

Procedimento Esecutivo Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 175 / 2023

Giudice Dr.ssa ZANIN VERONICA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. ELENA GUAITA

*iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara e V.C.O. al n. 1036
iscritta all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. GTULNE72B54F952Y- P. Iva 01775560038*

Studio Architetto Guaita Elena

In Novara, via Gnifetti n. 19

telefono 349.0832472

email: guaita.elena.arch@gmail.com

pec: elena.guaita@archiworldpec.it



PUNTO 1 e 2 del QUESITO

VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

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

Verificate notifiche degli avvisi – ex art. 498, comma 2 e 600 c.p.c.



PUNTO 3 del QUESITO

VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

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

Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara rep. n. 983/2022 del 29/10/2022, importo totale Euro 250.000,00 importo capitale Euro 242.162,74, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui beni de-quo, **iscritta a Novara in data 21/04/2023 al nn. 6376/843.**

Pignoramenti:

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto esecutivo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà gravante sui beni di cui al NCEU Comune di Maggiore (No) Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub [REDACTED] e al NCT Comune di Maggiore (No) Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] e Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED], **trascritta a Novara in data 21/12/2023 ai nn. Rg. 19938 / Rp. 14973.**

Altre trascrizioni: **Nessuna**

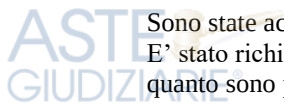
Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



PUNTO 4 del QUESITO

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

Sono state acquisite le mappe censuarie dei beni atte alla corretta identificazione dei beni.
E' stato richiesto ed acquisito il CDU dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in quanto sono presenti terreni tra i beni pignorati.





PUNTO 5 del QUESITO

QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI - VERIFICA DEI PROPRIETARI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (21/12/2023) gli immobili oggetto della procedura esecutiva, risultavano di proprietà dell'esecutato [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni sono intestati come segue al NCEU Comune di Maggiore (No):

AUTORIMESSA

[REDACTED], categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, sup. cat. 50 mq, rendita € 127,98, via Vittorio Emanuele II n. 39, piano T.

CANTINA-DEPOSITO

[REDACTED], categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, sup. cat. 39 mq, rendita € 40,28, via Vittorio Emanuele II n. 37, piano S1.

APPARTAMENTO P1

[REDACTED], categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 79 mq (escluse aree scoperte 77 mq), rendita € 232,41, via Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1.

APPARTAMENTO P2 - sottotetto P3

[REDACTED], categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 102 mq (escluse aree scoperte 101 mq), rendita € 232,41, via Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2-3.

L'area su cui insiste il fabbricato a cui appartengono i beni immobili è censita al N.C.T. del Comune di Novara (NO) al:

Foglio 7, mappale 613, Ente Urbano, di 200 mq.

TERRENI

[REDACTED], natura BOSCO CEDUO, classe 3, superficie 9,80 CA, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,05

[REDACTED], natura BOSCO CEDUO, classe 3, superficie 6,10 CA, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,03

[REDACTED], natura SEMINATIVO, classe 2, superficie 10,10 CA, reddito dominicale € 7,30, reddito agrario € 7,04

Intestati a:

[REDACTED], nato a [REDACTED] (NO) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1.



PUNTO 5 del QUESITO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili in palazzina sita in via Vittorio Emanuele II n. 37-39 a Maggiore (NO), composta da **AUTORIMESSA** al PT, **CANTINA** al PS1, **APPARTAMENTO** al piano primo, altro **APPARTAMENTO** al Piano secondo con sottotetto al piano terzo, con **CORTILE** e vano scala comuni.



DA STRADA



DA CORTILE

Il **PALAZZO** di cui fanno parte i beni de quo, è stato costruito ante 1 settembre 1967, e si presenta in *mediocre-pessimo stato di manutenzione*. Esternamente unico intervento significativo da segnalare è il rifacimento del tetto di copertura avvenuto nel 1999; internamente sono stati rifatti i bagni e adeguati gli impianti di riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico si suppone nello stesso periodo. La descrizione che segue rispecchia lo stato attuale dell'appartamento, come da sopralluogo effettuato in data 06/12/2024.

