

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
ESECUCIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

XXX  
contro  
XXX

N. Gen. Rep. 42/2022

**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*



### Premessa

La presente perizia di stima ha per oggetto la valutazione dei beni di cui al pignoramento in capo all'esecutato Sig. XXXe nello specifico i beni siti in Granozzo con Monticello (NO) o (NO) Via Don Minzoni n.4 – e identificati:

- al C.F. al fg. 4 part. 271 sub,9 (abitazione);
- al C.F. al fg. 4 part. 271 sub. 2 (autorimessa);
- al C.F. al fg. 4 part. 752 sub. 2 (autorimessa);
- al C.F. al fg. 4 part. 752 sub. 3 (tettoia);
- al C.F. al fg. 4 part. 439 (area urbana);
- al C.T. al fg. 4 part. 271, 752, 490, 491 (enti urbani);
- al C.T. al fg. 4 part. 754 e 755 (terreni);
- al C.T. al fg. 4 part. 620 (fabbricato rurale);

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità in alcune u.i.u. rispetto allo stato dei luoghi.

Al fine della corretta individuazione del compendio pignorato è stata fatta segnalazione al G.E. che ha disposto in data 02/02/2023 l'autorizzazione all'aggiornamento catastale, pertanto sono stati costituiti i nuovi identificativi pertanto la conformazione definitiva risulta la seguente:

- al C.F. al fg. 4 part. 271 sub,10 – part. 752 sub. 4 (abitazione con piscina e tettoia);
- al C.F. al fg. 4 part. 271 sub. 2 (autorimessa) invariata ma scheda/consistenza aggiornate;
- al C.F. al fg. 4 part. 752 sub. 2 (autorimessa) invariata;
- al C.F. al fg. 4 part. 752 sub. 3 (tettoia) invariata;
- al C.F. al fg. 4 part. 491 (area urbana);

**Tutto ciò premesso si ritiene necessaria la rettifica del pignoramento mediante l'aggiornamento dei beni come sopra per la quota di piena proprietà in capo all'esecutato** [REDACTED]

**Beni in Granozzo con Monticello (NO) – Via Don Minzoni n. 4****Lotto 001  
ABITAZIONE CON PISCINA, AUTORIMESSE, TETTOIA  
E AREA URBANA****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Granozzo con Monticello (NO) in Via Don Minzoni n. 4 e censita al C.F. al fg. 4 part. 271 sub. 10 graffata part. 752 sub. 4. Si tratta di un'abitazione indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra ubicata in zona centrale del Comune di Granozzo con Monticello.

L'unità è accessibile direttamente dalla strada attraverso l'area cortilizia di proprietà.

L'abitazione è costituita da: ingresso (c.a. 19,00 mq), cucina (c.a. 19,00 mq), soggiorno (c.a. 42,50 mq), disimpegno (c.a. 2,00 mq), un

bagno (c.a. 7,00 mq), e una camera (c.a. 17,00 mq) a piano terra e da: soggiorno (c.a. 48,00 mq), disimpegno (c.a. 9,00 mq), ripostiglio (c.a. 3,00 mq), un bagno (c.a. 9,00 mq) e due camere (rispettivamente c.a. 20,50 mq e c.a. 14,50 mq) di cui una dotata di cabina armadio (c.a. 12,00 mq) a piano primo.

I due livelli sono collegati da un vano scala interno avente superficie di circa 12,00 mq.

Il tutto si sviluppa per un totale di circa 234,50 mq calpestabili e circa 320,00 mq lordi.

I locali a piano terra presentano altezza pari a 2,95 ml (il soggiorno presenta soffitto a volte con altezze variabili da minimo 2,30 ml a massimo 2,55 ml) mentre i locali a piano primo presentano altezza pari a 3,00 ml.

Per quanto riguarda i locali accessori sono presenti: a piano terra una lavanderia (c.a. 7,00 mq) direttamente collegata all'abitazione mediante disimpegno (c.a. 8,00 mq) e a piano primo due locali deposito (rispettivamente c.a. 16,00 mq e c.a. 32,00 mq) anch'essi direttamente collegati all'abitazione mediante disimpegno (c.a. 9,50 mq). Il tutto per un totale di circa 72,50 mq calpestabili e circa 101,00 mq lordi.

