

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare



N. Gen. Rep. 408/2017 - 168/2019 - 92/2023

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

INTEGRAZIONE DI ELABORATO PERITALE
RICHIESTA IN DATA 30/01/2025

Tecnico incaricato: Arch. MATTEO PIPPI
iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Province di Novara e del
Verbano-Cusio-Ossola alla sezione B settore a con il n. 1829
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara con il n. 453/15
C.F. PPP MTT 84M04 F952W - P. Iva 02220230037
con studio in Novara (Novara) VIA TOMMASEO N. 9/A
telefono: 345 7152219
email: studio@matteopippi.com
PEC: matteo.pippi@archiworldpec.it

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 1



[REDACTED]

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

Visto che i fascicoli riguardanti le Procedure Esecutive Immobiliari n. 168/19 e 92/23 sono telematici e vista l'impossibilità di visionare gli stessi, non è stato possibile verificarne la completezza.

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

Risultano notificati gli avvisi agli eventuali creditori iscritti.

3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Iscrizione di ipoteca volontaria e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale e derivante da sentenza di condanna

[REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale e derivante da sentenza di condanna

[REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale e derivante da decreto ingiuntivo

[REDACTED]

Pignoramenti:

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data

[REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data

[REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data

[REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
data [REDACTED]
[REDACTED].

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED]
[REDACTED].

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED]
[REDACTED].

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara di Bellinzago Novarese (NO) in data [REDACTED]
[REDACTED].

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

Si allega estratto di mappa NCT.

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

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati come segue.

LOTTO 1

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 2

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 2

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 4

[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 3



[REDACTED]

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 5

[REDACTED]

Diritto e quota di 1/1

LOTTO 6

[REDACTED]

Diritto e quota di 6/6

LOTTO 7

[REDACTED]

Diritto e quota di 6/6

LOTTO 8

[REDACTED]

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 9

[REDACTED]

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 10

[REDACTED]

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 11

[REDACTED]

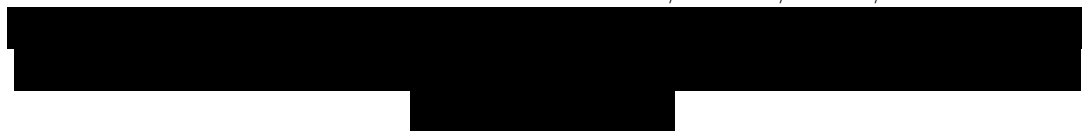
Diritto e quota di 5/6

LOTTO 12

[REDACTED]

Diritto e quota di 5/6





6. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLE PROCEDURE.

Il sottoscritto, vista la conformazione dei beni ritiene che possano essere venduti in dodici lotti distinti.

Si evidenzia che, per i seguenti terreni non è possibile effettuare una valutazione in quanto sono censiti con la Qualità/Classe "FU D ACCERT", tali terreni sono in realtà i mappali su cui insistono i fabbricati già valutati e pertanto il loro valore è già compreso alla valutazione dei Lotti 1 e 6. Per correttezza dovrebbero essere oggetto di una variazione catastale ed essere censiti come Enti Urbani. Il costo per regolarizzare tale situazione, compreso l'onorario del tecnico è pari a Euro 1.000,00 a pratica, tale costo verrà decurtato dal valore dei lotti 1 e 6.

I terreni di cui sopra sono identificati al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:



LOTTO 1

L'immobile di cui al lotto 1 è un capannone ad uso laboratorio/officina, su indicazioni dell'esecutato lo stesso era concesso in locazione, alla data del sopralluogo (23/10/2018), al vicino negozio [REDACTED] (contratto di affitto non registrato), L'accesso all'immobile avviene attraverso il cortile comune con il negozio stesso, inoltre non sono presenti recinzione.

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

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

Fondazioni: tradizionali in calcestruzzo.

Strutture verticali: reticolo di travi e pilastri.

Copertura: manto di copertura in lastre di cemento-amianto.

Finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato.

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

L'edificio di cui al lotto 1 oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 279,00 corrispondente al capannone e possiede una superficie calpestabile di mq. 263,44, il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti.

L'edificio è suddiviso in un grande locale utilizzato per deposito/riparazione sci, da un ripostiglio, da un servizio



igienico e da un locale interno realizzato con pannelli prefabbricati che viene usato come ufficio.
L'altezza interna controsoffittata è di m. 4,40.

La pavimentazione risulta essere: ceramica cm. 10 x cm. 5 di colore chiaro (tinta marrone).

Rivestimenti: piastrelle in ceramica di colore azzurro cm. 10 x cm. 5 sulle pareti del servizio igienico. Le murature non rivestite sono rifinite con rasatura di gesso e tinteggiate.

Serramenti: le finestre e i portoni sono dotati di infissi in metallo verniciato di colore blu, con vetro semplice.

Porte interne: sono in legno tamburato.

Nel servizio igienico sono presenti tazza e lavabo, corredati di rubinetteria tradizionale.

Impianto idrico-sanitario: risalente alla realizzazione dell'edificio, non sono disponibili dichiarazioni di conformità. La fornitura idrica è garantita dalla rete comunale.

Impianto elettrico: è stato progressivamente aggiornato; non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

Impianto di riscaldamento: è presente un ventilconvettore a gas.

Impianto gas metano: è utilizzato per il riscaldamento; non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

DATI CATASTALI

Il laboratorio/ufficio è identificato al N.C.E.U. del Comune di Gattico, come segue:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Le unità immobiliari sono situate nel Comune di Gattico, in una zona a carattere residenziale/industriale. La via Cascinetta è una strada di scorrimento. La disponibilità di parcheggi è sufficiente. Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), asilo (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuola secondaria (sufficiente), spazi verdi e parco giochi (sufficiente), supermercato (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Novara (a 40 km), Milano (a 70 km), Torino (a 115 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (30), autostrada A26 (5), stazione ferroviaria (6).



LOTTO 2

L'immobile di cui al lotto 2 è un capannone soppalcato ad uso deposito con terreno ad uso esclusivo, l'esecutato comunicava che l'immobile, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, era utilizzato dal sig. [REDACTED] (comproprietario), per accedere all'immobile bisogna attraversare il cortile di cui al lotto 1, si precisa che non sono presenti recinzioni a separare i due mappali.

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

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

Fondazioni: tradizionali in calcestruzzo.

Strutture verticali: reticolo di travi e pilastri.

Copertura: manto di copertura in lastre di cemento-amianto.

Finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato.

L'edificio, allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato dei seguenti impianti: elettrico.

L'edificio di cui al lotto 2 oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 177,00 corrispondente al capannone; e possiede una superficie calpestabile di mq. 166,46, il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti.