AUTORIMESSA PT – sub 9

Si presenta in un *mediocre stato di manutenzione*, considerato l'uso.

Il bene sviluppa una superficie commerciale di 51,50 mq.

Internamente è suddiviso in due vani uno con accesso da cortile e uno collegato con apertura su strada un vano di 22,20 mq; un vano di 15,90 mq.

In totale l'autorimessa presenta una superficie utile di 38,10 mq.

Altezza interna dei locali: h 3,70 mt.

I pavimenti sono omogenei in piastrelle 30*30.

Giudice Dr.ssa ZANIN VERONICA
Perito: Arch. ELENA GUAITA

I serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice tipo vetrina lato strada, portone in ferro verniciato e vetro.

Il serramento interno è in legno e vetro, ad un'anta di tipo "a battente", con maniglie e minuteria in finitura in ottone.

L'impianto di riscaldamento è inesistente.

L'acqua calda sanitaria è inesistente. Presente un lavabo con adduzione e carico acqua fredda

L'impianto di gas è inesistente.

L'impianto elettrico si presenta non a norma, vetusto, mai sostituito o adeguato.

L'impianto idrico è allacciato alla rete comunale.

CANTINA PS1 – sub 10

Si presenta in un *mediocre stato di manutenzione*, considerato l'uso.

La cantina sviluppa una superficie commerciale di 38,80 mq.

Si accede dal cortile comune scendendo dal vano scala. Si tratta di un unico vano di superficie utile di 25,60 mq.

Altezza interna dei locali: h 3,00 mt.

APPARTAMENTO P1

L'alloggio si trova al piano primo dell'immobile. Vi si accede dal vano scala comune aperto verso il cortile e dal pianerottolo si arriva al balcone di pertinenza, da cui si può accedere. Affaccia sia sul cortile, sia sulla strada.

Si presenta in un *mediocre-pessimo stato di manutenzione*: impianti, finiture, infissi interni e esterni vetusti e ammalorati, il bene necessita di manutenzione straordinaria per rendere attuale ed abitabile l'alloggio.



INGRESSO DAL BALCONE



VERSO CUCINA

Sviluppa una superficie commerciale di 80,56 mq di cui:

- P1 appartamento: 79,00 mq;
- P1 balcone, conteggiato per coefficiente $0,30 \times 5,20$ mq: 1,56 mq.

L'appartamento consta di:

Un ingresso in soggiorno di 14,50 mq; una camera di 17,00 mq; un bagno di 7,40 mq; una zona pranzo di 17,90 mq; una zona cottura di 4,40 mq.

Dal soggiorno e dal pranzo-cottura si accede sul balcone, attraverso porte finestre. Il servizio igienico è dotato di due finestre.

In totale il Piano Primo presenta una superficie calpestabile di 61,20 mq.

Balcone P1: superficie utile 5,20 mq.
Altezza interna dei locali: h 3,10-3,20 mtl.

Il bagno misura 7,40 mq ed è attrezzato con lavabo a colonna, vaso wc con cassetta esterna, vaso bidet e doccia con box; le rubinetterie sono di tipo a miscelatore; il pavimento è in piastrelle di ceramica; le pareti sono rivestite con piastrelle di gres fino ad h 2,00 mt.

I pavimenti nelle varie stanze sono disomogenei, ovunque in ceramica di bassa qualità.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di sistema oscurante a persiana in legno.

I serramenti interni sono in legno ad un'anta di tipo "a battente", con maniglie e minuteria in finitura in metallo.

La porta di ingresso è a un'anta, di tipo legno e vetro semplice, inserita in parete tutta di legno e vetro.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia posta nel bagno e radiatori in alluminio in ogni stanza.

L'ACS acqua calda sanitaria è fornita dalla stessa caldaia.

L'impianto di gas ad uso cucina è presente per i fuochi.

L'impianto elettrico si presenta sottotraccia a norma.

L'impianto idrico è allacciato alla rete comunale.

Tutti gli impianti sono vetusti e non è data prova del loro funzionamento.

APPARTAMENTO P2 con sottotetto P3

L'appartamento si trova al piano secondo dell'immobile. Vi si accede sempre dal vano scala comune aperto verso il cortile e dal pianerottolo si arriva al balcone di pertinenza, da cui si può accedere. Affaccia sia sul cortile, sia sulla strada.