È inoltre presente a piano terra un ripostiglio/sottoscala, con accesso esterno, avente superficie pari a circa 5,50 mq e un vano tecnico avente accesso direttamente dal giardino posto a nord.

Al piano secondo sono presenti tre balconi lungo i prospetti Ovest ed Est aventi superficie totale di circa 18,00 mq.

Infine all'interno dell'area cortilizia si trova una piscina interrata, avente superficie pari a circa 51,50 mq ed una tettoia con superficie pari a circa 3,50 mq.

Il tutto risulta eretto sui mappali: 271 (ente urbano di 405 mq) e 752 (ente urbano di 1835 mq).

L'area esclusiva ad uso cortile/giardino presenta una superficie libera di circa 1.660,00 mq. Si precisa che una piccola superficie di proprietà risulta esterna alla recinzione e collocata in corrispondenza dell'intersezione tra Via Don Minzoni e Via Giordano Bruno.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 4 mappale 271 sub. 10 graffato mappale 752 sub. 4, categoria A/7, classe U, consistenza 13,5 vani, posto al piano T-1, rendita € 1.464,16.

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Coerenze intero lotto da Nord in senso orario: asse stradale (Via Giordano Bruno); mappale 482; altra u.i.u. su mappale 271; mappali 491, 813 e 814; altra u.i.u. su mappale 752; mappale 814; altra u.i.u. su mappale 752; asse stradale (Via Don Minzoni).



B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Granozzo con Monticello (NO) in Via Don Minzoni n. 4 e censita al C.F. al fg. 4 part. 271 sub. 2.

Si tratta di un'autorimessa collocata al piano terra del fabbricato di cui al punto A, ubicata in zona centrale del Comune di Granozzo con Monticello.

L'unità è accessibile direttamente dall'area cortilizia attraverso il cancello carraio automatizzato posto su Via Don Minzoni e risulta collegata internamente con l'alloggio.

L'unità immobiliare è costituita da un unico

locale con superficie calpestabile di circa 32,00 mq e circa 41,00 mq lordi.

Il locale presenta un'altezza interna di circa 4,00 ml.

Al catasto fabbricati l'immobile è intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 4 mappale 271 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, posto al piano T, rendita € 71,06 .

Coerenze autorimessa da Nord in senso orario: mappali 752 e 482; altra u.i.u. su mappale 271; mappali 491 e 752; altra u.i.u. su mappale 271.



C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Granozzo con Monticello in Via Don Minzoni n. 4 e censita al C.F. al fg. 4 part. 752 sub. 2.

Si tratta di un'autorimessa ubicata in zona centrale del Comune di Granozzo con Monticello.

L'unità è accessibile direttamente dall'area cortilizia di proprietà attraverso il cancello carraio automatizzato posto su Via Don Minzoni.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale con superficie calpestabile di circa 51,00

mq e circa 57,00 mq lordi.

Il vano presenta un'altezza interna minima di circa 4,80 ml e massima di circa 6,00 ml.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 4 mappale 752 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 51 mq, posto al piano T, rendita € 113,26.

Coerenze autorimessa da Nord in senso orario: altra u.i.u. su mappale 752; mappale 814; asse stradale (Via Don Minzoni).



D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di tettoia sita in Granozzo con Monticello (NO) in Via Don Minzoni n. 4 e censita al C.F. al fg. 4 part. 752 sub. 3.

Si tratta di una tettoia ubicata in zona centrale del Comune di Granozzo con Monticello.

L'unità è accessibile direttamente dalla strada mediante l'area cortilizia attraverso il cancello carraio automatizzato posto su Via Don Minzoni.

L'immobile presenta una superficie calpestabile di circa 25,00 mq.

La tettoia presenta un'altezza minima di circa

2,10 ml e massima di circa 2,60 ml.

Al catasto fabbricati l'immobile è intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 4 mappale 752 sub. 3, categoria C/7, classe U, consistenza 25 mq, posto al piano T, rendita € 25,82.