L'edificio è suddiviso in un grande locale soppalcato utilizzato come deposito.

L'altezza minima interna è di m. 5,55.

La pavimentazione risulta essere: ceramica cm. 20 x cm. 10 di colore chiaro (tinta marrone).

Serramenti: le finestre e i portoni sono dotati di infissi in metallo verniciato di colore marrone, con vetro semplice.

Impianto elettrico: è stato progressivamente aggiornato; non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

DATI CATASTALI

Il deposito è identificato al N.C.E.U. del Comune di Gattico, come segue:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Le unità immobiliari sono situate nel Comune di Gattico, in una zona a carattere residenziale/industriale. La via Cascinetta è una strada di scorrimento. La disponibilità di parcheggi è sufficiente.

Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), asilo (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuola



secondaria (sufficiente), spazi verdi e parco giochi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Novara (a 40 km), Milano (a 70 km), Torino (a 115 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (30), autostrada A26 (5), stazione ferroviaria (6).

LOTTO 3

L'immobile di cui al lotto 3 è una grande tettoia con terreno ad uso ricovero camper/roulotte, l'esecutato comunicava che l'immobile, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, era utilizzato dal sig. [REDACTED] (comproprietario), per accedere all'immobile bisogna attraversare un terreno censito al foglio 17 mappale 207 (di proprietà anch'esso dell'esecutato in quota di 1/2 MA NON INSERITO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA), si precisa che, il mappale su cui insiste la tettoia e il mappale pocanzi menzionato sono recintati e sono utilizzati per lo stesso scopo, il cancello di ingresso è posizionato al confine tra il mappale 207 e il cortile di cui al lotto 1.

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

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

Fondazioni: tradizionali in calcestruzzo.

Strutture verticali: struttura metallica di travi e pilastri.

Copertura: manto di copertura in lastre di cemento-amianto.

La tettoia/rimessa caravan di cui al lotto 3 oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 614,00 corrispondente alla tettoia e possiede una superficie calpestabile di mq. 614,00, il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti.

L'edificio è suddiviso in un grande locale soppalcato utilizzato come deposito.

L'altezza è di m. 3,00.

La pavimentazione risulta essere: ceramica cm. 10 x cm. 5 di colore chiaro (tinta marrone).

DATI CATASTALI

La tettoia (censita catastalmente come laboratorio) è identificata al N.C.E.U. del Comune di Gattico, come segue:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Le unità immobiliari sono situate nel Comune di Gattico, in una zona a carattere residenziale/industriale. La via Cascinetta è una strada di scorrimento. La disponibilità di parcheggi è sufficiente.

Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), asilo (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuola



secondaria (sufficiente), spazi verdi e parco giochi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Novara (a 40 km), Milano (a 70 km), Torino (a 115 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (30), autostrada A26 (5), stazione ferroviaria (6).

LOTTO 4

L'immobile di cui al lotto 4 è un capannone ad uso deposito ed era concesso, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, in locazione al Comune di Gattico. L'accesso all'immobile avviene attraverso la via Cascinetta/Strada Provinciale 32.

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

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

Fondazioni: tradizionali in calcestruzzo.

Strutture verticali: reticolo di travi e pilastri.

Copertura: manto di copertura in pannelli coibentati.

Finitura esterna: intonaco al civile integgiato.

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

L'edificio di cui al lotto 4 oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 307,00 corrispondente al capannone e possiede una superficie calpestabile di mq. 293,23, il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti.

L'edificio è suddiviso in un grande locale utilizzato come deposito/rimessa scuolabus, da piccoli locali ad uso magazzino (realizzati in cartongesso) ed un servizio igienico.

L'altezza interna minima è di m. 3,52.

La pavimentazione risulta essere: ceramica cm. 10 x cm. 5 di colore chiaro per il deposito, ceramica cm. 20 x cm. 20 per i locali magazzini e cm. 30 x cm. 20 per il servizio igienico.

Rivestimenti: piastrelle in ceramica di colore bianco cm. 10 x cm. 10 sulle pareti del servizio igienico. Le murature non rivestite sono rifinite con rasatura di gesso e integgiate.

Serramenti locali magazzini e servizio igienico: le finestre e portefinestre sono dotate di infissi in alluminio, con vetro doppio.

Portone di accesso e serramenti deposito: sono dotati di infissi in metallo, con vetro semplice.

Porte interne: sono in legno.

Nel servizio igienico sono presenti tazza e lavabo, corredati di rubinetteria tradizionale.

Impianto idrico-sanitario: progressivamente aggiornato, non sono disponibili dichiarazioni di conformità. La fornitura idrica è garantita dalla rete comunale.

Impianto elettrico: è stato progressivamente aggiornato; non sono disponibili dichiarazioni di conformità.



DATI CATASTALI

Il deposito è identificato al N.C.E.U. del Comune di Gattico, come segue:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: edificio situato nel Comune di Gattico, in una zona a carattere residenziale/industriale. La via Cascinetta è una strada di scorrimento. La disponibilità di parcheggi è scarsa.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Novara (a 40 km), Milano (a 70 km), Torino (a 115 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (30), autostrada A26 (5), stazione ferroviaria (6).

LOTTO 5

L'immobile di cui al lotto 5 è un appartamento sito al terzo ed ultimo piano di un edificio multipiano condominiale, lo stesso è corredato da una cantina ubicata al piano seminterrato, L'accesso all'immobile avviene attraverso la via Don Sisto Bighiani e successivamente attraverso il cortile comune si raggiunge l'ingresso dell'immobile e tramite la scala condominiale è possibile raggiungere l'appartamento e la cantina oggetto del presente procedimento.

L'edificio di non recente realizzazione ma che ha subito una ristrutturazione, si presenta in *buono stato di conservazione*.

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

Fondazioni: tradizionali per l'epoca di costruzione.

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

Copertura: manto di copertura tipico degli edifici montani.

Finitura esterna: muratura in pietra e legno.

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

L'unità immobiliare oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 67,50 corrispondente all'appartamento con due balconi e alla cantina al piano seminterrato (quest'ultima non computata).

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 10



[REDACTED]

ai fini della valutazione) e possiede una superficie calpestabile di mq. 48,00 (appartamento), di mq. 11,00 (balconi) e di mq. 2,50 (cantina), il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti e nell'allegato A. L'unità immobiliare è suddivisa in 3 vani più servizi. L'unità immobiliare possiede un soggiorno con camino ed angolo cottura, due camere, un servizio igienico, due balconi, un ripostiglio e una piccola cantina al piano seminterrato.

L'altezza interna è variabile essendo un ultimo piano mansardato, le altezze sono comunque comprese da m. 1,50 e m. 3,70.

