



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Procedimento esecutivo n° 189/2022

Giudice Dott.ssa Simona Delle Site

ELABORATO PERITALE

*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

Giudice Dott.ssa Simona Delle Site
Perito: architetto Massimo Franzoso



Beni in GALLIATE (NO) Via quattro novembre n. 17
Lotto unico
EDIFICIO ARTIGIANALE con abitazione e terreno pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A.



Foglio 22 mappale 870 sub. 2
Laboratorio artigianale, piano T
Vista ingresso da area pertinenziale



Foglio 22 mappale 870 sub. 3
Appartamento, piano T
Vista dalla terrazza piano primo

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **edificio artigianale** articolato su due livelli f.t. ovvero piano terra e primo, libero su tre lati , sito in Galliate (NO), via quattro novembre n. 17. Il compendio include nello stesso fabbricato, un laboratorio con ufficio e spazi accessori un alloggio con terrazzo, oltre a un' area pertinenziale di proprietà esclusiva, interamente recintata , con accesso pedonale e carraio da lotti confinanti, gravati da servitù di passaggio.

L'articolazione dei beni risulta così composta:

Sub. 2 – Laboratorio piano terra (1° ft) : ingresso, spazio laboratorio-deposito, servizio igienico, n. 2 locali ufficio e servizio igienico personale;



Sub. 3 – Abitazione piano primo (2° ft): soggiorno-pranzo con zona cottura, n. 2 camere, n. 2 servizi igienici, terrazzo scoperto, piccolo portico antistante e scala di collegamento esterna, accessibile dall'area comune .

Sub. 1 - Area pertinenziale, sviluppata sui fronti sud ed est .

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

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente adeguamento	Superficie commerciale
Artigianale PT	170,00	184,00	1,00	184,00
Uffici PT	46,00	54,00	1,00	54,00
Portico PT	13,00	14,00	0,30	4,20
Residenziale P1	63,00	75,00	1,00	75,00
Terrazzo P1	80,00	85,00	0,30	25,50
Area pertinenziale libera	235,00	560,00	0,10	23,50
TOTALI	372,00	412,00		366,20

Identificata al catasto fabbricati come segue:

in capo a

proprietà per 1/1

Foglio 22, mappale 870, sub 2, categoria C/3, classe 4, consistenza mq 215, superficie catastale mq 225 - Via quattro novembre n.23 - piano T, Rendita euro 666,23;

Foglio 22, mappale 870, sub 3, categoria A/3, classe 2, composto da 5 vani, superficie catastale mq 87 - Via quattro novembre n.23 - piano T, Rendita euro 322,79;

Foglio 22 mappale 870 sub. 1 Area comune BCNC - Via quattro novembre n. 23 - piano T;

Ed identificata al catasto terreni come segue:

Foglio 22 mappale 870 Ente urbano senza reddito, sup. Ha 00.05.60.

Coerenze del lotto alla mappa digitale del Catasto Terreni:

Confini a corpo, in contorno del mappale 870: a nord mappali 715 e 814; a est mappali 531 e 778; a sud, mappali 415 e 273 ; ad ovest mappale 445.

All'immobile sopra descritto competono tutti i relativi diritti , azioni e ragioni , accessori e pertinenze , servitù attive e passive legalmente costituite in ragione dell' atto di compravendita a rogito Dott. Mario Barbieri in Novara del 20/10/1978 rep. n. 269890 racc. n. 28606 , registrato a Novara e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Novara in data 09/11/1978 ai nn. 9675/7958.



Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica con esito positivo la completezza della documentazione presentata dal creditore procedente (art. 567, comma 2 c.p.c.) e costituita da:

-Certificazione notarile e documentazione ipocatastale.

Si allegano inoltre l'estratto di mappa catastale, le schede catastali depositate all'Agenzia del territorio, e le visure storiche delle unità immobiliari oggetto di perizia aggiornate alla data corrente.

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, categoria e toponomastica), con la sola eccezione della numerazione civica, indicata con il n. 23 anziché con il n. 17, rilevato in sito .