Coerenze tettoia da Nord in senso orario: altra u.i.u. su mappale 752 su due lati; mappale 814, altra u.i.u. su mappale 752.



E. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno (area urbana) sito in Granozzo con Monticello in Via Don Minzoni n. 4 e censito al C.F. al fg. 4 part. 491.

L'unità è accessibile direttamente dalla strada attraverso il mappale 752, con il quale forma l'area cortilizia di proprietà delle unità immobiliari site in Via Don Minzoni n. 4.

Allo stato attuale il terreno risulta destinato a cortile e si estende per una superficie di circa 180,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile è intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 4 mappale 491, categoria F/1, consistenza 180 mq, posto al piano T, rendita € ---.

Coerenze terreno da Nord in senso orario: mappali 271, 813 e 752.

#### 1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Si allegano inoltre le planimetrie catastali aggiornate.

#### 1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Come anticipato in premessa, a seguito del sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari oggetto di stima, sono state riscontrate numerose difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nel pignoramento. Dette discordanze, tali da inficiare la corretta individuazione dei beni, hanno reso necessario un aggiornamento catastale che ha portato a nuovi identificativi.

Si ritiene pertanto necessario procedere con aggiornamento del pignoramento in relazione alla modifica a seguito della variazione catastale autorizzata dal G.E. in data 02/02/2023.

Perito: Geom. Andrea Arcagni

5 di 14

### 1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

### 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 e dalla documentazione fornita non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato, fatta eccezione i soggetti segnalati nel successivo punto 4.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE CON PISCINA, AUTORIMESSE, TETTOIA E AREA URBANA  
Caratteristiche zona: centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

## 3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

## 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. 185 del 17/01/2007 a favore di XXX con sede in XXX e contro XXX nato a XXX il XXX, XXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto notarile a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 15/01/2007 repertorio n. 254534/36115.

A margine della presente risulta:

- annotazione di restrizione dei beni annotata il 05/05/2008 ai n.ri 1486 di formalità;
- annotazione di annotazione ed iscrizione surroga annotata il 12/11/2010 ai n.ri 2813 di formalità. Credito ceduto alla XXX con sede in XXX.
- annotazione di annotazione ad iscrizione di surrogazione annotata il 18/06/2013 ai n. 1725 di formalità. Credito ceduto alla XXX con sede a XXX, XXX.

Ipoteca volontaria n. 599 del 25/02/2010 a favore di XXX con sede in XXX e contro XXX nato a XXX il XXX, XXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto notarile a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 24/02/2010 repertorio n. 266039/43110.

Ipoteca giudiziale n. 339 del 19/03/2013 a favore di XXX con sede in XXX e contro XXX nato a XXX il XXX, XXX, derivante da sentenza di condanna Pubblico Ufficiale Tribunale di Novara in data 12/02/2013 repertorio n. 92.

Ipoteca legale n. 321 del 13/03/2015 a favore di XXX con sede in XXX e contro XXX nato a XXX il XXX, XXX, derivante da sentenza di condanna Pubblico Equitalia Nord S.P.A. di Milano in data 12/03/2015 repertorio n. 417/7315.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto il 24/03/2022 ai n.ri 4628/3339 a favore di XXX con sede in XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 28/02/2022 repertorio n. 540, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Perito: Geom. Andrea Arcagni

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 presente lotto di vendita si rilevano difformità urbanistico-edilizie rispetto a quanto concessionato e in particolare:

- diversa distribuzione interna su tutti i piani;
- diversa dimensione, posizione e numero delle aperture esterne;
- differente conformazione dei balconi;
- Piscina e portico privi di autorizzazione.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto "B" del presente lotto di vendita si rilevano difformità urbanistico-edilizie rispetto a quanto concessionato e in particolare:

- diversa conformazione delle aperture esterne;

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto "C" del presente lotto di vendita si rilevano difformità urbanistico-edilizie rispetto a quanto concessionato e in particolare:

- diversa distribuzione interna in quanto assente solaio interpiano e scala di collegamento interna;
- diversa dimensione, posizione e numero delle aperture esterne;
- differente volume realizzato.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto "D" del presente lotto di vendita si rilevano difformità urbanistico-edilizie rispetto a quanto concessionato e in particolare:

- diversa conformazione del fabbricato

Le difformità di cui sopra risultano regolarizzabili dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato forfettario di € 10.000,00 comprensiva della sanzione amministrativa, spese tecniche ed eventuali limitate opere di adeguamento.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Conseguentemente all'aggiornamento catastale si riscontra la conformità.

