

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE TRIBUNALE DI NOVARA  
GIUDIZIARIE® ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Esecuzione Immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Procedimento esecutivo n° 133/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice [REDACTED]

ASTE ELABORATO PERITALE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Esperto incaricato: architetto Massimo Franzoso  
iscritto all'Albo degli architetti p.p.c. della Provincia di Novara e VCO al n°602  
iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Novara*

*codice fiscale FRNMSM62L22F952U- partita IVA 01270100033*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni in OLEGGIO (NO) via Gallarate n.86**  
**Lotto unico**  
**ABITAZIONE IN CASA DI CORTE PLURIFAMILIARE CON POSTI AUTO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**



**Foglio 42 mappale 450 sub. 12**  
**Abitazione piani 1-2**  
Vista fronte interno



**Foglio 42 mappale 450 subb. 8-9**  
**Posti auto scoperti piano T**  
Vista da area di corte comune

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **alloggio in edificio di corte plurifamiliare da cielo a terra**, posto su due livelli ovvero piano primo e secondo, compreso in isolato periurbano di formazione continua ; sito in Oleggio ( NO ), via Gallarate n. 86. L'immobile dispone di due affacci su sede stradale ed uno su area pertinenziale comune. Da quest'ultima si accede alla proprietà , tramite ingresso pedonale da scala comune e carraio su corte.

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso

Gli spazi residenziali sono così articolati: piano primo ( 2° ft ): locale soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico , n. 2 camere e ballatoio.

piano secondo ( 3° ft ): locale sottotetto non abitabile, n. 2 locali ripostiglio non agibili e ballatoio.

Al piano terra, entro l'area di corte comune, sono infine presenti n. 2 posti auto singoli , privi di perimetro di delimitazione.

La proprietà si sviluppa su superfici lorde e nette distinte nel seguente modo:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente adeguamento	Superficie commerciale
Abitazione P1	59,00	72,00	1,00	72,00
Balcone P1	5,00	6,00	0,30	1,80
Sottotetto S.P.P. P2	26,00	32,00	0,50	16,00
Ripostigli bassi P2	33,00	39,00	0,20	7,80
Balcone P2	5,00	6,00	0,30	1,80
Posto auto PT sub. 8	12,50	12,50	0,30	3,75
Posto auto PT sub. 9	12,50	12,50	0,30	3,75
<b>TOTALI</b>	<b>153,00</b>	<b>180,00</b>		<b>123,10</b>

Identificato al catasto fabbricati come segue:

in capo a

per la proprietà di 1/1

**Foglio 42 mappale 450 sub. 12** , categoria A/3, classe 1, composto da 5,5 vani - Via Gallarate n. 86 piani 1-2 Rendita euro 255,65;

Ed identificato al catasto terreni come segue:

**Foglio 42 mappale 450 ente urbano**, sup. Ha 00.03.00;

Coerenze del lotto alla mappa digitale del Catasto Terreni:

a nord prospetto su sedime stradale via Gallarate, a est altra U.I. (sub. 11), vano scala comune e mappale 225, a sud affaccio su area comune (mappale 450); a ovest , altra U.I. (mappale 674).

All'immobile sopra descritto competono tutti i relativi diritti , azioni e ragioni , accessori e pertinenze , servitù attive e passive legalmente costituite e precisate dagli atti di provenienza ed in particolare dall'atto a rogito [redacted] del 16/12/2009 rep. n. 41269 racc. n. 20112 , registrato a Novara (No) e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Novara in data 28/12/2009 ai nn. 20949/13788.

Giudice [redacted]  
Perito: architetto Massimo Franzoso

**Verifica documentazione presente nel fascicolo e notifiche ex art. 498/600 c.p.c.**

**1.1** Si verifica con esito positivo la completezza della documentazione ipo-catastale ventennale presentata dai creditori procedenti ( art. 567, comma 2 c.p.c.) e costituita da:

-Certificazione notarile.

