

TRIBUNALE DI NOVARA

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento Esecutivo Immobiliare

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 163/2023

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. MATTEO PIPPI
iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Province di Novara e del
Verbano-Cusio-Ossola alla sezione B settore a con il n. 1829
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara con il n. 463/16
C.F. PPP MTT 84M04 F962W - P. Iva 02220230037
con studio in Novara (Novara) VIA TOMMASEO N. 9/A
telefono: 346 7162219
email: studio@matteopippi.com
PEC: matteo.pippi@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®
Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN
Perito: Arch. Matteo Pippi

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., ne viene attestata la completezza.

2. VERIFICA DEGLI AWISI NOTIFICATI DAL CREDITORE – EX ART. 498, COMMA 2, E 600 C.P.C.

Risultano notificati gli avvisi agli eventuali creditori iscritti.

3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria

[REDACTED]

Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare

[REDACTED]

Altre trascrizioni: **Nessuna**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4. ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI E I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380.

Si allega estratto di mappa NCT.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero.



6. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLE PROCEDURE.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà di un'unità immobiliare residenziale con annessa piccola area esterna (marciapiede) ubicata nel Comune di Agrate Conturbia in via Cameriano 3/A.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra non costituito in condominio ed ha a corredo una area urbana esterna ubicata nel cortile comune. Tale immobile è disposto su un livello ed è suddiviso in tre locali più servizi, nel particolare da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, uno studio, un servizio igienico e una area urbana esterna presente nel cortile comune. L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto della procedura è raggiungibile dalla via Cameriano e dal cortile comune si accede all'ingresso dell'edificio dove è possibile accedere all'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Il sottoscritto, vista la conformazione dei beni ritiene che possano essere venduti in un unico lotto.

L'immobile è un appartamento sito al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, lo stesso è corredato da una area urbana nel cortile interno comune, L'accesso all'immobile avviene attraverso l'ingresso posto nel cortile comune ed accessibile dalla via Cameriano al civico 3a, l'ingresso all'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicato all'interno del vano scala dell'edificio.

L'edificio di non recente realizzazione, si presenta in *uno stato di conservazione non sufficiente*.

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive generali dell'edificio.

Fondazioni: tradizionali per l'epoca di costruzione.

Strutture verticali: reticolo di travi e pilastri e muratura di tamponamento.

Copertura: manto di copertura in tegole di laterizio.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiatura.

L'edificio, allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento autonomo, idrico-sanitario, elettrico, televisivo e citofonico.

L'unità immobiliare oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 54,00 corrispondente all'appartamento ed all'area urbana di mq.17 e possiede una superficie calpestabile di mq. 42,00 (appartamento), di mq. 17,00 (area urbana esterna), il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti.

L'unità immobiliare è suddivisa in 3 vani più servizi. L'unità immobiliare possiede un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, uno studio, un servizio igienico e una area urbana esterna nel cortile interno comune.

L'altezza interna è di m. 2,70.

La pavimentazione risulta essere: ceramica cm. 30 x cm. 30 di colore chiaro per tutti i locali interni; ceramica cm. 10 x cm. 10 sulla tonalità del giallo con alternanza di piastrelle grigie per il marciapiede esterno.

Rivestimenti: piastrelle in ceramica di colore bianco sulla parete attrezzata della cucina e sulle pareti del servizio igienico. Le murature non rivestite sono rifinite con intonaco rustico e tinteggiate.

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

Serramenti: le finestre e le portefinestre sono dotati di infissi in alluminio di colore bianco con doppio vetro.

La porta d'ingresso è una classica porta in legno.

Le porte interne sono in legno.

Nel servizio igienico sono presenti tazza, bidet, lavabo e doccia, corredati di rubinetteria tradizionale per la gestione dell'acqua calda/fredda.

Impianto idrico-sanitario: non è stato possibile verificarne il funzionamento e non sono disponibili dichiarazioni di conformità. La fornitura idrica è garantita dalla rete comunale.

Impianto elettrico: è funzionante ma non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

Impianto di riscaldamento è autonomo e non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

Impianto gas metano: è utilizzato per la cucina e non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

DATI CATASTALI

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del Comune di Agrate Conturbia, come segue:

[REDACTED], categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 227,24, Agrate Conturbia, via Cameriano n. 3/A, Piano T.
Intestazione:
[REDACTED]

Coerenze in contorno con riferimento al N.C.T. del Comune di Agrate Conturbia:

- A nord via Cameriano; a sud cortile comune, est altra proprietà mappale 84, ovest altra proprietà stesso mappale.