#### 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:                                                                     |       |      |
| Si segnala che l'abitazione è dotata di impianto termico di tipo autonomo.                               |       |      |
| Millesimi di proprietà: ---                                                                              |       |      |
| Amministratore: ---                                                                                      |       |      |

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:  
XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/1.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara del 15/01/2007 repertorio n. 254533/36114 e trascritto il 17/01/2007 al n. 713 di formalità da potere di XXX nato a XXX il XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

A XXX i beni pervennero:

Perito: Geom. Andrea Arcagni

- per dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Novara il 10/11/2006 al n. 58/1586, trascritta il 17/01/2007 al n. 688 di formalità da potere di XXX nato a XXX il XXX, deceduto il XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- per dichiarazione di successione ad integrazione devoluta per legge presentata all'Ufficio del registro di Novara il 17/10/2006 al n. 12/1585, trascritta il 11/12/2006 al n. 16731 di formalità da potere di XXX nato a XXX il XXX, deceduto il XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara del 15/01/2007 repertorio n. 254533/36114, trascritto il 17/01/2007 al n. 714 di formalità.

Ante ventennio già di proprietà di XXX e XXX per il diritto di usufrutto e XXX per il diritto di nuda proprietà. Atto notarile di donazione accettata a rogito Notaio Guarino Gennaro del 13/06/1988 repertorio n. 10760, trascritto il 29/06/1988 al n. 5725 di formalità.

Riunione di usufrutto in morte di XXX nata a XXX il XXX e deceduta il XXX.

Riunione di usufrutto in morte di XXX nato a XXX il XXX e deceduto il XXX.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Granzo con Monticello sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 290/1973 per costruzione rimessa ad uso agricolo e demolizione tratto di vecchio fabbricato.
- Nulla Osta n. 376/1975 per sistemazione casa di civile abitazione con demolizione solai, rifacimento finestre e rifacimento scala.
- Concessione edilizia n. 499 del 08/03/1978 per costruzione recinzione.
- Concessione di costruzione n. 603 del 02/03/1980 per formazione recinzione.
- Concessione edilizia n. 64/96 del 25/02/1997 per ristrutturazione generale abitazione.
- Concessione edilizia n. 36/97 del 03/12/1997 per costruzione di portico e formazione recinzione.
- Concessione edilizia n. 09/99 per formazione nuovo accesso carraio e realizzazione autorimessa con ricovero attrezzi.

Descrizione **abitazione con piscina**

**Fg. 4 part. 271 sub. 10 graffata part. 752 sub. 4**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato".

| Destinazione                                                                      | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Abitazione (locali principali)                                                    | Sup. reale lorda        | 320,00 mq               | 1,00         | 320,00 mqe         |
| Locali accessori (con accesso diretto)                                            | Sup. reale lorda        | 101,00 mq               | 0,50         | 50,50 mqe          |
| Balconi e portici fino a 25 mq                                                    | Sup. reale lorda        | 18,00 mq                | 0,30         | 5,40 mqe           |
| Ripostiglio con accesso esterno                                                   | Sup. reale lorda        | 5,50 mq                 | 0,25         | 1,38 mqe           |
| Portico                                                                           | Sup. reale lorda        | 3,50 mq                 | 0,25         | 0,88 mqe           |
| Piscina                                                                           | Sup. reale lorda        | 51,50 mq                | 0,50         | 25,75 mqe          |
| Superficie a giardino fino al quintuplo della superficie dei vani principali      | Sup. reale lorda        | 1.585,00 mq             | 0,10         | 158,50 mqe         |
| Superficie a giardino eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali | Sup. reale lorda        | 75,00 mq                | 0,02         | 1,50 mqe           |
| <b>totale</b>                                                                     | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>2.159,50 mq</b>      |              | <b>563,90 mqe</b>  |