La pavimentazione risulta essere: ceramica cm. 30 x cm. 20 di colore marrone per soggiorno/cucina, servizio igienico e ripostiglio; Moquette di colore scuro per le camere; cemento per la cantina.

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

Serramenti: le finestre e le portefinestre sono dotati di infissi in legno di colore marrone con vetrocamera.

La porta d'ingresso è una classica porta in legno di colore marrone e porta metallica per la cantina.

Le porte interne sono in legno.

Nei servizi igienici sono presenti tazza, bidet, lavabo e vasca, corredati di rubinetteria tradizionale per la gestione dell'acqua calda/fredda.

Impianto idrico-sanitario: è funzionante ma non sono disponibili dichiarazioni di conformità. La fornitura idrica è garantita dalla rete comunale.

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

Impianto di riscaldamento è centralizzato e la caldaia è posizionata in apposito locale tecnico.

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

DATI CATASTALI

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: edificio situato nel Comune di Macugnaga, in una zona a carattere residenziale. La via Don Sisto Bighiani è una strada montana a traffico locale. La disponibilità di parcheggi è sufficiente.



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

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

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Verbania (a 62 km), Milano (a 150 km), Torino (a 197 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (111), Strada Statale 33 (32).

LOTTO 6

L'immobile di cui al lotto 6 è un negozio sito al piano terra di un edificio multipiano. L'accesso all'immobile avviene attraverso la via Cascinetta e successivamente attraverso il cortile si raggiunge l'ingresso all'unità immobiliare ad uso commerciale oggetto del presente procedimento.

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

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

Fondazioni: tradizionali per l'epoca di costruzione.

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

Copertura: manto di copertura in tegole di laterizio.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiatura.

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

L'unità immobiliare oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 232,00 corrispondente al negozio e possiede una superficie calpestabile di mq. 213,00, il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti.

L'unità immobiliare è suddivisa in ampio locale destinato alla vendita.

L'altezza interna è di m. 3,30.

La pavimentazione risulta essere: ceramica di colore beige.

Serramenti: le vetrine ed i serramenti sono in metallo di colore bronzo con vetrocamera per le sole vetrine lungo il prospetto principale.

La porta d'ingresso è una classica vetrina con porta vetrata utilizzata nel campo commerciale in metallo.

Le porte interne sono in legno.

Impianto idrico-sanitario: è funzionante ma non sono disponibili dichiarazioni di conformità. La fornitura idrica è garantita dalla rete comunale.

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

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



DATI CATASTALI

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

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Le unità immobiliari sono situate nel Comune di Gattico, in una zona a carattere residenziale/industriale. La via Cascinetta è una strada di scorrimento. La disponibilità di parcheggi è sufficiente. Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), asilo (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuola secondaria (sufficiente), spazi verdi e parco giochi (sufficiente), supermercato (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Novara (a 40 km), Milano (a 70 km), Torino (a 115 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (30), autostrada A26 (5), stazione ferroviaria (6).

LOTTO 7

L'immobile di cui al lotto 7 è un appartamento sito al primo ed ultimo piano di un edificio multipiano, lo stesso è corredato da una cantina ubicata al piano interrato, L'accesso all'immobile avviene attraverso la via Cascinetta e successivamente attraverso il cortile si raggiunge l'ingresso dell'immobile e tramite la scala è possibile raggiungere l'appartamento e la cantina oggetto del presente procedimento.

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

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

Fondazioni: tradizionali per l'epoca di costruzione.

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

Copertura: manto di copertura in tegole di laterizio.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiatura.

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

L'unità immobiliare oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 195,50 corrispondente all'appartamento con due balconi e alla cantina al piano seminterrato (quest'ultima non computata ai fini della valutazione) e possiede una superficie calpestabile di mq. 116,00 (appartamento), di mq. 61,00 (balconi), di mq. 49,00 (cantina) e di mq. 91,00 (ex ripostiglio al piano primo), il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti. Si evidenzia che non è stato possibile accedere al locale ripostiglio

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 13



modificato al piano primo.

L'unità immobiliare è suddivisa in 3 vani più servizi. L'unità immobiliare possiede un soggiorno, una cucina, due camere, un servizio igienico, due balconi, un grande locale (ex ripostiglio al piano primo) e una cantina al piano interrato.

L'altezza interna è di m. 3,00 per l'appartamento e di m. 2,1 per la cantina.

La pavimentazione risulta essere: ceramica cm. 10 x cm. 20 di colore marrone per l'ingresso e ripostiglio; ceramica cm. 20 x cm. 20 sulla tonalità del grigio con motivi geometrici per la cucina; ceramica su tonalità chiare per il soggiorno; ceramica cm. 20 x cm. 20 di colore bianco per il servizio igienico; parquet per le camere; piastrelle di vario colore per i balconi; cemento per la cantina.

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

Serramenti: le finestre e le portefinestre sono dotati di infissi in legno di colore marrone con singolo vetro.

La porta d'ingresso è una porta-finestra in metallo di colore bronzo con interposti pannelli in vetro.

Le porte interne sono in legno.

Nel servizio igienico sono presenti tazza, bidet, lavabo, vasca e doccia, corredati di rubinetteria tradizionale per la gestione dell'acqua calda/fredda. Si evidenzia una perdita d'acqua, presumibilmente dalla doccia che causa infiltrazioni nel vano scala e nel negozio sottostante (anch'esso oggetto della procedura).

Impianto idrico-sanitario: è funzionante ma non sono disponibili dichiarazioni di conformità. La fornitura idrica è garantita dalla rete comunale.

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

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

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

DATI CATASTALI

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Le unità immobiliari sono situate nel Comune di Gattico, in una zona a carattere residenziale/industriale. La via Cascinetta è una strada di scorrimento. La disponibilità di parcheggi è sufficiente. Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), asilo (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuola secondaria (sufficiente), spazi verdi e parco giochi (sufficiente), supermercato (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Novara (a 40 km), Milano (a 70 km), Torino (a 115 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (30), autostrada A26 (5), stazione ferroviaria (6).

LOTTO 8

L'immobile di cui al lotto 8 è un terreno avete una qualità catastale di Bosco misto, quest'ultimo possiede una superficie catastale di 1 are 10 ca, corrispondente a mq 110.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Gattico, il terreno oggetto della procedura risulta essere inserito negli *"aree e manufatti per servizi e impianti tecnologici esistenti (art. 5 NTA) in fascia di rispetto degli impianti tecnologici (pozzo) (art. 28 NTA), classe geomorfologica I"*.

Il terreno è raggiungibile attraverso la via Cascinetta ed è adiacente all'immobile già periziato di cui al lotto 4.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:

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

LOTTO 9

L'immobile di cui al lotto 9 è un terreno avete una qualità catastale di Bosco misto, quest'ultimo possiede una superficie catastale di 1 are 30 ca, corrispondente a mq 130.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Gattico, il terreno oggetto della procedura risulta essere inserito negli *"aree e manufatti per servizi e impianti tecnologici esistenti (art. 5 NTA) in fascia di rispetto degli impianti tecnologici (pozzo) (art. 28 NTA), classe geomorfologica I"*.