Si presenta in un *mediocre-pessimo stato di manutenzione*: impianti, finiture, infissi interni e esterni vetusti e ammalorati, il bene necessita di manutenzione straordinaria per rendere attuale ed abitabile l'alloggio.



INGRESSO DAL BALCONE



CUCINA

Sviluppa una superficie commerciale di 98,96 mq di cui:

- P2 appartamento: 79,00 mq;
- P2 balcone, conteggiato per coefficiente $0,30 \times 5,20$ mq: 1,56 mq;
- P3 sottotetto, conteggiato per coefficiente $0,20 \times 92,00$: 18,40 mq.

L'appartamento consta di:

Un ingresso in cucina di 14,25 mq; una camera di 11,90 mq; un bagno di 5,00 mq; una camera (in realtà cieca quindi ripostiglio) di 9,00 mq; una stanza denominata ripostiglio (areata e illuminata, quindi camera) di 23,50 mq.

Dalla cucina e dalla camera (denominata ripostiglio) si accede sul balcone, attraverso porte finestre. Il servizio igienico è dotato di sua finestra.

In totale il Piano Secondo presenta una superficie calpestabile di 63,65 mq.

Balcone P1: superficie utile 5,20 mq.

Altezza interna dei locali: h 3,05-3,20 mtl.

Dal balcone – vano scala si accede attraverso una scaletta in legno ed esterna al sottotetto NON abitabile ma con caratteristiche di altezza importanti, presenta infatti allo stato attuale h media 2,80 mt.

Il bagno misura 5,00 mq ed è attrezzato con lavabo a colonna, vaso wc con cassetta esterna, vaso bidet e doccia con box; le rubinetterie sono di tipo a miscelatore; il pavimento è in piastrelle di ceramica; le pareti sono rivestite con piastrelle di gres fino ad h 2,00 mt.

I pavimenti nelle varie stanze sono disomogenei, ovunque in ceramica di bassa qualità.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di sistema oscurante a persiana in legno.

I serramenti interni sono in legno e vetro ad un'anta di tipo "a battente", con maniglie e minuteria in finitura in metallo.

La porta di ingresso è a un'anta, di tipo legno e vetro semplice.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia posta in cucina e radiatori in alluminio in ogni stanza.

L'ACS acqua calda sanitaria è fornita dalla stessa caldaia.

L'impianto di gas ad uso cucina è presente per i fuochi.

L'impianto elettrico si presenta sottotraccia a norma.

L'impianto idrico è allacciato alla rete comunale.

Tutti gli impianti sono vetusti e non è data prova del loro funzionamento.

L'intero edificio risulta allacciato alla fognatura e all'acquedotto comunale.

DATI CATASTALI BENI IN VIA VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA PT

[REDACTED], categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, sup. cat. 50 mq, rendita € 127,98, via Vittorio Emanuele II n. 39, piano T.

CANTINA-DEPOSITO PS1

[REDACTED], categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, sup. cat. 39 mq, rendita € 40,28, via Vittorio Emanuele II n. 37, piano S1.

APPARTAMENTO P1

[REDACTED], categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 79 mq (escluse aree scoperte 77 mq), rendita € 232,41, via Vittorio Emanuele II n. 37, piano 1.

APPARTAMENTO P2 - sottotetto P3

[REDACTED], categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 102 mq (escluse aree scoperte 101 mq), rendita € 232,41, via Vittorio Emanuele II n. 37, piano 2-3.

L'area su cui insiste il fabbricato a cui appartengono i beni immobili è censita al N.C.T. del Comune di Novara (NO) al:

[REDACTED], Ente Urbano, di 200 mq.

Intestati a:

[REDACTED], nato a [REDACTED] (NO) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1.

Giudice Dr.ssa ZANIN VERONICA
Perito: Arch. ELENA GUAITA

Coerenze in contorno con riferimento al NCT del Comune di Maggiora (No):
a nord mappale [REDACTED]; a est mappali [REDACTED] e via Vittorio Emanuele II, a sud via Vittorio Emanuele II;
ad ovest stesso mappale [REDACTED] ma porzione di altra proprietà.