Si allegano inoltre le schede catastali aggiornate, l'estratto di mappa catastale e le visure storiche delle unità immobiliari oggetto di perizia .

Riguardo alle notifiche ai creditori iscritti e ai comproprietari, è stata verificata attraverso gli opportuni accertamenti, l'assenza di trascrizioni ipotecarie in capo ad altri soggetti non intervenuti nel processo esecutivo.

**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**1.2** Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione attuale delle unità immobiliari e quella contenuta nel pignoramento ( dati catastali, consistenza e categoria) . Sono tuttavia da segnalare svariate difformità accertate in sede di sopralluogo tra la situazione esistente e gli elaborati depositati agli atti. Si veda in proposito la descrizione delle stesse al successivo punto 4.3.

**Pignoramento per intero o pro-quota**

**1.3** Considerata le caratteristiche tipologiche dei beni oggetto di stima e la loro consistenza, questi vengono pignorati per intero; pertanto si procederà alla stima del valore complessivo delle unità immobiliari, tralasciando la divisibilità della proprietà , in quanto ritenuta non necessaria ai fini della procedura.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche  
della zona

Oleggio è una località collinare a nord di Novara , a una decina di chilometri dall'aeroporto internazionale di Malpensa, ed a ridosso del parco naturale della valle del Ticino.

Lo stabile è ubicato nel tratto urbano periferico sviluppato a sud-est del centro storico, lungo il tratto iniziale della via Gallarate che attraversa la località sino al confine con la Regione Lombardia

La zona è compresa in un tessuto edilizio di completamento a bassa densità edilizia, con prevalente destinazione residenziale e qualche insediamento ricettivo, produttivo e artigianale. Nell'ambito interessato, si rilevano tipologie edilizie con prevalenza di case plurifamiliari e villini indipendenti.

Discreta la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze per la prossimità di alcuni insediamenti commerciali.

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso

I collegamenti con il territorio circostante, l'alta provincia Novarese e la provincia di Milano (confinante con la sponda lombarda del fiume Ticino) sono garantiti da linee di trasporto ferroviario, autostradale ( caselli a 10/15 km) e autolinee extraurbane.

### 3. STATO DI POSSESSO

Un primo accesso all'immobile è avvenuto in data 29/05/2024 in presenza del solo custode giudiziario . Malgrado l'irreperibilità dell'esecutata è stato comunque possibile effettuare i rilievi per la disponibilità delle chiavi, già in possesso di IVG per precedente esecuzione estinta presso l'immobile .

A questa prima uscita il sottoscritto CTU non ha potuto presenziare per coincidenti impegni non rinviabili.

Le operazioni peritali di rilievo sono pertanto state posticipate in data 10/07/2024 ( si veda il verbale – allegato A ). , sempre in assenza dell'esecutata e di altri interlocutori . L'immobile risulta disabitato da anni anche in ragione dell'inagibilità dei locali causata dalla sospensione delle opere di ristrutturazione iniziate nell'anno 2008.

Lo stato di abbandono dell'immobile ( privo di reti impiantistiche, di collegamento verticale tra i due livelli e di alcuni materiali di finitura ), l'inagibilità dello stesso e gli accertamenti eseguiti consentono di escludere con certezza l'occupazione dei locali e la presenza di contratti di locazione in essere.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

**4.1.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuno

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

##### 4.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** per € 190.350,00 iscritta all'ufficio del Territorio di Novara in data 28/12/2009 ai nn. 20950/4119 a garanzia di mutuo di €. 95.175,00 ( durata 30 anni ) stipulato con atto ricevuto in data 16/12/2009 ai nn. 41270/20113 di rep. dal [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED] ed a

carico di [REDACTED] ( quota intera ) .

Importo ipoteca: €. 190.350,00

Importo capitale: €. 95.175,00

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso



#### 4.2.2 Pignoramenti

**Pignoramento** immobiliare eseguito in data 10/02/2012 Rep. n. 397 dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara e trascritto all'Ufficio dei Territorio di Novara in data 11/04/2012 ai nn. 4565/3182 a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] ( quota intera) .