Il terreno è raggiungibile attraverso la via Cascinetta ed è adiacente all'immobile già periziato di cui al lotto 4.



DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:



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



LOTTO 10

L'immobile di cui al lotto 10 è un terreno avete una qualità catastale di Bosco ceduo, quest'ultimo possiede una superficie catastale di 1 are 50 ca, corrispondente a mq 150.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Gattico, il terreno oggetto della procedura risulta essere inserito negli *"aree agricole contigue all'abitato di salvaguardia ambientale (art. 44 NTA) in vincolo idrogeologico (art. 27 NTA), fascia di rispetto stradale (art. 28 NTA), classe geomorfologica I-IIA"*.

Il terreno è a ridosso della via Cascinetta ed è limitrofo ai beni periziati.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:



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



LOTTO 11

L'immobile di cui al lotto 11 è un terreno avete una qualità catastale di Bosco ceduo, quest'ultimo possiede una superficie catastale di 2 are 10 ca, corrispondente a mq 210.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Gattico, il terreno oggetto della procedura risulta essere inserito negli *"aree agricole esterne e aree boscate (art. 45 NTA), in vincolo idrogeologico (art. 27 NTA), fascia di rispetto autostradale (art. 28 NTA), rete ecologica del P.T.P. (art. 19 NTA), classe geomorfologica IIA - IIIA"*.

Il terreno è inserito nelle campagne circostanti ma non è stato possibile accedervi, in quanto il terreno, su indicazione dell'esecutato è occupato da un soggetto terzo senza autorizzazione.



DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:

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

LOTTO 12

L'immobile di cui al lotto 12 è un terreno avete una qualità catastale di Prato, quest'ultimo possiede una superficie catastale di 13 are, corrispondente a mq 1.300.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Gattico, il terreno oggetto della procedura risulta essere inserito negli *"aree agricole esterne e aree boscate (art. 45 NTA), in vincolo idrogeologico (art. 27 NTA), fascia di rispetto autostradale (art. 28 NTA), rete ecologica del P.T.P. (art. 19 NTA), classe geomorfologica IIIA"*.

Il terreno è inserito nelle campagne circostanti (adiacente al terreno di cui al lotto 11) ma non è stato possibile accedervi, in quanto il terreno, su indicazione dell'esecutato è occupato da un soggetto terzo senza autorizzazione.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:

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

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

- per la corretta valutazione degli immobili, nella superficie delle unità immobiliari, occorre considerare anche la superficie delle murature effettuata seguendo il perimetro esterno dei muri stessi e non la superficie

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 17



calpestabile di pavimento; all'unità immobiliare, se confinante con un'altra unità immobiliare o con parti comuni nello stesso immobile, è attribuito il 50% della superficie occupata dai muri divisorii;

- la quota di comproprietà di tutti i locali e parti comuni, si intende compresa nel prezzo dell'unità immobiliare.

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

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

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

LOTTO 1

Alla data del sopralluogo (23/10/2018), Esisteva corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali.

LOTTO 2

Alla data del sopralluogo (23/10/2018), esisteva solo una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. La difformità riguarda la realizzazione di un soppalco che non è stato censito. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.

LOTTO 3

Alla data del sopralluogo (23/10/2018), esisteva corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. Si evidenzia che, la categoria catastale attuale è C/3 (laboratorio), in realtà è una tettoia utilizzata come rimessa per i camper/roulotte. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.

LOTTO 4

Alla data del sopralluogo (23/10/2018), esisteva solo una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. Le difformità riguardano la disposizione interna dei locali e la realizzazione di un locale deposito all'interno del magazzino. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.

LOTTO 5

Alla data del sopralluogo (26/08/2020), esisteva solo una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. La difformità riguarda la presenza di un camino non rappresentato nella scheda catastale. Tale difformità comunque non incide sulla rendita catastale; si evidenzia che in visura catastale non è presente la numerazione civica riferita all'immobile oggetto della procedura. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.



LOTTO 6

Alla data del sopralluogo (03/08/2021), esisteva solo una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. La difformità riguarda la dimensione della vetrina di ingresso che risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a come è rappresentata graficamente. Tale difformità comunque non incide sulla rendita catastale; si evidenzia che in visura catastale non è presente la numerazione civica riferita all'immobile oggetto della procedura. Tale difformità potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di idonea pratica catastale, il cui costo comprensivo di onorari del tecnico è di circa Euro 600,00, tale costo verrà decurtato dal valore di stima. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.

LOTTO 7

Alla data del sopralluogo (03/08/2021), esisteva solo una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. Le difformità riguardano l'errata rappresentazione di alcuni serramenti esterni, che vengono indicati come finestre ma in realtà sono portefinestre; la dimensione di alcune aperture esterne non è corretta; il layout interno risulta essere differente rispetto alla scheda catastale per via della realizzazione di divisori interni nel grande ripostiglio al piano primo e la creazione/spostamento di porte interne; si evidenzia che in visura catastale non è presente la numerazione civica riferita all'immobile oggetto della procedura. Tale difformità potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di idonea pratica catastale, il cui costo comprensivo di onorari del tecnico è di circa Euro 600,00, tale costo verrà decurtato dal valore di stima. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nel piano regolatore vigente del Comune di Gattico, gli immobili sono indicati come facenti parte delle *"Aree per destinazioni commerciali e terziarie"*, di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel piano regolatore vigente del Comune di Macugnaga, l'immobile è indicato come facente parte delle Aree Normative *"RS/S2 Aree residenziali sature a carattere plurifamigliare"*, di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

Presso gli archivi Comunali di Gattico sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura:

- Nulla osta per opere edili n. 23 del 12 agosto 1966;
- Licenza di costruzione n. 4 del 22 marzo 1968;
- Certificato di agibilità del 28 maggio 1971;
- Nulla osta per opere edili n. 82 del 20 agosto 1974;
- Denuncia opere edili n. 1769 del 15 maggio 1978;
- Concessione di costruzione n. 36 del 2 agosto 1978;
- Concessione edilizia n. 53 del 22 aprile 1982;
- S.C.I.A. prot. N. 6193 del 20 luglio 2011 e successive variante prot. n. 2102 del 15 marzo 2012.

Presso gli archivi Comunali di Macugnaga non sono emerse pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura.



LOTTO 1

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tale difformità riguarda la posizione del locale deposito.
Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

LOTTO 2

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tali difformità riguardano la posizione dei serramenti esterni e la realizzazione di un soppalco senza titolo abilitativo.
Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

LOTTO 3

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, era conforme alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali.