Gli immobili sono censiti per duplicazione al N.C.T. del Comune di Agrate Conturbia, come segue:

- [REDACTED]

L'area urbana esterna è identificata al N.C.E.U. del Comune di Agrate Conturbia, come segue:

[REDACTED], categoria F/1, classe --, consistenza 17 mq, rendita € ---, Agrate Conturbia, via Cameriano n. 3/A, Piano T.
Intestazione:
[REDACTED]

Coerenze in contorno con riferimento al N.C.T. del Comune di Agrate Conturbia:

- A nord, sud ed ovest cortile comune, est altra proprietà mappale 84.

Gli immobili sono censiti per duplicazione al N.C.T. del Comune di Agrate Conturbia, come segue:

- [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: L'unità immobiliare è situata nel Comune di Agrate Conturbia, in una zona a carattere residenziale. La via Cameriano è una strada interna con viabilità normale. La disponibilità di parcheggi è scarsa.

Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), asilo (sufficiente), farmacia (buono), scuola secondaria (non presente), spazi verdi e parco giochi (sufficiente), supermercato (sufficiente).

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

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Novara (a 30 km), Milano (a 70 km), Torino (a 116 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (22), autostrada A26 (9).

Si precisa che la determinazione della consistenza dell'immobile, è stata desunta da misurazioni e rilievi effettuati sul posto (quando possibile). Per giungere alla quantificazione delle superfici commerciali si è utilizzato, come riferimento, gli "Usi tecnici nella compravendita delle unità immobiliari", indicati nella raccolta provinciale degli usi e consuetudini edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della provincia di Novara (art. 6). Da questi, in particolar modo, si evince che:

- per la corretta valutazione degli immobili, nella superficie delle unità immobiliari, occorre considerare anche la superficie delle murature effettuata seguendo il perimetro esterno dei muri stessi e non la superficie calpestabile di pavimento; all'unità immobiliare, se confinante con un'altra unità immobiliare o con parti comuni nello stesso immobile, è attribuito il 50% della superficie occupata dai muri divisorii;
- la quota di comproprietà di tutti i locali e parti comuni, si intende compresa nel prezzo dell'unità immobiliare.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Esiste corrispondenza tra la descrizione del bene e quanto riportato nel verbale di pignoramento. I dati catastali consentono l'identificazione univoca degli immobili.

8. VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO I BENI E QUELLA CONTENUTA NELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Alla data del sopralluogo (16/10/2024), esisteva corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. Le difformità riguardano la rappresentazione di una portafinestra che nella realtà risulta tamponata internamente ed è presente una nicchia per il posizionamento della caldaia verso l'esterno; la finestra della camera da letto, come rappresentata nella scheda catastale, in realtà risulta essere una portafinestra, nella parete confinante, sempre nella camera da letto è presente una nicchia interna alla muratura che non è rappresentata. Tali difformità comunque non incidono sulla rendita catastale. Le difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di idonea pratica catastale, il cui costo comprensivo di onorari del tecnico è di circa Euro 1.000,00, tale costo verrà decurtato dal valore di stima. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.



9. DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nel piano regolatore vigente del Comune di Agrate Conturbia, l'immobile è indicato come facente parte dei "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)", di cui all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

10. CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO I BENI E QUELLO CONTENUTO NELLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.

Presso gli archivi comunali del Comune di Agrate Conturbia sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della procedura:

- DIA 59/04;
- DIA 22/07;
- DIA 46/07;
- Pratica 891 – AUT 120;
- Pratica 15/88 art. 26-47/85;
- Pratica 19/97;
- Pratica 35/89;
- Aut. Tagli piante 19.06.95;
- Concessione 13/01.

Si evidenzia che l'unica pratica edilizia fornita dall'ufficio tecnico, in data 21.01.2025, è stata la DIA 46/07.

Alla data del sopralluogo (16/10/2024), lo stato di fatto differiva rispetto alla DIA 46/07. Le difformità riguardano la rappresentazione di una portafinestra che nella realtà risulta tamponata internamente ed è presente una nicchia per il posizionamento della caldaia verso l'esterno; la finestra della camera da letto, come rappresentata nella scheda catastale, in realtà risulta essere una portafinestra, nella parete confinante, sempre nella camera da letto è presente una nicchia interna alla muratura che non è rappresentata. Tali difformità potrebbero rientrare nelle tolleranze esecutive e le stesse potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo comprensivo di onorari del tecnico è di circa Euro 2.000,00, tale costo verrà decurtato dal valore di stima.

11. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA NORMATIVA IN MATERIA.

Il sottoscritto conferma quanto già descritto negli appositi capitoli, non essendoci dichiarazioni di conformità non è possibile stabilire la rispondenza alla Normativa vigente.

12. VERIFICA DEI PROPRIETARI ED EVENTUALI OCCUPANTI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE PROCEDURE.

STATO DI POSSESSO

Alla data di trascrizione del pignoramento, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il **15 ottobre 2024**, l'immobile risultava disabitato.

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN
Perito: Arch. Matteo Pippi

13. VERIFICA EVENTUALE OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI DA PARTE DI UN CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DELLA PARTE ESECUTATA.