Sono inoltre da segnalare alcune 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 Considerate le caratteristiche tipologiche dei beni oggetto di stima e la loro consistenza, questi vengono pignorati per intero. Si ritiene pertanto opportuno procedere alla stima del valore complessivo del compendio in un lotto unico, anche in ragione del vincolo di pertinenzialità (si veda relativo allegato e nota 4.2.4) che impedisce la divisibilità delle singole unità immobiliari in due lotti distinti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona	Il Comune di Galliate, ubicato nella cintura orientale di Novara, è un centro agricolo-industriale, caratterizzato dall'alternarsi di zone più densamente urbanizzate e altre rurali prossime al parco naturale del Ticino. L'immobile è collocato in una zona semicentrale di completamento, a nord del centro storico, tra la stazione ferroviaria e l'area monumentale del castello, caratterizzata da un tessuto edilizio di formazione recente , misto e differenziato con prevalenza di piccole palazzine e ville plurifamiliari. La zona è mediamente urbanizzata ed è contraddistinta da traffico veicolare di modesta entità con disponibilità di parcheggio nella
----------------------------	--



norma. Il territorio comunale dispone di tutti i principali servizi.

L'accesso avviene dalla via 4 novembre, il cui tracciato attraversa l'abitato in direzione nord.

La viabilità principale garantisce buoni collegamenti con Novara e con la provincia di Milano. Sono infine presenti stazione ferroviaria (all'interno dell'abitato) e casello autostradale (km. 2).

3. STATO DI POSSESSO

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 16/06/2023 alla presenza del sig.

, qualificatasi come titolare dei beni . Il sopralluogo veniva spostato rispetto alla data precedentemente fissata (23/05/2023) per indisponibilità dell'esecutato causata da motivi di salute.

Alla data del sopralluogo gli spazi destinati all'attività artigianale (sub.2) risultano occupati dalla . Gli stessi locali, apparentemente dismessi, presentano approvvigionamento di merce a magazzino, macchine di laboratorio e arredamento uffici.

La rimanente unità del compendio (sub.3) risulta invece occupata occasionalmente dal sig.

titolare della succitata società e qui residente.

I beni oggetto della presente relazione, secondo quanto dichiarato dall'esecutato, non risultano soggetti a contratti ufficiali di locazione. Gli accertamenti eseguiti confermano la situazione locativa sopra descritta.

Si veda in proposito il verbale redatto - cfr allegato A .

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: Atto unilaterale d'obbligo (vedere nota al successivo punto 4.2.3)

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

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 101.900,50 iscritta all'Agenzia Entrate, ufficio provinciale di Novara in data 27/10/2021 ai nn. 17344/2490 a garanzia del credito di €. 96.000,00 di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Torino in data 22/10/2021 al n. 7643/2021 di rep. a favore di con sede in ed a carico di .

Importo ipoteca: €. 101.900,50

Importo capitale: €. 96.000,00.



4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare eseguito in data 15/11/2022 Rep. n. 3414/2022 dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara e trascritto all'Ufficio dei Territorio di Novara in data 20/12/2022 ai nn. 20237/14972 a favore di
con sede in _____ , ed a carico di _____ (quota intera) per €. 101'501,26.

4.2.3 Altre trascrizioni

nessuna

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Novara, in data 17/08/2023, successivamente alla trascrizione dell'ultimo pignoramento, non figurano altre trascrizioni sul bene oggetto d'esecuzione . (cfr. allegato E elenco sintetico delle formalità alla data del 17/08/2023) , né risultano intervenuti altri creditori.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Si ritiene opportuno segnalare il vincolo di pertinenzialità contenuto nell'atto unilaterale d'obbligo (cfr. allegato D- autorizzazioni Comunali) registrato il del 13 settembre 1994 al n. 1141 e trascritto all'Ufficio dei Territorio di Novara in data 19/09/1994 ai nn. 9305/6969.

Con tale atto, tra le parti interessate , veniva stabilito impegno irrevocabile affinché i beni oggetto della presente esecuzione formassero parti complementari e imprescindibili dell'unità produttiva (laboratorio artigianale e abitazione del custode o del titolare) .

In considerazione di tale vincolo (asservimento dell'abitazione come parte strettamente funzionale all'esercizio dell'attività) si ribadisce l'impossibilità di frazionare il compendio, e di rendere funzionalmente autonome le singole unità immobiliari .