LOTTO 4

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, era conforme alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali.

LOTTO 5

Lo stato dell'immobile, a fronte di quanto sopra riportato è conforme sul piano urbanistico/edilizio.

LOTTO 6

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (03/08/2021)**, differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tali difformità riguardano la dimensione della vetrina di ingresso che risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a come è rappresentata graficamente; la creazione di un'apertura sulla muratura della scala a destra (apertura non rappresentata graficamente) per il collegamento diretto del negozio del piano terra con il piano primo.
Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

LOTTO 7

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (03/08/2021)**, differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tali difformità riguardano l'errata rappresentazione di alcuni serramenti esterni; il layout interno risulta essere differente rispetto alla pratica edilizia con la realizzazione di divisori interni nel grande ripostiglio al piano primo e la creazione di una porta per l'accesso al soggiorno.
Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.



[REDACTED]

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

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

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

STATO DI POSSESSO

LOTTO 1

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

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il **23 ottobre 2018**, l'immobile risultava occupato dalla società [REDACTED], l'esecutato dichiarava l'esistenza di un contratto di affitto registrato, in realtà da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto d'affitto registrato.

LOTTO 2

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

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il **23 ottobre 2018**, l'esecutato dichiarava che l'immobile veniva utilizzato dal sig. [REDACTED] (comproprietario ESECUTATO).

LOTTO 3

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

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il **23 ottobre 2018**, l'esecutato dichiarava che l'immobile veniva utilizzato dal sig. [REDACTED] (comproprietario ESECUTATO).



LOTTO 4

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

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il **23 ottobre 2018**, l'immobile risultava occupato dal Comune di GATTICO in forza di contratto di affitto registrato in data 27 marzo 2018. (Allegato D) Si evidenzia che, il canone di locazione viene versato direttamente all'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 5

Alla data di trascrizione del pignoramento (02/09/2019), l'immobile oggetto della procedura esecutiva risultava di proprietà dei sig.:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il **26 agosto 2020**, gli immobili erano utilizzati del sig. [REDACTED] (proprietario esecutato).

LOTTI 6 e 7

Alla data di trascrizione del pignoramento (04/09/2019), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il **3 agosto 2021**, gli immobili erano utilizzati del sig. [REDACTED] (proprietari esecutati). Si evidenzia che il negozio al piano terreno è utilizzato da un terzo soggetto senza contratto di affitto registrato.

LOTTI 8, 11 e 12

Alla data di trascrizione del pignoramento (04/09/2019), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

[REDACTED]

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il **3 agosto 2021**, il terreno di cui al lotto 8, si evidenzia che è utilizzato dal conduttore del capannone di cui al lotto 4; per i terreni di cui ai lotti 11-12, si evidenzia che sono utilizzati da un



soggetto terzo senza autorizzazione.

LOTTE 9 e 10

Alla data di trascrizione del pignoramento (04/09/2019), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il **3 agosto 2021**, il terreno di cui al lotto 9, si evidenzia che è utilizzato dal conduttore del capannone di cui al lotto 4; per il terreno di cui al lotto 10, si evidenzia che è utilizzato dall'esecutato.

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

Alla data del sopralluogo, effettuato il **23 ottobre 2018**, gli immobili di cui ai lotti 1-2-3-4 non erano occupati dal coniuge separato.

Alla data del sopralluogo, effettuato il **26 agosto 2020**, gli immobili di cui al lotto 5 erano utilizzati del sig. [REDACTED] (proprietario esecutato).

Alla data del sopralluogo, effettuato il **3 agosto 2021**, gli immobili di cui ai lotti 6-7-8-9-10-11-12 erano utilizzati del sig. [REDACTED] (proprietari esecutati). Si evidenzia che il negozio al piano terreno era utilizzato da un terzo soggetto senza contratto di affitto registrato. Per quanto riguarda i terreni di cui ai lotti 8-9, si evidenzia che erano utilizzati dal conduttore del capannone di cui al lotto 4; per il terreno di cui al lotto 10, si evidenzia che è utilizzato dall'esecutato; per i terreni di cui ai lotti 11-12, si evidenzia che erano utilizzati da un soggetto terzo senza autorizzazione.

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

VINCOLI SUL BENE PIGNORATO

<u>Vincoli artistici-storici-alberghieri:</u>	<u>Nessuno</u>
<u>Vincoli di inalienabilità:</u>	<u>Nessuno</u>
<u>Vincoli di indivisibilità:</u>	<u>Nessuno</u>
<u>Vincoli di natura condominiale:</u>	<u>Nessuno</u>
<u>Oneri di natura condominiale:</u>	<u>Nessuno</u>

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

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

<u>Domande giudiziali:</u>	<u>Nessuna</u>
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	<u>Nessuna</u>
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	<u>Nessuno</u>



Altri vincoli:

Nessuno

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

Iscrizioni ipotecarie: Vedere punto 3

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Vedere punto 3

Difformità urbanistico-edilizie: Vedere punto 10

Difformità catastali: Vedere punto 8

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie (preventivo gestione 2020/2021 Lotto 5): € 1.000,00

Spese condominiali straordinarie deliberate Lotto 5: Quota per sostituzione caldaia € 1.875,00

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni Lotto 5 (periodo 2020): Nessuna

Cause in corso: Procedure ES. n. 168/2019 - n. 408/2017 - n. 92/2023

Trascrizioni nel ventennio precedente:

Denuncia di successione

16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

Determinazione superficie commerciale.

Piano terra

Laboratorio:

superficie reale lorda: mq. 279,00;

superficie commerciale: mq. 279,00 x 1,00 = mq. 279,00

Superficie totale reale lorda: mq. 279,00

Superficie totale commerciale: mq. 279,00

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione insufficiente*;
- vista la *zona* in cui ricade, periferica a *carattere residenziale/industriale*;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 1° - 2018, per il comune di Gattico, risulta che:

- *ai laboratori*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 355,00/mq e Euro 450,00/mq e definito in **Euro 378,75/mq**, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

$\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$;

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K = (0,4 + 3 \times 0,2) / 4$; $K = 1/4$; $K = 0,25$;

dove

$K1 = 0,4$ (superficie oltre i 150 mq);

$K2 = 0,2$ (piano terra);

per cui: $355 + (450 - 355) \times 0,25 = 355 + 95 \times 0,25 = 355 + 23,75 = \text{Euro } 378,75/\text{mq}$

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 24



Per quanto riguarda il laboratorio, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, Il sottoscritto ritiene congrua una decurtazione del 30 %, ottenendo una valutazione pari ad **Euro 265,12/mq.**

Valutazione immobile.

Laboratorio.