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

**Strutture verticali:** materiale: muratura, condizioni: discrete  
**Solai:** tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: discrete  
**Copertura:** tipologia: a falde, condizioni: n.d.  
**Scale comuni:** assenti

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Infissi esterni:** materiale: legno e alluminio, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: buone  
**Infissi interni:** materiale: legno tamburato, tipologia: a battente, condizioni: buone  
**Manto di copertura:** materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.  
**Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete  
**Pareti interne:** materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone  
**Pavimentazione interna:** materiale: piastrelle in grès/ceramica/cotto e parquet, condizioni: buone  
**Plafoni:** materiale: stabilitura/assenti, condizioni: buone  
**Rivestimento:** ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone  
**Scale interne:** tipologia: a rampa doppia, ubicazione: interna, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone  
**Impianti:**  
**Riscaldamento** autonomo, conformità: n.d.  
**Gas:** metano, conformità: n.d.  
**Elettrico:** tensione: 220V, conformità: n.d.  
**Idrico:** alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Stato dei luoghi:

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed è stata oggetto di ristrutturazione generale a fine anni '90. Si presenta complessivamente in buono stato di conservazione. Si precisa che la collocazione dell'immobile, la notevole consistenza e la vicinanza a fabbricati di natura agricola determinano una penalizzazione nella valutazione del cespite.

Accessori:

Lavanderia, locali deposito, ripostiglio esterno, portico e piscina.

Descrizione **autorimessa**

**Fg. 4 part. 271 sub. 2**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato".

| Destinazione  | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Autorimessa   | Sup. reale lorda        | 41,00 mq                | 1,00         | 41,00 mqe          |
| <b>totale</b> | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>41,00 mq</b>         |              | <b>41,00 mqe</b>   |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: discrete

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falde, condizioni: n.d.

Scale comuni:

assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: alluminio, tipologia: anta a battente, vetro singolo, condizioni: discrete (portone d'ingresso in metallo con anta basculante, condizioni: discrete)

Infissi interni:

materiale: legno, tipologia: anta a battente, condizioni: discrete

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: discrete

Impianti:

Riscaldamento

assente

Gas:

assente

Elettrico:

tensione: 220V, conformità: n.d.

Idrico:

assente

Stato dei luoghi:

L'autorimessa si colloca al piano terra di un fabbricato residenziale oggetto di ristrutturazione generale a metà anni '90 e si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione.

Accessori:

Nessuno

Perito: Geom. Andrea Arcagni

10 di 14

Descrizione **autorimessa**

**Fg. 4 part. 752 sub. 2**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato".

| Destinazione  | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Autorimessa   | Sup. reale lorda        | 57,00 mq                | 1,00         | 57,00 mqe          |
| <b>totale</b> | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>57,00 mq</b>         |              | <b>57,00 mqe</b>   |

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: c.a. e muratura, condizioni: discrete  
*Copertura:* tipologia: a falde, condizioni: discrete  
*Scale comuni:* assenti

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* materiale: alluminio, tipologia: anta a battente, vetro singolo, condizioni: discrete (portone d'ingresso in metallo con anta basculante, condizioni: discrete)

*Manto di copertura:* materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete

*Pareti interne:* assenti

*Pavimentazione interna:* materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: discrete

*Plafoni:* assenti

**Impianti:**

*Riscaldamento* assente

*Gas:* assente

*Elettrico:* tensione: 220V, conformità: n.d.

*Idrico:* assente

*Stato dei luoghi:* L'autorimessa si colloca in un corpo di fabbrica a se stante riquilificato a fine anni '90 e si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione.

**Accessori:** Nessuno

Descrizione **tettoia**

**Fg. 4 part. 752 sub. 3**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato".

| Tettoia             | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Posto auto scoperto | Sup. reale lorda        | 25,00 mq                | 1,00         | 25,00 mqe          |
| <b>totale</b>       | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>25,00 mq</b>         |              | <b>25,00 mqe</b>   |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e blocchi di cemento, condizioni: discrete

Copertura:

tipologia: a falda singola; materiale: struttura in legno, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.