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistica-Edilizia

L'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Galliate ha permesso di verificare che il fabbricato è stato costruito in seguito a regolari concessioni edilizie meglio specificate al successivo punto 7.

Rispetto agli elaborati visionati e contenuti nelle autorizzazioni disponibili agli atti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

LABORATORIO-UFFICI:

Piano terreno:

4.3.1 a - Diversa distribuzione spazi interni . Formazione e ampliamento nuova zona uffici con creazione servizio igienico;



4.3.1 b - Modifiche in facciata diversa conformazione finestre lungo i fronti sud ed est. Diversa conformazione scala esterna (creazione rampa e pianerottolo al piano terreno e pensilina di copertura;

ABITAZIONE:

Piano primo:

4.3.1 c - Costruzione portico lato ingresso con setti murari e copertura lignea;

4.3.1 d - Formazione tettoia lungo il terrazzo a confine con la proprietà adiacente (lato nord).

Le difformità individuate vengono ritenute regolarizzabili attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria (ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.).

I costi previsti per oblazione e spese tecniche sono quantificabili in circa €. 2'500,00 (duemilacinquecento).

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 n. 2 schede planimetriche (subalterni 2-3).

Costo previsto per variazioni € . 800,00 (milleduecento) oltre a € 100,00 di diritti catastali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese fisse annue di gestione/manutenzione dell'immobile :	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 o ad eventuali usi civici .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario dal 20 ottobre 1978

proprietà per 1/1 , in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Mario Barbieri in Novara del 20/10/1978 rep. n. 269890 racc. n. 28606 , registrato a Novara e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Novara in data 09/11/1978 ai nn. 9675/7958.



6.2 Precedenti proprietari antecedentemente al 20 ottobre 1978

proprietà per 1/1 , in forza di relativo atto antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato entro il quale sono compresi i beni oggetto di esecuzione, è stata effettuata in data antecedente al 1 settembre 1967. Si evidenzia che sino al 1989 la consistenza della proprietà comprendeva un corpo residenziale staccato (escluso dalla presente esecuzione) e un fabbricato artigianale di un solo piano fuori terra, successivamente ampliato a seguito del rilascio dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 99/89 del 18/08/1989 sopralzo edificio artigianale ad uffici;
- Concessione edilizia in variante n. 62/94 prot. 5864 del 18/11/1994 cambio di destinazione d'uso (da ufficio ad abitazione) con diversa distribuzione spazi interni, modifiche scala esterna e aperture in facciata.

Come indicato al precedente punto 4.3 , i titoli autorizzativi disponibili e visionati presso il Comune di Galliate, riportano una situazione urbanistica dei manufatti non pienamente conforme a quanto rilevato nel corso del sopralluogo e denunciato catastalmente.

La copia della certificazione di agibilità non è stata rinvenuta tra la documentazione presente agli atti.



Descrizione particolareggiata dei beni di cui al punto A.

Foglio 22 mappale 870 sub 1

Foglio 22 mappale 870 sub 2

Foglio 22 mappale 870 sub 3

Trattasi di edificio artigianale articolato su due livelli f.t. ovvero piano terra e primo, libero su tre lati , sito in Galliate (NO), via quattro novembre n. 17. Il compendio include nello stesso fabbricato, un laboratorio con ufficio e spazi accessori, un alloggio con terrazzo, oltre a un' area pertinenziale di proprietà esclusiva, parzialmente recintata , con accesso pedonale e carraio da lotti confinanti, gravati da servitù di passaggio.

L'articolazione dei beni risulta così composta:

Sub. 2 – Laboratorio piano terra (1° ft) : ingresso, spazio laboratorio-deposito, servizio igienico, n. 2 locali ufficio e secondo servizio igienico personale ;

Sub. 3 – Abitazione piano primo (2° ft): soggiorno-pranzo con zona cottura, n. 2 camere, n. 2 servizi igienici, terrazzo scoperto, piccolo portico antistante e scala di collegamento esterna, accessibile dall'area comune .

Sub. 1 - Area pertinenziale, sviluppata sui fronti sud ed est .

Le unità descritte risultano collegate da scala di collegamento esterna, a rampa singola con struttura metallica e copertura in plexiglass, accessibile dall'area comune .