Alla data del sopralluogo, effettuato il **16 ottobre 2024**, l'immobile risultava disabitato.

14. ELENCO DI EVENTUALI VINCOLI SUI BENI OGGETTO DELLE PROCEDURE.

VINCOLI SUL BENE PIGNORATO

<i>Vincoli artistici-storici-alberghieri:</i>	<i>Nessuna</i>
<i>Vincoli di inalienabilità:</i>	<i>Nessuna</i>
<i>Vincoli di indivisibilità:</i>	<i>Nessuna</i>
<i>Vincoli di natura condominiale:</i>	<i>Nessuna</i>
<i>Oneri di natura condominiale:</i>	<i>Nessuna</i>

15. ELENCO DI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DELLE PROCEDURE.

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

<i>Domande giudiziali:</i>	<i>Nessuna</i>
<i>Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:</i>	<i>Nessuna</i>
<i>Atti di asservimento urbanistico:</i>	<i>Nessuna</i>
<i>Altri vincoli:</i>	<i>Nessuna</i>

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

<i>Iscrizioni ipotecarie:</i>	<i>Vedere punto 3</i>
<i>Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>	<i>Vedere punto 3</i>
<i>Difformità urbanistico-edilizie:</i>	<i>Vedere punto 10</i>
<i>Difformità catastali:</i>	<i>Vedere punto 8</i>

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

<i>Spese condominiali ordinarie:</i>	<i>Nessuna</i>
<i>Spese condominiali straordinarie deliberate:</i>	<i>Nessuna</i>
<i>Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni:</i>	<i>Nessuna</i>
<i>Cause in corso:</i>	<i>Procedura ES. n. 163/2023</i>

Trascrizioni nel ventennio precedente:

Atto notarile pubblico di Compravendita

[REDACTED]

Atto notarile pubblico di Compravendita

[REDACTED]

Atto notarile pubblico di Compravendita

[REDACTED]



16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

Determinazione superficie commerciale

Appartamento:

superficie reale lorda: mq. 54,00;

superficie commerciale: mq. 54,00 x 1,00 =

mq. 54,00

Area urbana esterna:

superficie reale lorda: mq. 17,00;

superficie commerciale: mq. 17,00 x 1,00 =

mq. 17,00

Superficie totale reale lorda:

mq. 71,00

Superficie totale commerciale:

mq. 71,00

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione non sufficiente*;
- vista la *zona* in cui ricade, Centrale/Vecchio Nucleo Centrale;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 1° - 2024, per il comune di Agrate Conturbia, risulta che:

- alle *abitazioni di tipo economico*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 580,00/mq e Euro 870,00/mq e definito in **Euro 681,50/mq**, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K;

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K = (0,8 + 3 \times 0,2) / 4$; $K = 1,4 / 4$; $K = 0,35$;

dove

K1 = 0,8 (superficie oltre i 45 mq fino a 70 mq);

K2 = 0,2 (piano terra);

per cui: $580 + (870 - 580) \times 0,35 = 580 + 290 \times 0,35 = 580 + 101,50 =$ **Euro 681,50/mq**

Vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, il sottoscritto ritiene congrua una decurtazione del 20%, ottenendo una valutazione pari ad **Euro 567,92/mq**.

Valutazione immobile

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superficie commerciale poc'anzi determinata:

Superficie totale commerciale: mq. 71,00 x Euro 567,92/mq =

Euro 40.322,32

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese per la presentazione della pratica catastale per regolarizzare la difformità Euro 1.000,00
- Spese per la presentazione della pratica Edilizia per regolarizzare la difformità Euro 2.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto

in cui si trova:

Euro 37.322,32

Valore totale a corpo:

Euro 37.322,32

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni):

Euro 37.322,32**Arrotondato a Euro 37.000,00**Criterio di Stima.

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali luce, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
- caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero, affittato, servitù;
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo - agevolazioni, ecc....;

Inoltre, è stata considerato l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Fonti di informazione.

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valutazione Agenzia del Territorio "OMI" semestre 1° - anno 2024 e Borsino Immobiliare Novarese edizione 2024.



17. EVENTUALE VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA RIFERITA AGLI ESECUTATI.

Il compendio immobiliare è pignorato per intero e pertanto di seguito sono riportati i valori calcolati al capitolo precedente.

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): **Euro 37.320,32**

Arrotondato a Euro 37.000,00

Quanto sopra esposto il sottoscritto riferisce in evasione all'incarico affidatogli.

Novara, 21 gennaio 2025

Arch. Matteo Pippi

Allegati:

- A) Documentazione catastale - n. 15 pagine
- B) Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Agrate Conturbia - n. 5 pagine
- C) Verbale d'accesso - n. 4 pagine
- D) Pratica edilizia - n. 3 pagine
- E) Documentazione fotografica - n. 12 foto

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN
Perito: Arch. Matteo Pippi