Pavimentazione:

materiale: battuto cemento, condizioni: sufficienti

Impianti:

nessuno

Stato dei luoghi:

L'unità immobiliare si colloca all'interno dell'area cortilizia esclusiva comune alle unità facenti parte del lotto. La tettoia, realizzata a fine anni '90, si presenta in discreto stato di conservazione.

**Accessori:**

Nessuno

Descrizione **terreno (area urbana)**

**Fg. 4 part. 491**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato".

| Destinazione              | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno (area cortilizia) | Sup. reale lorda        | 180,00 mq               | 0,02         | 3,60 mqe           |
| <b>totale</b>             | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>180,00 mq</b>        |              | <b>3,60 mqe</b>    |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche :

giacitura pianeggiante con fondo in ghiaietto

Componenti edilizie e costruttive:

Nessuna

Impianti:

Nessuno

Accessori:

Assenti

Stato dei luoghi:

Il terreno risulta mantenuto a cortile.

Perito: Geom. Andrea Arcagni

12 di 14

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Granozzo con Monticello, fascia unica centrale, codice di zona B1, abitazioni civili e autorimesse (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 correzioni 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 Granozzo con Monticello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. abitazione con piscina B. autorimessa C. autorimessa D. tettoia E. terreno**

*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. Abitazione con piscina<br>fg. 4 part. 271 sub. 10 | 563,90 mq              | € 750,00        | € 422.925,00        |
| B. Autorimessa<br>fg. 4 part. 271 sub. 2             | 41,00 mq               | € 250,00        | € 10.250,00         |
| C. Autorimessa<br>fg. 4 part. 752 sub. 2             | 57,00 mq               | € 320,00        | € 18.240,00         |
| D. Tettoia<br>fg. 4 part. 752 sub. 3                 | 25,00 mq               | € 120,00        | € 3.000,00          |
| E. Terreno (ente urbano)<br>fg. 4 part. 491          | 3,60 mq                | € 750,00        | € 2.700,00          |
| <b>totale</b>                                        | <b>€ 690,50 mq</b>     |                 | <b>€ 457.115,00</b> |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 457.115,00</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>       |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 457.115,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 457.115,00</b> |

**Riepilogo:**

| Immobile                                             | Superficie lorda   | Valore medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| A. Abitazione con piscina<br>fg. 4 part. 271 sub. 10 | 2.159,50 mq        | € 422.925,00           | 1/1= € 422.925,00      |
| B. Autorimessa<br>fg. 4 part. 271 sub. 2             | 41,00 mq           | € 10.250,00            | 1/1= € 10.250,00       |
| C. Autorimessa<br>fg. 4 part. 752 sub. 2             | 57,00 mq           | € 18.240,00            | 1/1= € 18.240,00       |
| D. Tettoia<br>fg. 4 part. 752 sub. 3                 | 25,00 mq           | € 3.000,00             | 1/1= € 3.000,00        |
| E. Terreno (ente urbano)<br>fg. 4 part. 491          | 180,00 mq          | € 2.700,00             | 1/1= € 2.700,00        |
| <b>totale</b>                                        | <b>2.462,50 mq</b> |                        | <b>€ 457.115,00</b>    |

Perito: Geom. Andrea Arcagni

**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)

**€ 91.423,00**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia

**€ 10.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

**Nessuna**

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia

**Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna****8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:**

Il presente lotto di stima è costituito da più unità inserite all'interno della stessa area cortilizia e interconnesse tra loro. Si ritiene che l'accorpamento dei beni in un unico lotto possa renderlo più appetibile e agevolarne la vendita.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 457.115,00 – 91.423,00 – 10.000,00****= € 355.692,00****in c.t.****= € 356.000,00**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 23/05/2023

firmato digitalmente  
Geom. Andrea Arcagni

Perito: Geom. Andrea Arcagni

14 di 14