**Pignoramento** immobiliare eseguito in data 31/07/2023 Rep. n. 2556/2023 dal Pubblico Ufficiale [REDACTED] e trascritto all'Ufficio dei Territorio di Novara in data 19/09/2023 ai nn. 14509/10882 a favore della [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] ( quota intera) per €. 121.362,49.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni

nessuna

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Novara ( cfr. allegato E elenco sintetico delle formalità alla data del 14/10/2024), successivamente alla trascrizione dell'ultimo pignoramento, non figurano altre trascrizioni sui beni oggetto d'esecuzione . La presente situazione è aggiornata al 14/10/2024 .

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso

nessuna

### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistica-Edilizia

Il fabbricato risulta costruito anteriormente al 1 settembre 1967. Gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Oleggio hanno permesso di verificare che successivamente a tale data sono state presentate due sole pratiche per opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. Va evidenziato come le stesse opere non siano state ultimate ed eseguite in parziale difformità rispetto ai disegni depositati. Le incongruenze rilevate nel corso del sopralluogo sono le seguenti :

4.3.1 a - Piano primo: altezza locali abitativi non coerente con il titolo autorizzativo e le planimetrie catastali dell'immobile ( cm 270 dichiarati contro **cm 225/260 rilevati in loco**) .

4.3.1 b - Piano primo: diversa distribuzione di spazi interni. Assenza di tramezzatura all'interno della camera a delimitazione di vano ripostiglio.

4.3.1 c - Piano secondo: altezza locali non conforme al titolo autorizzativo e alle planimetrie catastali dell'immobile ( cm 270 dichiarati – h media contro **cm 235 rilevati in loco**) .

4.3.1 d - Piano secondo: diversa conformazione vano scala ( vuoto cm 120x 120 ). La soluzione di progetto prevedeva rampe lineari tra loro ortogonali, anziché a chiocciola come rilevato in loco.

Il mancato rispetto delle altezze minime di legge al piano primo, comporterà la riduzione della superficie abitabile.

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso

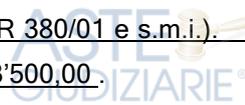




Non si ritiene praticabile la rimozione della soletta esistente e la ricostruzione di una soletta strutturale in posizione tale da garantire i **cm 270 minimi inderogabili ai sensi del D.M. 05/07/1975 ( o con tolleranze pari al 5% )** . Gli ambienti con altezza inferiore ai suddetti minimi saranno necessariamente adibiti a locali accessori non abitabili.

**Tenuto conto che le opere indicate negli elaborati di progetto non sono state portate a compimento**, in ottemperanza ai disposti del comma 2 dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. , essendo trascorsa la decorrenza dei termini normativamente stabiliti per la conclusione dei lavori, o della richiesta di proroga motivata, i titoli edilizi rilasciati sono pertanto da intendersi decaduti.

Le difformità individuate dovranno pertanto venire regolarizzate attraverso nuova pratica edilizia (permesso di costruire ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.). I costi previsti per oblazione e spese tecniche sono quantificabili in circa €. 3'500,00.



#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale

A fronte di quanto specificato al precedente punto, dopo la regolarizzazione edilizia, andrà presentata denuncia di variazione catastale, con l'aggiornamento di scheda planimetrica.

Costo previsto per pratica docfa della sola unità abitativa ( sub. 12 ) €. 400,00 ( quattrocento ) oltre a € 50,00 di diritti catastali



### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:**

euro 0,00

**5.2 Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

euro 0,00

**5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :**

euro 0,00

**5.4 Altre spese:**

euro 0,00

**5.5 Cause in corso:**

euro 0,00

**Ulteriori avvertenze** : non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal piano regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia ed alle prescrizioni dettate dalla destinazione d'uso assegnata.



Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso



ASTE  
GIUDIZIARIE®**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****6.1 Attuale proprietario dal 16 dicembre 2009**

per la proprietà di 1/1 , in forza di atto [REDACTED] del 16/12/2009 rep. n. 41269 racc. n. 20112 , registrato a Novara (No) e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Novara in data 28/12/2009 ai nn. 20949/13788.

**6.2 Precedenti proprietari****dal 29 luglio 2005 al 15 dicembre 2009**

per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita del 29/07/2005 notaio [REDACTED] rep. n. 8740/5260 , trascritto a Novara il 04/08/2005 ai nn. 17715/9798 ;

**dal 16 maggio 2003 al 28 luglio 2005**

[REDACTED] , in forza di atto di compravendita del 16/05/2003 notaio [REDACTED] rep. n. 27385 , trascritto a Novara il 11/06/2003 ai nn. 12380/8397 ;

**Antecedenti al ventennio**

[REDACTED] , proprietà per la quota intera, in forza di relativo atto di compravendita.

**7. PRATICHE EDILIZIE**

La costruzione del fabbricato è stata effettuata in data antecedente al 1 settembre 1967. In seguito sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

-Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 32076 N. 41/2006 del 27/10/2008 per opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso ;

-Permesso di costruire in variante alla sanatoria N. 41/2006 prot. n. 35072 del 11/12/2009 ;

Si conferma quando descritto al precedente punto 4.3.1 circa il rilascio dei suddetti titoli e delle opere non ultimate , peraltro in parziale difformità rispetto agli elaborati depositati.

Stante la situazione sopra descritta non risulta concluso l'iter autorizzativo di legge , né tantomeno presentata autorizzazione all'agibilità .

Decorsi i termini di legge, i suddetti titoli sono pertanto da intendersi, ad oggi, decaduti . Lo stato legittimo potrà venire ottenuto attraverso il completamento delle opere descritte nel dettaglio del precedente punto 4.3 e l'approntamento di una nuova pratica edilizia.

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso

**Descrizione particolareggiata dei beni di cui al punto 1.  
Foglio 42 mappale 450 subalterni 8-9-12**

Trattasi di alloggio compreso in fabbricato plurifamiliare da cielo a terra, posto su tre livelli ovvero piano terra, primo e secondo, compreso in isolato periurbano di formazione continua. L'immobile dispone di due affacci su sede stradale ed uno su area pertinenziale comune, con accesso pedonale e carraio da nord, lungo la via Gallarate.

L'unità abitativa interessata è articolata su due livelli collegati da scala privata interna ( prevista ma non realizzata) e comune esterna. Gli ambienti sono così suddivisi: : piano primo ( 2° ft ): locale soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico , n. 2 camere e ballatoio.

piano secondo ( 3° ft ) : locale sottotetto non abitabile, n. 2 locali ripostiglio non agibili e ballatoio.

Al piano terra, entro l'area di corte comune, sono infine presenti n. 2 posti auto singoli , non contrassegnati da numerazione e privi di perimetro di delimitazione.

Il fabbricato dispone di struttura in muratura portante, con solai misti e copertura a doppia falda con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio tipo marsigliese.

Esternamente i tamponamenti sono finiti con intonaco tinteggiato sul lato sud, mentre il fronte nord presenta superfici solo parzialmente intonacate e in buona parte contraddistinte da fenomeni di distacco. I balconi, dotati di solette in c.a., sono protetti da balaustre metalliche. I serramenti, in alluminio verniciato con doppi vetri, sono privi di sistemi oscuranti.

Internamente si rilevano condizioni manutentive insufficienti per lo stato di non finito delle opere di sistemazione interna effettuate negli ultimi anni e per l' abbandono in cui i locali versano da alcuni mesi a questa parte. Le principali finiture presenti sono:

pavimenti in piastrelle ceramiche monocottura cm 40x40 (su entrambi i piani). Le pareti dei vani agibili sono intonacate e rasate ma prive dello stato pittorico. L'intradosso della soletta tra il piano primo ed il secondo si presenta con pannellatura in cartongesso applicata lungo le travi portanti e l'orditura minore. Lo stesso trattamento è stato adottato per l'intradosso delle falde di copertura. Le lavorazioni prestate nella posa di tali pannellature si presentano incomplete e con uno stato manutentivo precario. Al piano secondo si segnalano infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura con fenomeni di distacco lungo i pannelli e tracce di umidità su pareti e pavimenti.