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

Superficie totale commerciale: mq. 279,00 x Euro 265,12/mq = **Euro 73.968,48**

Adeguamenti e correzioni della stima

- **Spese per la presentazione della pratica edilizia per regolarizzare la difformità onorari professionali e sanzioni** **Euro 1.500,00**
- **Spese per la presentazione della pratica catastale per regolarizzare la difformità onorari professionali e spese** **Euro 1.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: **Euro 71.468,48**

Valore totale a corpo: **Euro 71.468,48**

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): **Euro 71.468,48**

Arrotondato a Euro 71.400,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): **Euro 11.900,00**

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): **Euro 47.600,00**

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 59.500,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

Determinazione superficie commerciale.

Piano terra

Capannone tipico:

superficie reale lorda: mq. 177,00;

superficie commerciale: mq. 177,00 x 1,00 = mq. 177,00

Superficie totale reale lorda: mq. 177,00

Superficie totale commerciale: mq. 177,00

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione insufficiente*;
- vista la *zona* in cui ricade, periferica a *carattere residenziale/industriale*;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 1° - 2018, per il comune di Gattico, risulta che:

- *ai capannoni tipici*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 310,00/mq e Euro 375,00/mq e definito in **Euro 326,25/mq**, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

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



$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4; K = (0,4 + 3 \times 0,2) / 4; K = 1/4; K = 0,25;$$

dove

$K_1 = 0,4$ (superficie oltre i 150 mq);

$K_2 = 0,2$ (piano terra);

$$\text{per cui: } 310 + (375 - 310) \times 0,25 = 310 + 65 \times 0,25 = 310 + 16,25 = \text{Euro } 326,25/\text{mq}$$

Per quanto riguarda il capannone tipico, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, Il sottoscritto ritiene congrua una decurtazione del 20 %, ottenendo una valutazione pari ad Euro 261,00/mq.

Valutazione immobile.

Capannone tipico.

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

Superficie totale commerciale: mq. 177,00 x Euro 261,00/mq = Euro 46.197,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese per la presentazione della pratica edilizia per regolarizzare la difformità onorari professionali e sanzioni Euro 1.500,00
- Spese per la presentazione della pratica catastale per regolarizzare la difformità onorari professionali e spese Euro 300,00

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

Euro 44.397,00

Valore totale a corpo:

Euro 44.397,00

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): Euro 44.397,00

Arrotondato a Euro 44.400,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 7.400,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro 29.600,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 37.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3

Determinazione superficie commerciale.

Piano terra

Rimessa per camper con terreno (catastalmente laboratorio):

superficie reale lorda: mq. 614,00;

superficie commerciale: mq. 614,00 x 1,00 = mq. 614,00

Superficie totale reale lorda: mq. 614,00

Superficie totale commerciale: mq. 614,00

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione insufficiente*;

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 26



- vista la *zona* in cui ricade, periferica a *carattere residenziale/industriale*;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 1° - 2018, per il comune di Gattico, risulta che:

- *ai box*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 530,00/mq e Euro 730,00/mq e definito in **Euro 570,00/mq**, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

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

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K = (0,4 + 3 \times 0,2) / 4$; $K = 1/4$; $K = 0,25$;

dove

$K1 = 0,4$ (superficie oltre i 150 mq);

$K2 = 0,2$ (piano terra);

per cui: $530 + (730 - 530) \times 0,25 = 530 + 200 \times 0,25 = 530 + 50 = \text{Euro } 570,00/\text{mq}$

Visto lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il valore risultante dal bollettino dell'Agenzia del Territorio sia troppo discostante rispetto allo stato in cui si trova in bene oggetto della procedura, pertanto il sottoscritto ritiene più congrua una valutazione pari a **Euro 150,00/mq**.

Per quanto riguarda il laboratorio, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, Il sottoscritto ritiene congrua una decurtazione del 20 %, ottenendo una valutazione pari ad **Euro 120,00/mq**.

Valutazione immobile.

Rimessa per camper/roulotte.

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

Superficie totale commerciale: mq. 614,00 x Euro 120,00/mq = Euro 73.680,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto
in cui si trova: Euro. 73.680,00

Valore totale a corpo: Euro. 73.680,00

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): Euro 73.680,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro. 12.280,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 49.120,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 61.400,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4

Determinazione superficie commerciale.

Piano terra

Capannone tipico:

superficie reale lorda: mq. 307,00;

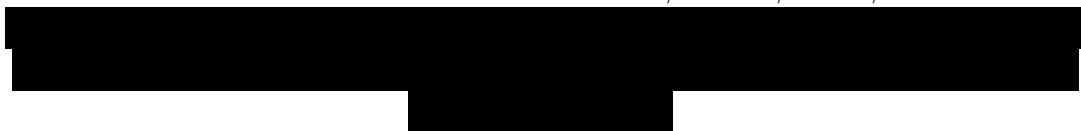
superficie commerciale: mq. 307,00 x 1,00 = mq. 307,00

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 27





Superficie totale reale lorda: mq. 307,00
Superficie totale commerciale: mq. 307,00

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione discreto*;
- vista la *zona* in cui ricade, periferica a *carattere residenziale/industriale*;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 1° - 2018, per il comune di Gattico, risulta che:

- *ai capannoni tipici*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 310,00/mq e Euro 375,00/mq e definito in **Euro 326,25/mq**, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:
 Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K;

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K = (0,4 + 3 \times 0,2) / 4$; $K = 1/4$; $K = 0,25$;
 dove
 $K1 = 0,4$ (superficie oltre i 150 mq);
 $K2 = 0,2$ (piano terra);

per cui: $310 + (375 - 310) \times 0,25 = 310 + 65 \times 0,25 = 310 + 16,25 = \text{Euro } 326,25/\text{mq}$

Visto lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene più congrua una valutazione pari a **Euro 375,00/mq**.

Per quanto riguarda il capannone tipico, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, Il sottoscritto ritiene congrua una decurtazione del 20 %, ottenendo una valutazione pari ad **Euro 300,00/mq**.

Valutazione immobile.
Capannone tipico.

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

Superficie totale commerciale: mq. 307,00 x Euro 300,00/mq = Euro 92.100,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese per la presentazione della pratica catastale per regolarizzare la difformità onorari professionali e spese Euro 300,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: Euro 91.800,00

Valore totale a corpo: Euro 91.800,00

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): Euro 91.800,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 15.300,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 61.200,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 76.500,00



Criterio di Stima.

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

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

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

Fonti di informazione.

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

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valutazione Agenzia del Territorio "OMI" semestre 1° - anno 2018.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5

Determinazione superficie commerciale.