DATI CATASTALI TERRENI

[REDACTED], natura BOSCO CEDUO, classe 3, superficie 9,80 CA, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,05
[REDACTED], natura BOSCO CEDUO, classe 3, superficie 6,10 CA, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,03
[REDACTED], natura SEMINATIVO, classe 2, superficie 10,10 CA, reddito dominicale € 7,30, reddito agrario € 7,04

NOTIZIE DI CUI E' OPPORTUNO DARE ATTO

IMMOBILI

In sede di accesso agli atti in Edilizia l'unica pratica presente sull'immobile è risultata essere una Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] per il rifacimento del tetto del fabbricato. Pertanto per verificare la conformità urbanistico-edilizia verranno utilizzate come stato concessionato le planimetrie di primo impianto presenti in catasto. Tali planimetrie sono datate 2017.

Catasto ed Edilizia: risultano difformità interne nell'alloggio al piano primo: il bagno, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici, è stato allargato.

Si tratta di opere sanabili tramite pratiche edilizia CILA per opere interne e con la presentazione al catasto di variazione tramite Docfa. Come meglio descritto in capitolo su conformità edilizia e catastale.

TERRENI

In sede di sopralluogo il proprietario esecutato ha dichiarato di non essere in grado di indicare la localizzazione dei terreni stessi. Non sono stati visionati e si rimanda alle informazioni cartacee di uso, posizionamento e rendita.

PUNTO 7 del QUESITO

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

Esiste corrispondenza tra la descrizione del bene e quanto riportato nel verbale di pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini).

PUNTO 8 del QUESITO

SOLO IN CASO DI AGGIORNAMENTO CATASTO

PUNTO 9 del QUESITO

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nel piano regolatore vigente P.R.G.C. Vigente:

Il fabbricato è identificato nella “Variante Parziale 3 - Tavola 5 – CENTRO STORICO” come “EDIFICI E AREE SOGGETTE A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA”.

Norme tecniche ed indici (articoli delle N.T.A.):
art. 30 - art. 30.1 – art. 30.2 – art. 31.1Ar (Centro Storico).

Si riporta a stralcio da art. 31.1Ar

“... Nelle aree di tipo Ar dovranno essere salvaguardate le caratteristiche originarie delle coperture. Per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione ed eventuali demolizioni e ricostruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle aree di tipo Ar la ristrutturazione edilizia di tipo A e tipo B dovrà essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione

Nel caso di piani di recupero con eventuali demolizioni e ricostruzioni, valgono gli allineamenti in atto.

Per le operazioni di restauro e risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o demolizioni o ricostruzioni, ove ammesse, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico...”

Tutto come meglio descritto nelle NTA allegate.

PUNTO 10 del QUESITO

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'edificio originale è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967.

Presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Maggiora non sono state reperite Licenze Edilizie inerenti la costruzione dello stesso o per lavori e opere successive, tranne che una pratica per il rifacimento del tetto:

Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED], per opere di “Rifacimento Tetto”, Via Vittorio Emanuele II n. 37, intestata a [REDACTED].

Pertanto come riferimento per valutare la conformità urbanistico-edilizia verranno utilizzate le planimetrie catastali di primo impianto.

Al catasto le uniche planimetrie sono datate 2017 e dunque si farà riferimento a queste come Catasto di Primo Impianto e come Stato Concessionato/Autorizzato.

La sottoscritta in sede di sopralluogo ha riscontrato delle difformità interne per quanto riguarda l'appartamento del Piano Primo: il piccolo wc è stato demolito e il bagno è stato ricostruito con opere di demolizione e ricostruzione di tramezze, nuovo impianto idro sanitario, pavimenti e rivestimenti.

L'opera è da ritenersi **non conforme**, ma sanabile attraverso una Pratica Edilizia C.I.L.A. PER OPERE INTERNE, per opere eseguite in assenza di titolo, con una sanzione pari a Euro 1.000,00 (salvo ulteriori richieste da parte dell'ufficio tecnico competente), ed un costo stimato di Euro 1.500,00 per la prestazione professionale di tecnico abilitato.

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto al catasto si rileva ovviamente la medesima difformità tra quanto rilevato e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

L'opera è da ritenersi **non conforme** alle Planimetrie Catastali.