Si rileva una sola porta interna ( camera piano primo ) in legno tamburato con anta a battente a specchiatura piena. Negli altri ambienti sono presenti solo i falsi telai. La porta di ingresso sul ballatoio al piano primo è blindata in legno. Quella al piano secondo è ad anta semplice, sempre in legno e priva di serratura.

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso

Le pareti del servizio igienico risultano rivestite con piastrelle ceramiche smaltate di grande formato. La dotazione sanitaria è costituita dal solo piatto doccia. Nella posizione dei sanitari sono presenti i soli attacchi di mandata e scarico.

L'impianto termico è solo predisposto con attacchi per caldaia murale a metano , posti internamente nel locale soggiorno al piano primo. Il generatore ( non installato ) è collegato a una rete di radiatori a parete ( anch'essi non installati ).

Anche la rete impiantistica elettrica è solamente impostata con linee sottotraccia composte unicamente da guaine e scatole a parete. Queste ultime sono generalmente prive di filamenti e frutti. In alcuni punti luce a soffitto sono presenti i collegamenti all'impianto.

Tutta l'impiantistica, risulta pertanto incompleta e priva di collaudo e relative certificazioni di conformità.

#### Destinazione urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale vigente di Oleggio l'immobile è classificato come " ZONA RESIDENZIALE, sottozona B1 ", normata dall' articolo 29 , delle Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda in allegato per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano primo/abitazione	Sup. reale lorda	72,20	1,00	72,20
Piano primo/balcone	Sup. reale lorda	5,80	0,30	1,74
Piano secondo/sottotetto	Sup. reale lorda	31,50	0,50	15,75
Piano secondo/ripostigli	Sup. reale lorda	39,30	0,25	9,82
Piano secondo/balcone	Sup. reale lorda	5,80	0,30	1,74
Piano terra/posto auto sub.8	Sup. reale lorda	12,50	0,30	3,75
Piano terra/posto auto sub.9	Sup. reale lorda	12,50	0,30	3,75
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>179,60</b>		<b>108,75</b>

#### Caratteristiche descrittive

##### Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali:*

materiale : muratura portante in pietra e laterizio; condizioni: discrete.

*Solai:*

tipologia: mista, legno, ferro e laterizio ; condizioni: carenti

*Copertura:*

tipologia: a falde ; materiale orditura : legno ; condizioni: carenti

*Scala comune :*

tipologia: a rampe accostate ; materiali: struttura in cls armato, rivestimento ceramico; ubicazione : esterna ; condizioni : buone.

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso

ASTE  
GIUDIZIARIEComponenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	finestre : materiale prevalente : in alluminio con doppi vetri ; condizioni discrete. portoncino : blindato, materiale prevalente : in legno ad anta piena; condizioni sufficienti;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia : a battente ; materiale : legno tamburato anta piena ; condizioni: da integrare.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale : tegole in laterizio tipo marsigliese; condizioni: discrete
<i>Pareti esterne:</i>	materiale : muratura in pietra e laterizio pieno ; rivestimento : intonaco tinteggiato: condizioni sufficienti .
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale : gres ceramico; condizioni sufficienti.
<i>Plafoni/pareti</i>	materiale: intonaco rasato , intradossi solai in cartongesso ; condizioni: carenti.
<i>Rivestimento :</i>	ubicazione bagno: materiale: piastrelle in ceramica altezza da pavimento ml. 1,80 , condizioni discrete.
<u>Impianti:</u>	<b>Da integrare e ultimare. La certificazione di conformità non è stata rilasciata.</b>
<i>Gas:</i>	Non allacciato alla rete. Alimentazione : metano ;
<i>Elettrici:</i>	tensione : 220V ; reti sottotraccia; non ultimate, erogazione sospesa;
<i>Termico/sanitario:</i>	Attualmente privo di generatore di calore e di radiatori ( solo rete di distribuzione e attacchi a parete );
<i>Idrico</i>	derivazione da rete comunale ;

