terra è ricavato un locale deposito attrezzi (h=3.00m) con sovrastante solaio. Il tutto per complessivi 199,00mq lordi.
Sul fronte nord un basso fabbricato (Hmedia=2,00m) realizzato con blocchi di cls avente superficie complessiva pari a circa 16,00mq.
L'area cortilizia si estende su una superficie libera totale di circa 1170mq ed è gravata nella porzione sud da servitù di passaggio a favore di terzi.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1;
- foglio 15 mappale 1283, categoria D/10, rendita €289,40, posta al piano T.
Coerenze mappale: mappale 780, 1278, 1280, 1282, 1240 e Via Verdi.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo
Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota
L'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita è pignorata per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero del bene.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.
Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI
Caratteristiche zona: periferica, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:
Il bene di cui al presente lotto risulta utilizzato dal proprietario.

Firmato Da: ARCAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e558ec2ebecac800333ff2a1ed31cf9

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuno***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n. 186 del 18/01/2008 a favore di XXX, con sede in XXX (XX), e contro XXX nato a XXX (XX) il XXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Alfani Errico, Notaio in Borgomanero (NO), in data 08/01/2008 rep. 118066/22762.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Giudiziario n. 10576 del 24/09/2024 a favore di XXX, con sede in XXX (XX) e contro XXX nato a XXX (XX) il XXX, pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Novara (NO), in data 16/07/2024 rep. 2543/2024.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto A del lotto, pur trattandosi di un prefabbricato, sono presenti delle difformità inerenti alle altezze.

Relativamente all'immobile di cui al punto B del lotto si rileva parziale difformità in quanto non è stato realizzato un solaio a quota 4,50m ed inoltre è stato costituito un locale chiuso a piano terra. Il deposito esterno realizzato con blocchi in cls risulta privo di autorizzazione edilizia e quindi è da ritenersi non regolare. Dovrà essere rimosso con un costo stimato pari ad € 1.500,00.

Nel lotto sono inoltre presenti delle tettoie in legno prive di autorizzazione che dovranno essere rimosse con un costo stimato di € 1.000,00

Tutte le opere sopra descritte risultano regolarizzabili dal futuro acquirente dell'immobile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Ai fini della presentazione della pratica edilizia in sanatoria si stima un costo di € 3.500,00 comprensivo dell'oblazione per la sanzione comunale.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto A del lotto si riscontano differenze nelle altezze interne.

Relativamente all'immobile di cui al punto B, è stato rappresentato il deposito attrezzi posto sul fronte nord che dovrà essere rimosso.

Si ritiene quindi necessario presentare un aggiornamento catastale che preveda aggiornamento della mappa e nuova planimetria, il tutto a spese del futuro aggiudicatario con un costo stimato di circa € 1.500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione: circa **n.d.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d**

Ulteriori avvertenze / informazioni:

Firmato Da: ARCAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e558ec2ebecac800333ff2a1ed31cf9

Millesimi di proprietà: ---
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
I beni di cui al presente lotto risultano attualmente intestati a:
XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1;

6.2 Precedenti proprietari:
I beni di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, mediante atto di compravendita a rogito Dott. Alfani Errico, Notaio in Borgomanero (NO), del 08/01/2008 rep.118065/22761, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 18/01/2008 al n. 724 di formalità; contro XXX nato a XXX (XX) il XXX, per la quota di 1/2 della piena proprietà.
Dichiarazione di successione, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Borgomanero (NO) il 28/11/2005 den. N. 43 vol. 654, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Novara il 17/08/2007 al n. 11120 di formalità; a favore di XXX nato a XXX (XX) il XXX (Figlio) e XXX nato a XXX (XX) il XXX (Figlio), per 1/2 di piena proprietà ciascuno, contro XXX nato a XXX (XX) il XXX, deceduto il XXX, per la piena proprietà.

Si rilevano le seguenti formalità:
Atto notarile pubblico per Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Alfani Errico del 08/01/2008 rep. 118065, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 21/07/2025 n. 8975 di formalità a favore di XXX nato a XXX (XX) il XXX.
Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Alfani Errico del 08/01/2008 rep 118066, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 21/07/2025 al n. 8976 di formalità a favore di XXX nato a XXX (XX) il XXX.
Originariamente di proprietà di: XXX nato a XXX (XX) il XXX, per la piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cioffi Armando notaio in Romagnano Sesia, del 23/07/1970 rep. 22656, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 01/09/1970 al n. 6376 di formalità

7. PRATICHE EDILIZIE:
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grignasco (NO) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 69/76 del 09/11/1976 per costruzione magazzino, installazione essiccatoio (per immobile al punto B);
- Pratica edilizia n. 105/89 del 15/06/1989 per costruire un nuovo capannone per ricovero macchinari ed attrezzi agricoli RESPINTA;
- Concessione edilizia n. 27/90 del 07/06/1990 per costruzione di un magazzino per deposito attrezzi agricoli (per immobile al punto A);
- Permesso di Costruire n. 29/2004 del 31/08/2004 NON RILASCIATO ;

Descrizione **DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI**

Fg. 15 part. 1283

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **depositi attrezzi agricoli** siti in Grignasco (NO) in Via Giuseppe Verdi n. 45 e censiti al C.F. al fg. 15 part. 1283.
Si tratta di fabbricati ad uso deposito/ricovero per macchine agricole ubicato in zona periferica del Comune di Grignasco (NO).
Il capannone con struttura prefabbricata posto a sud-ovest ha una superficie di circa 433,00 mq lordi. L'altezza interna è variabile e individua due porzioni distinte aventi rispettivamente un'altezza media di 6,75m e 3,50m.