Piano seminterrato

Cantina:

superficie reale lorda:	mq. 2,90;	
superficie commerciale:	mq. 2,90 x 0,00 =	mq. 0,00

Piano terzo

Appartamento:

superficie reale lorda:	mq. 62,00;	
superficie commerciale:	mq. 62,00 x 1,00 =	mq. 62,00

Balconi:

superficie reale lorda:	mq. 11,00;	
superficie commerciale:	mq. 11,00 x 0,50 =	mq. 5,50

Superficie totale reale lorda:	mq. 75,90
---------------------------------------	------------------

Superficie totale commerciale:	mq. 67,50
---------------------------------------	------------------

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione buona*;
- vista la *zona* in cui ricade, centrale *a carattere residenziale*;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 2° - 2019, per il comune di Macugnaga, risulta che:

- *alle abitazioni di tipo economico*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 1.200,00/mq e Euro 1.700,00/mq e definito in **Euro 1.600,00/mq**, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

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

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

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 29



dove

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

K2=0,8 (piano ultimo);

per cui: $1.200 + (1.700 - 1.200) \times 0,8 = 1.200 + 500 \times 0,8 = 1.200 + 400 = \text{Euro } 1.600,00/\text{mq}$

Visto lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e vista l'analisi effettuata sui prezzi medi di vendita degli immobili simili presenti nella zona, il sottoscritto ritiene che il valore risultante dal bollettino dell'Agenzia del Territorio sia troppo discostante rispetto allo stato in cui si trova in bene oggetto della procedura ed al valore medio di vendita nella zona, pertanto il sottoscritto ritiene più congrua una valutazione pari a **Euro 2.300,00/mq**.

Per quanto riguarda l'appartamento, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, Il sottoscritto ritiene congrua una decurtazione del 20 %, ottenendo una valutazione pari ad **Euro 1.840,00/mq**.

Valutazione immobile.

Appartamento.

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

Superficie totale commerciale: mq. 67,50 x Euro 1.840,00/mq= **Euro 124.200,00**

Valore totale a corpo: **Euro 124.200,00**

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): **Euro 124.200,00**

Valore complessivo diritto e quota di 1/1 (): **Euro. 124.200,00**

Valore complessivo diritto e quota di 1/1: Euro 124.200,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6

Determinazione superficie commerciale.

Piano terra

Negozi:

superficie reale lorda: mq. 232,00;

superficie commerciale: mq. 232,00 x 1,00 = mq. 232,00

Superficie totale reale lorda: mq. 232,00

Superficie totale commerciale: mq. 232,00

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione discreto*;
- vista la *zona* in cui ricade, periferica a *carattere residenziale/industriale*;

Si evidenzia che nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 2° - 2020 per la zona interessata non è presente la quotazione relativa ai negozi. Pertanto, sulla base del Borsino immobiliare, per il comune di Gattico, risulta che:

- *ai negozi*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 750,00/mq e Euro 1.050,00/mq.

Per quanto riguarda il negozio, Il sottoscritto ritiene congrua una valutazione pari a Euro 900,00/mq, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, si ritiene

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 30



adeguata l'applicazione di una decurtazione del 20 %, ottenendo una valutazione pari ad Euro 720,00/mq.

Valutazione immobile.

Negozio.

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

Superficie totale commerciale: mq. 232,00 x Euro 720,00/mq = Euro 167.040,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese per la presentazione della pratica edilizia per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese Euro 1.500,00
- Spese per la presentazione della pratica catastale per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese Euro 1.000,00

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

Euro 164.540,00

Valore arrotondato Euro 165.000,00

Valore totale a corpo:

Euro 165.000,00

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

Euro 165.000,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 27.500,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 110.000,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 27.500,00

Valore complessivo diritto e quota di 6/6: Euro 165.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 7

Determinazione superficie commerciale.

Piano interrato

Cantina:

superficie reale lorda: mq. 56,00;

superficie commerciale: mq. 56,00 x 0 = mq. 0,00

Piano primo

Appartamento:

superficie reale lorda: mq. 132,00;

superficie commerciale: mq. 132,00 x 1,00 = mq. 132,00

Ripostiglio:

superficie reale lorda: mq. 100,00;

superficie commerciale: mq. 100,00 x 0,33 = mq. 33,00

Balconi:

superficie reale lorda: mq. 61,00;

superficie commerciale: mq. 61,00 x 0,50 = mq. 30,50

Superficie totale reale lorda: mq. 349,00

Superficie totale commerciale: mq. 195,50

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione insufficiente*;

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 31



- vista la *zona* in cui ricade, periferica a *carattere residenziale/industriale*;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 2° - 2020 e sulla base del Borsino immobiliare, per il comune di Gattico, risulta che:

- *alle abitazioni di tipo economico*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 800,00/mq e Euro 1.200,00/mq e definito in **Euro 1040,00/mq**, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

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

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K = (0 + 3 \times 0,8) / 4$; $K = 2,4 / 4$; $K = 0,6$;

dove

K1=0 (superficie oltre i 150 mq);

K2=0,8 (piano ultimo);

per cui: $800 + (1.200 - 800) \times 0,6 = 800 + 400 \times 0,6 = 800 + 240 = \text{Euro } 1040,00/\text{mq}$

Per quanto riguarda l'appartamento, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, Il sottoscritto ritiene congrua una decurtazione del 30 %, ottenendo una valutazione pari ad **Euro 728,00/mq**.

Valutazione immobile.

Appartamento.

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

Superficie totale commerciale: mq. 195,50 x Euro 728,00/mq = **Euro 142.324,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

- **Spese per la presentazione della pratica edilizia per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese** **Euro 1.500,00**
- **Spese per la presentazione della pratica catastale per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese** **Euro 600,00**

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

Euro 140.224,00
Valore arrotondato Euro 140.300,00

Valore totale a corpo: **Euro 140.300,00**

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): **Euro 140.300,00**

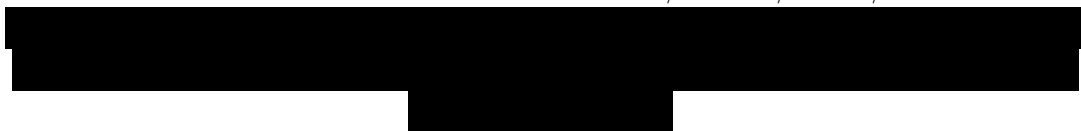
Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): **Euro 23.383,33**

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): **Euro 93.533,33**

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): **Euro 23.383,33**

Valore complessivo diritto e quota di 6/6: Euro 140.300,00





VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 8

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

FOGLIO 17 MAPPALE 27: BOSCO MISTO

Dati catastali e superficie:

Foglio 17, mappale 27: superficie mq. 110,00 pari a Ha 0,0110

Nel bollettino "Agenzia del Territorio – VALORI AGRICOLI MEDI ANNUALITA' 2014 – REGIONE AGRARIA N. 5, per il comune di Gattico, risulta che la qualità *BOSCO MISTO* ha un valore di Euro 8.100,00/Ha.