La situazione risulta facilmente sanabile attraverso la presentazione di una nuova scheda catastale, per errata rappresentazione grafica, con modello DOCFA con un costo stimato di Euro 500,00, comprensivo di prestazione professionale di tecnico abilitato.

Giudice Dr.ssa ZANIN VERONICA
Perito: Arch. ELENA GUAITA

Tuttavia, poiché trattasi solo di piccola variazione, l'immobile è ben individuato e comunque vendibile, senza dover procedere in via preliminare alle variazioni catastali.

PUNTO 11 del QUESITO

VERIFICA IMPIANTI

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti dell'appartamento e degli altri beni. Inoltre dal sopralluogo emerge che per tutte le tipologie di impianti, gas elettrico idrico riscaldamento termico, per quanto presenti, non è possibile confermarne il funzionamento. Inoltre sono in condizioni di vetustà e non conformi alle vigenti normative nel momento in cui si apportino anche solo piccole modifiche.

PUNTO 12 del QUESITO

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da qualsiasi occupazione.

PUNTO 13 del QUESITO

SOLO IN CASO DI OCCUPAZIONE DEL BENE DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE.

PUNTO 14 e PUNTO 15 del QUESITO

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
Altri pesi o limitazioni d'uso (servitù): **Nessuna**
Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità: **Nessuno**
Vincoli artistici, storici, alberghieri di indivisibilità: **Nessuno**
Vincoli di natura condominiale: **Nessuno**
Oneri di natura condominiale: **Nessuno**
Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici: **Nessuno**

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

- a) Iscrizioni ipotecarie:
iscritta a Novara in data 21/04/2023 al nn. 6376/843.
- b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili, trascritto a Novara in data 21/12/2023 ai nn. Rg. 19938 / Rp. 14973.
- c-d) Difformità urbanistico-edilizie e catastali: si rimanda al Punto 10 del Quesito.
I costi presunti:
regolarizzazione edilizia: Euro 1.500,00 + Euro 1.000,00 di sanzione + quanto richiesto eventualmente da amministrazione;
regolarizzazione catastale: Euro 500,00.

Si fa presente che tali costi presunti verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta (Punto 16 del quesito).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1) **SPESE CONDOMINIALI**

2) **EVENTUALI CAUSE IN CORSO**

3) **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuali proprietari:

██████████, nato a ██████████ (NO) il ██████████, C.F.: ██████████
██████████, proprietà per 1/1.

dal 28/12/1983 ad oggi.

Come da atto di compravendita rep. n. 42799/7828 del 28/12/1983, notaio Antonio Viglino di Novara, trascritto a Novara in data 12/01/1984 ai nn. 442/386

Precedenti proprietari:

██████████, nato a ██████████ (NO) il ██████████, C.F.: ██████████,
proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà.

PUNTO 16 del QUESITO

VERIFICA CONSISTENZA IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI

Riguardo alla formazione di uno o più lotti per la vendita all'incanto degli immobili de-quo, verificate la consistenza e tipologia, il sottoscritto ritiene che debba essere formato un **UNICO LOTTO di vendita**.

PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per la quota di 1/1, pertanto si procederà alla stima del valore per intero.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

BENI IMMOBILI SITI IN MAGGIORA VIA VITTORIO EMANUELE II CIV 37-39

Determinazione superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PT - AUTORIMESSA	Sup. reale lorda	51,50	0,40	20,60
PS1 - CANTINA/DEPOSITO	Sup. reale lorda	38,80	0,20	7,76
P1 - APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	79,00	1,00	79,00
P1 - BALCONE	Sup. reale lorda	5,20	0,30	1,56
P2 - APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	79,00	1,00	79,00
P2 - BALCONE	Sup. reale lorda	5,20	0,30	1,56
P3 - SOTTOTETTO	Sup. reale lorda	92,00	0,20	18,40
		350,70		207,88

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);