Il fabbricato dispone di struttura in calcestruzzo armato con travi interne a vista, solai in latero-cemento, copertura in parte a terrazza praticabile e parte a falde inclinate in legno, con manto rivestito in tegole portoghesi. Esternamente i tamponamenti in laterizio sono finiti con intonaco tinggiato . I parapetti del terrazzo al piano primo, sono costituiti da muratura di laterizio, anch'essa intonacata e tinggiata, protetta da copertine in serizzo . La scala dispone di balaustre in ferro verniciato.

I serramenti esterni sono parte in ferro verniciato (laboratorio) parte in alluminio (uffici) e parte in legno naturale con doppi vetri (abitazione). E' infine presente, in corrispondenza dell'accesso al laboratorio, un portone industriale di tipo sezionale, in PVC, montato su guide laterali.

Laboratorio e uffici PT (sub.2):

Internamente i locali che compongono laboratorio ed uffici, presentano un discreto stato di conservazione. Le pavimentazioni sono di tipo ceramico formato cm 10x20, per la parte adibita a laboratorio, mentre la superficie destinata ad uffici è finita con pannelli di laminato di tipo ligneo. Le pareti sono intonacate e lisciate a gesso. Nei locali adibiti ad ufficio è presente una controsoffittatura in pannelli di fibra minerale, completa di luci integrate a soffitto. I serramenti interni sono in in legno tamburato con anta piena a battente.



Le pareti dei bagni risultano tutte rivestite con piastrelle ceramiche monocottura f.to cm 20x30.

La dotazione sanitaria è costituita da:

Bagno laboratorio: lavabo a colonna , vaso alla turca rettangolare.

Bagno Personale uffici : tazza con cassetta di scarico esterna .

Il riscaldamento degli uffici è fornito da un sistema di condizionamento e termoventilazione canalizzato, con unità interne ed esterne.

La parte adibita a magazzino è riscaldata tramite generatori d'aria calda sospesi tipo Robur .

L'impianto elettrico è composto da linee sottotraccia ed esterne, con cavidotti distribuiti a soffitto, all'interno della controsoffittatura. La rete comprende inoltre quadro generale con interruttore di protezione , circuito d'illuminazione con lampade sospese nei locali laboratorio e sistema di apertura automatico portone sezionale.

Abitazione P1 (sub.3):

Alloggio di tre locali con accesso indipendente da scala esterna. I locali dispongono di pavimentazione in materiale ceramico, cm 30x30, posato in diagonale . Pareti e soffitti sono intonacati, lisciati a gesso e tinteggiati. I due bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica monocottura formato cm 20x30, in tinta unita. Le porte sono in legno tamburato ad anta piena ed apertura a battente .

L'alloggio comprende un ampio terrazzo scoperto, ad uso esclusivo all'abitazione e n. 2 spazi porticati con ritti in muratura e struttura lignea a vista.

La dotazione sanitaria dei servizi igienici è costituita da:

Bagno lato ovest: lavabo a colonna, vasca ad incasso, tazza, bidet. Rubinetteria in ottone cromato.

Bagno lato est: lavabo a colonna, vasca ad incasso, tazza, bidet. Rubinetteria in ottone cromato.

Il riscaldamento è fornito da caldaia autonoma a metano (collocata sul terrazzo esterno sotto il portico a nord) collegata a rete di distribuzione a pavimento con radiatori a parete in alluminio smaltato . L'alloggio è inoltre fornito d'impianto elettrico con linee sottotraccia e interruttore di protezione e climatizzazione a split (n. 2 unità) .

Gli ambienti, presentano uno stato conservativo generale discreto ma non ottimale.

Area pertinenziale (sub. 1):

I beni sopra descritti insistono su un'area pertinenziale, pavimentata con lastre lapidee irregolari, con percorsi pedonali e carrai per la manovra e il parcheggio dei mezzi privati. Sono presenti aiuole con essenze arboree ed arbustive.

La superficie è interamente recintata e direttamente comunicante con altro immobile (mappale 415), villa unifamiliare, non compresa nella presente esecuzione.