Firmato Da: ARCAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e558ec2ebecac800333ff2a1ed31cf9

B. Il capannone con struttura in c.a. posto a nord-ovest è formato da un corpo principale avente altezza interna media pari a 7,20m. A piano terra è ricavato un locale deposito attrezzi (h=3.00m) con sovrastante solaio. Il tutto per complessivi 199,00mq lordi.
Sul fronte nord un basso fabbricato (Hmedia=2,00m) realizzato con blocchi di cls avente superficie complessiva pari a circa 16,00mq.
L'area cortilizia si estende su una superficie libera totale di circa 1170mq ed è gravata nella porzione sud da servitù di passaggio a favore di terzi.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
-XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1;
- foglio 15 mappale 1283, categoria D/10, rendita €289,40, posta al piano T.
Coerenze mappale: mappale 780, 1278, 1280, 1282, 1240 e Via Verdi.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree Ambientali di Giardini o Verde Privato – FA.G" e "Aree residenziali esistenti – RE"

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Capannone al punto A prefabbricato	Sup. reale lorda	433,00	mq	1,00	433,00	mqe
Capannone al punto B in c.a.	Sup. reale lorda	200,00	mq	1,00	200,00	mqe
Area di pertinenza	Sup. reale lorda	1185,00	mq	0,10	118,50	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**1818,00**	**mq**		**751,50**	**mqe**

Caratteristiche descrittive inerenti al <u>punto A</u>:
<u>Caratteristiche strutturali</u>:
Strutture verticali: materiale: prefabbricato; condizioni: discrete;
Solai: assenti;
Copertura: tipologia: a falde/piana con manto in lastre di eternit; condizioni: non verificate;
Scale comuni: assenti
<u>Componenti edilizie e costruttive</u>:
Infissi esterni: assenti;
Infissi interni: assenti;
Pareti esterne: materiale: prefabbricato; condizioni: buone;
Pareti interne: materiale: assenti;
Pavimentazione interna: materiale: terreno naturale;
<u>Impianti:</u>
Riscaldamento assente;
Gas: assente;
Elettrico: tensione: 220V/380V, conformità: non rilevata
Idrico: assente;
Stato dei luoghi: il fabbricato di destinazione agricola è costituito da un prefabbricato realizzato nel 1990 che risulta privo di finitura. L'area è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.
Accessori: nessuno

Caratteristiche descrittive inerenti al <u>punto B</u>:
<u>Caratteristiche strutturali</u>:
Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: discrete;
Solai: tipologia: solaio in laterocemento; condizioni: sufficienti;
Copertura: tipologia: a falde con struttura in legno e manto in lastre di eternit; condizioni: non verificate;
Scale comuni: assenti

Firmato Da: ARCAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e558ec2ebecac800333ff2a1ed31cf9

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	materiale: metallo; tipologia a battente; condizioni: discrete;
Infissi interni:	assenti;
Pareti esterne:	materiale: laterizio; condizioni: sufficienti;
Pareti interne:	materiale: in laterizio; condizioni: sufficienti;
Pavimentazione interna:	materiale: battuto in cls; condizioni: discrete;
Impianti:	
Riscaldamento	assente;
Gas:	assente;
Elettrico:	tensione: 220V/380V, conformità: non rilevata
Idrico:	alimentazione: diretta da rete comunale; conformità: non rilevata;
Stato dei luoghi:	il fabbricato di destinazione agricola è costituito da un fabbricato realizzato nel 1976. L'area è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.
Accessori:	nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al primo semestre 2025, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Grignasco, fascia periferica, codice di zona D1, microzona 1, tipologia prevalente: abitazioni civili (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzione e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Grignasco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Deposito attrezzi agricoli

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

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

Destinazione	Superficie equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A. Deposito attrezzi fg. 15 part. 1283	433,00	mq	200,00 €	86.600,00 €
B. Deposito attrezzi fg. 15 part. 1283	200,00	mq	170,00 €	34.000,00 €
Area di pertinenza	118,50	mq	185,00 €	21.922,50 €
Totale	**751,50**	**mq**		**142.522,50 €**

-Valore corpo: **€ 142.522,50**
-Valore accessori: **€ 0,00**
-Valore complessivo intero: **€ 142.522,50**

Firmato Da: ARCAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e558ec2ebecac800333ff2a1ed31cf9

-Valore complessivo diritto e quota: **€ 142.522,50**

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Deposito attrezzi fg. 15 part. 1283	433,00	mq	**86.600,00 €**	1/1=	86.600,00 €
B. Deposito attrezzi fg. 15 part. 1283	200,00	mq	**34.000,00 €**	1/1=	34.000,00 €
Area di pertinenza	118,50	mq	**21.922,50 €**	1/1=	21.922,50 €
Totale	**751,50**	**mq**			**142.522,50 €**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 28.504,50**

Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 0**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 3.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (per fabbricato ai punti A e B) **€ 1.500,00**

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

N.B.: Si precisa che i valori espressi tengono conto del terreno di pertinenza dei fabbricati

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di stima non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 142.522,50– 28.504,50 – 3.500,00 – 1.500,00 – 2.500,00 = € 106.518,00

in c.t. = € 106.500,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 17/12/2025

firmato digitalmente
Geom. Andrea Arcagni

Firmato Da: ARCAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e558ec2ebecac800333ff2a1ed31cf9