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Come ribadito più volte, le reti impiantistiche non risultano ultimate, e pertanto le rispettive certificazioni di conformità ai sensi della normativa vigente ( DM n. 37/2008) in materia di sicurezza non risultano depositate. L'immobile **dispone** infine di una certificazione energetica ( scaduta nell'anno 2019) ai sensi della normativa allora vigente ( D.M. 19/02/2007 ).

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1 Criterio di stima**

I valori per l'abitazione e il terreno pertinenziale, sono stati attribuiti tenendo in considerazione il valore unitario a mq., considerando, comparativamente, i prezzi medi rilevati sul mercato locale di Oleggio ed il relativo ambito territoriale .

La stima viene inoltre effettuata tenendo a riferimento i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ( 2° sem. 2023 ) relativi al Comune di Oleggio, codice di zona D1, microzona catastale 1, fascia "periferica residenziale", tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale da € 900,00/ 1.350,00.

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

E' stato infine considerato ogni più opportuno parametro ( natura , qualità , stato di conservazione , spese future manutentive ecc.) o specifica riduzione/coefficiente ritenuta necessaria ed opportuna in relazione allo stato di fatto in cui versa l'immobile. Ci si riferisce in particolare alle condizioni di finiture e impianti ( incompleti ) e al loro stato conservativo precario.

Alla luce di quanto sopra, per il cespite esaminato, si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo pari a 0,50 % rispetto al valore in €/mq commerciale corrente di €/mq 900,00 , ottenendo nel caso specifico un valore pari a **€/mq 450,00** in linea con le quotazioni del mercato immobiliare di zona per immobili usati.

## 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Oleggio , Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.

## 8.3 Valutazione corpo

### A. Immobile ad uso abitativo

*Stima sintetica comparativa parametrica semplificata*

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

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Abitazione P1	72,20	450,00	32.490,00
Sottotetto P2	25,57	450,00	11.506,50
Balconi P1/2	3,48	450,00	1.566,00
Posti auto PT	7,50	450,00	3.375,00
	<b>108,75</b>	<b>450,00</b>	<b>48.937,50</b>

Valore corpo: euro 49.000,00

Valore accessori: euro 0,00

Valore complessivo intero: euro 49.000,00

Valore complessivo diritto e quota euro 49.000,00

### Riepilogo stima Lotto unico

ID	Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
A	Abitazione	108,75	450,00	<b>49.000,00</b>
<b>TOTALE LOTTO</b>				<b>49.000,00</b>

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso



#### 8.4 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Si ritiene congrua una riduzione del valore totale del lotto pari al 20% per le peculiarità di vendita in sede esecutiva pari a :

euro 9.800,00

Spese tecniche urbanistiche e catastali pari a :

euro 3.950,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche a carico della procedura:

euro 39.200,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche a carico dell'acquirente:

euro 35.250,00

**Totale arrotondato per difetto euro 35.000,00**

**Valore complessivo di 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati € 35.000,00 (trentacinquemila/00)**

#### Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- Su eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- Sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegata alla presente relazione;
- Sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie Comunali/ Regionali, in assenza di progetto verificato dall'Ente preposto;
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.

Novara 17 ottobre 2024

Si allega:

- A. Verbale di sopralluogo-corrispondenza
- B. Documentazione catastale
- C. Documentazione urbanistica
- D. Documentazione autorizzativa
- E. Ispezioni ipotecarie e atti
- F. Documentazione fotografica
- G. Spese

L'esperto

**architetto Massimo Franzoso**

Giudice [REDACTED]  
Perito: architetto Massimo Franzoso