Destinazione urbanistica

Nella variante strutturale del vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Galliate l'immobile è classificato come " TESSUTO RESIDENZIALE DELLA CITTA' CONSOLIDATA " (Tessuti residenziali aperti TC2) e normato dall' articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra/Laboratorio sub.2	Sup. reale lorda	183,95	1,00	183,95
Piano terra/Uffici sub.2	Sup. reale lorda	53,50	1,00	53,50
Piano terra/portico/ sub.2	Sup. reale lorda	14,40	0,30	4,32
Piano primo/abitazione sub.3	Sup. reale lorda	74,80	1,00	74,80
Piano primo/ terrazzo sub.3	Sup. reale lorda	85,00	0,30	25,50
Piano terra area pertinenziale	Sup. reale lorda	235,00	0,10	23,50
	Sup. reale lorda	646,65		365,57

Caratteristiche descrittive generaliCaratteristiche strutturali

- Strutture verticali:* materiale : calcestruzzo armato; condizioni buone;
- Solaio intermedio:* tipologia: elementi prefabbricati con travi a vista, getto in opera ; condizioni buone.
- Copertura:* tipologia: in parte piana calpestabile (in materiale ceramico) e parte in travi lignee ; condizioni buone.
- Manto di copertura:* materiale : Tegole in laterizio tipo portoghese; condizioni: apparentemente buone.
- Scala :* tipologia: rampa lineare in c.a. e profilati metallici; materiale finitura: pavimentazione lapidea, pensilina di copertura in plexiglass ; ubicazione : esterna ; condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive sub. 2

- Infissi esterni:* Portoncino e finestre ufficio: materiale: in alluminio con vetro camera; condizioni buone.
- Finestrature deposito: vetro semplice montato su profilati in ferro verniciato orientabili; condizioni sufficienti.
- Portone industriale ad anta sezionale coibentata; materiale pvc condizioni buone.



<i>Infissi interni:</i>	tipologia : a battente ; materiale : legno tamburato (uffici e servizi); condizioni buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale : muratura in laterizio intonacato ; condizioni discrete.
<i>Pareti interne laboratorio:</i>	materiale : muratura in laterizio forato intonacato e tinteggiato; condizioni buone.
<i>Pavimentazioni interne ufficio:</i>	materiale : laminato in legno prefinito ; condizioni buone.
<i>Plafoni ufficio:</i>	materiale: controsoffitto sospeso in pannelli di fibra minerale ; condizioni buone.
<i>Rivestimento :</i>	ubicazione bagni: materiale: piastrelle in ceramica cm 20x30, altezza da pavimento ml. 2,00/2,40, condizioni buone .
<u>Impianti</u>	
<i>Gas:</i>	tipologia: generatore d'aria calda tipo Robur; alimentazione : gas-metano ; conformità: <i>certificazione non disponibile.</i>
<i>Elettrici:</i>	tipologia: in parte sottotraccia e in parte canalizzati-esterni; tensione : 220V ; conformità : <i>certificazione non disponibile.</i>
<i>Climatizzazione:</i>	Uffici: condizionamento e termoventilazione, con unità interne ed esterne; conformità : <i>certificazione non disponibile.</i>
<i>Idrico</i>	derivazione da rete comunale ;
<u>Accessori</u>	Area pertinenziale per transito pedonale e carraio, interamente recintata.

Componenti edilizie e costruttive sub. 3

<i>Infissi esterni:</i>	finestre : materiale: legno con vetro camera , sistema oscurante avvolgibili in PVC; condizioni discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia : a battente ; materiale : legno tamburato ad anta piena ; condizioni buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio intonacata e tinteggiata; condizioni buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura in laterizio lisciata a gesso; condizioni buone.
<i>Pavimentazioni interne:</i>	materiale : ceramica f.to cm 30x30; condizioni buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: laterocemento finito a gesso e tinteggiato ; condizioni buone.
<i>Rivestimento :</i>	ubicazione bagni: materiale: piastrelle in ceramica altezza da pavimento ml. 2,20, condizioni buone .