Giudice Dr.ssa ZANIN VERONICA
Perito: Arch. ELENA GUAITA

- 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...; e tenendo presente 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.
- Visto lo *stato attuale del bene pignorato*, con un *mediocre tendente al pessimo* stato di manutenzione dello stesso, vista la *zona* in cui ricade, centro storico in Maggiore (No), dotata di fondamentali servizi;
- considerate le *quotazioni* riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 2°-2024, per il paese di Maggiore (No) in *zona Centrale / Zona Unica Residenziale*, per cui alle *Abitazioni di tipo economico* viene assegnato un valore compreso tra Euro 510,00 a mq e Euro 760,00 a mq, e definito in Euro 603,75, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K;
 $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K = (0 + 3 \times 0,5) / 4$; $K = 1,5 / 4$; $K = 0,375$;
 $K1 = 0$ (superficie oltre 150 mq); $K2 = 0,5$ (Piano intermedio);
per cui: $510 + (760 - 510) \times 0,375 = 510 + (250 \times 0,375) = 510 + 93,75 = \text{Euro } 603,75$

- considerate le *quotazioni* riportate dal bollettino "Borsino Immobiliare", all'attualità, per il paese di Maggiore (No) in *Zona Unica Residenziale*, per cui alle *Abitazioni di tipo civile*, 2. *Fascia (stabili di qualità inferiore alla media)* viene assegnato un valore medio di Euro 552,00;

Il valore medio risultante, circa Euro 580,00 al mq viene ridotto dai coefficienti a Euro 261,00, come segue:

- coefficiente di Età (oltre i 60 anni), tipo popolare, stato mediocre/pessimo, pari a 0,45 (Euro $580,00 \times 0,45 = \text{Euro } 261,00$)

Il sottoscritto CTU ritiene congruo assegnare il valore di: **EURO 260,00 al mq.**

VALUTAZIONE CORPI.

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

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

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
PT - AUTORIMESSA	20,60	€ 260,00	€ 5.356,00
PS1 - CANTINA/DEPOSITO	7,76	€ 260,00	€ 2.017,60
P1 - APPARTAMENTO	79,00	€ 260,00	€ 20.540,00
P1 - BALCONE	1,56	€ 260,00	€ 405,60
P2 - APPARTAMENTO	79,00	€ 260,00	€ 20.540,00
P2 - BALCONE	1,56	€ 260,00	€ 405,60
P3 - SOTTOTETTO	18,40	€ 260,00	€ 4.784,00
	207,88		€ 54.048,80

VALORE TOTALE IMMOBILE arrotondato

EURO 54.050,00

TERRENI SITI IN MAGGIORA

REGIONE AGRARIA 9

Colline Nord Occidentali tra fiume Sesia e torrente Agogna – Maggiore

- Foglio 2, mappale 408, natura BOSCO CEDUO

Giudice Dr.ssa ZANIN VERONICA
Perito: Arch. ELENA GUAITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

superficie 9,80 CA = 0,00098 HA
0,00098 HA * €/HA 12.700 =

VALORE € 12,45

- Foglio 2, mappale 409, natura BOSCO CEDUO
superficie 6,10 CA = 0,00061 HA
0,00061 HA * €/HA 12.700 = VALORE € 7,75
- Foglio 11, mappale 143, natura SEMINATIVO
superficie 10,10 CA = 0,00101 HA
0,00101 HA * €/HA 12.700 = VALORE € 12,85

VALORE TOTALE DEI TERRENI:

EURO 35,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fonti di informazione

Catasto di Maggiore (No), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Maggiore (No).

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - Valutazione Agenzia del Territorio "OMI" semestre 2°-2024; - Borsino Immobiliare 2025; - Valori Agricoli Medi dei Terreni della Commissione Provinciale Espropri Provincia di Novara 2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE DEL LOTTO

IMMOBILE VIA VITTORIO EMANUELE II
TERRENI

€ 54.050,00 +
€ 35,00 +

VALORE COMPLESSIVO INTERO:

€ 54.085,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Decurtazione del 20% per vendita coattiva:
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 10.817,00 -
€ 2.500,00 -
€ 500,00 =

Valore complessivo diritto e quota (1/1):

€ 40.268,00
€ 40.268,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 40.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito
Arch. ELENA GUAITA

Giudice Dr.ssa ZANIN VERONICA
Perito: Arch. ELENA GUAITA

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giudice Dr.ssa ZANIN VERONICA
Perito: Arch. ELENA GUAITA