Impianti

<u>Gas:</u>	tipologia: sottotraccia; alimentazione : gas-metano ; conformità: <i>certificazione non disponibile.</i>
<u>Elettrici:</u>	tipologia: sottotraccia; tensione : 220V ; sottotraccia ; conformità : <i>certificazione non disponibile.</i>
<u>Termico/sanitario:</u>	Tipologia: autonomo con caldaia a metano; rete di distribuzione con radiatori a parete in alluminio; conformità : <i>certificazione non disponibile.</i>
<u>Idrico</u>	derivazione da rete comunale ;
<u>Accessori</u>	Terrazzo pavimentata con piastrelle ceramiche da esterno con spazi porticati e arredi a servizio dell' abitazione.

Le certificazioni relative alla conformità impiantistica ai sensi della normativa vigente (DM n. 37/2008) in materia di sicurezza non risultano depositate né risultano in possesso dell' esecutato. Le due unità immobiliari di cui è formato il compendio **non dispongono** infine di un attestato di prestazione energetica ai sensi della normativa attuale in materia (D.M. 26/06/2015).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

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

La stima viene inoltre effettuata tenendo a riferimento i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2° sem. 2022) relativi al Comune di Galliate: codice di zona C1, semicentrale/residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, da € 670,00/mq a € 1'000,00/mq .

codice di zona C1, semicentrale/produttiva , laboratori e uffici , stato conservativo normale, da € 265,00/mq a € 400,00/mq e da 750,00/mq a € 1'100,00/mq

Al riguardo, lo stato conservativo riferito quale "NORMALE" è da ritenersi congruo con l'immobile oggetto della presente.

E' stato infine considerato ogni più opportuno parametro (natura , qualità , stato di conservazione , spese future manutentive etc.) o specifica riduzione/coefficiente ritenuta necessaria ed opportuna in relazione allo stato di fatto in cui versa l'immobile.



Alla luce di quanto sopra, per il bene in esame, si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo di vetustà pari a 0,90 % rispetto al valore in €/mq commerciale pari a €/mq 400,00 /1000,00, ottenendo nel caso specifico un valore pari a **€/mq 360,00/900,00** in linea con le quotazioni del mercato immobiliare di zona.

8.2 Fonti di informazione

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

8.3 Valutazione corpi

A. Immobile artigianale con abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

In base ai valori indicati dalla Agenzia del Territorio, integrati da personali indagini di mercato, all'ubicazione, alle destinazioni d'uso e alle condizioni rilevate delle unità immobiliari precedentemente descritte, si ritiene equo attribuire i seguenti valori:

A1. Esercizio artigianale al piano terreno, con locali ufficio e deposito

Foglio 22 mappale 870 sub. 2

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Laboratorio PT	183,95	360,00	66'222,00
Uffici PT	53,50	900,00	48'150,00
Portico	4,32	360,00	1'555,20
	241,77		115'927,20

A2. Abitazione al piano primo

Foglio 22 mappale 870 sub. 3

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Abitazione P1	74,80	900,00	67'320,00
Terrazzo P1	25,50	900,00	22'950,00
	100,30	900,00	90'270,00



A3. Parti in comunione

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Area scoperta PT	23,50	900,00	21'150,00
	23,50	900,00	21'150,00

Riepilogo stima Lotto unico

ID	Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
A1	Laboratorio PT	241,77	360,00/900,00	117'927,20
A2	Abitazione P1	100,30	900,00	90'270,00
A3	Terreno	23,50	900,00	21'150,00
			TOTALE LOTTO	229'347,20

8.4 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Riduzione del valore del 20% per le peculiarità legate alla vendita in sede esecutiva, per la mancanza delle certificazioni impiantistiche, degli attestati di prestazione energetica e per la presenza di atto atto unilaterale d'obbligo tra le unità del compendio.

euro 45'869,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

euro 3'400,00

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 **183.478,20**

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 **180.078,20**



Totale arrotondato per difetto euro 180.000,00

Valore complessivo di 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati
€ 180.000.00 (centottantamila/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 12 settembre 2023

Allegati:

- A. Verbale di sopralluogo - corrispondenza
- B. Documentazione catastale
- C. Documentazione urbanistica
- D. Documentazione autorizzativa
- E. Ispezioni ipotecarie, titoli proprietà e anagrafe
- F. Documentazione fotografica

L'esperto
architetto Massimo Franzoso