Per cui avremo: Ha 0,0110 X Euro 8.100,00/Ha= Euro 89,10

Valore totale a corpo: Euro 89,10

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 14,85

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 59,40

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 74,25

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 9

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

FOGLIO 17 MAPPALE 28: BOSCO MISTO

Dati catastali e superficie:

Foglio 17, mappale 28: superficie mq. 130,00 pari a Ha 0,0130

Nel bollettino "Agenzia del Territorio – VALORI AGRICOLI MEDI ANNUALITA' 2014 – REGIONE AGRARIA N. 5, per il comune di Gattico, risulta che la qualità *BOSCO MISTO* ha un valore di Euro 8.100,00/Ha.

Per cui avremo: Ha 0,0130 X Euro 8.100,00/Ha= Euro 105,30

Valore totale a corpo: Euro 105,30

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 17,55

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 70,20

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 87,75

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 10

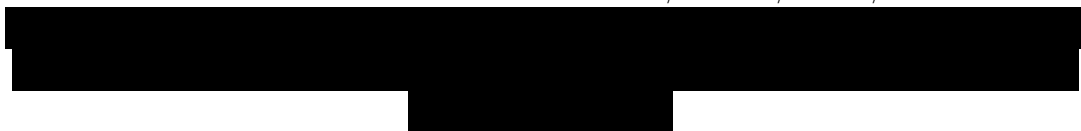
E' stato considerato l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

FOGLIO 11 MAPPALE 123: BOSCO CEDUO

Dati catastali e superficie:

Foglio 11, mappale 123: superficie mq. 150,00 pari a Ha 0,0150





Nel bollettino "Agenzia del Territorio – VALORI AGRICOLI MEDI ANNUALITA' 2014 – REGIONE AGRARIA N. 5, per il comune di Gattico, risulta che la qualità *BOSCO CEDUO* ha un valore di Euro 15.000,00/Ha.

Per cui avremo: Ha 0,0150 X Euro 15.000,00/Ha= Euro 225,00

Valore totale a corpo: Euro 225,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 37,50

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 150,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 187,50

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 11

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

FOGLIO 11 MAPPALE 120: BOSCO CEDUO

Dati catastali e superficie:

Foglio 11, mappale 120: superficie mq. 210,00 pari a Ha 0,0210

Nel bollettino "Agenzia del Territorio – VALORI AGRICOLI MEDI ANNUALITA' 2014 – REGIONE AGRARIA N. 5, per il comune di Gattico, risulta che la qualità *BOSCO CEDUO* ha un valore di Euro 15.000,00/Ha.

Per cui avremo: Ha 0,0210 X Euro 15.000,00/Ha= Euro 315,00

Valore totale a corpo: Euro 315,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 52,50

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro 210,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 262,50

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12

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

FOGLIO 11 MAPPALE 121: PRATO

Dati catastali e superficie:

Foglio 11, mappale 121: superficie mq. 1.300,00 pari a Ha 0,1300

Nel bollettino "Agenzia del Territorio – VALORI AGRICOLI MEDI ANNUALITA' 2014 – REGIONE AGRARIA N. 5, per il comune di Gattico, risulta che la qualità *PRATO* ha un valore di Euro 15.300,00/Ha.

Per cui avremo: Ha 0,1300 X Euro 15.300,00/Ha= Euro 1.989,00

Valore totale a corpo: Euro 1.989,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 331,50

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 1.326,00

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 34



Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 1.657,50

Si evidenzia che, per i seguenti terreni non è possibile effettuare una valutazione in quanto sono censiti con la Qualità/Classe "FU D ACCERT", tali terreni sono in realtà i mappali su cui insistono i fabbricati già valutati e pertanto il loro valore è già compreso alla valutazione dei Lotti 1 e 6. Per correttezza dovrebbero essere oggetto di una variazione catastale ed essere censiti come Enti Urbani. Il costo per regolarizzare tale situazione, compreso l'onorario del tecnico è pari a Euro 1.000,00 a pratica, tale costo verrà decurtato dal valore dei lotti 1 e 6.

I terreni di cui sopra sono identificati al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:



Criterio di Stima.

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

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

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

Fonti di informazione.

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

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valutazione Agenzia del Territorio "OMI" semestre 2° - anno 2020 e Borsino Immobiliare Novarese edizione 2020.



17. EVENTUALE VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA RIFERITA AGLI ESECUTATI.

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

LOTTO 1

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

Euro 71.468,48

Arrotondato a Euro 71.400,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 11.900,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro 47.600,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 59.500,00

LOTTO 2

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

Euro 44.397,00

Arrotondato a Euro 44.400,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 7.400,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro 29.600,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 37.000,00

LOTTO 3

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

Euro 73.680,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro. 12.280,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 49.120,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 61.400,00

LOTTO 4

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

Euro 91.800,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 15.300,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 61.200,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 76.500,00

LOTTO 5

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

Euro 124.200,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/1 (): Euro. 124.200,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/1: Euro 124.200,00



LOTTO 6

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

Euro 165.000,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 27.500,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 110.000,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 27.500,00

Valore complessivo diritto e quota di 6/6: Euro 165.000,00

LOTTO 7

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

Euro 140.300,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 23.383,33

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 93.533,33

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 23.383,33

Valore complessivo diritto e quota di 6/6: Euro 140.300,00

LOTTO 8

Valore totale a corpo:

Euro 89,10

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 14,85

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 59,40

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 74,25

LOTTO 9

Valore totale a corpo:

Euro 105,30

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 17,55

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 70,20

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 87,75

LOTTO 10

Valore totale a corpo:

Euro 225,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 37,50

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 150,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 187,50

LOTTO 11

Valore totale a corpo:

Euro 315,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 52,50

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro 210,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 262,50



LOTTO 12

Valore totale a corpo:

Euro 1.989,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ():

Euro 331,50

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 ():

Euro. 1.326,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6:

Euro 1.657,50

Si evidenzia che, per i seguenti terreni non è possibile effettuare una valutazione in quanto sono censiti con la Qualità/Classe "FU D ACCERT", tali terreni sono in realtà i mappali su cui insistono i fabbricati già valutati e pertanto il loro valore è già compreso alla valutazione dei Lotti 1 e 6. Per correttezza dovrebbero essere oggetto di una variazione catastale ed essere censiti come Enti Urbani. Il costo per regolarizzare tale situazione, compreso l'onorario del tecnico è pari a Euro 1.000,00 a pratica, tale costo verrà decurtato dal valore dei lotti 1 e 6.

I terreni di cui sopra sono identificati al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:

[REDACTED]

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

Novara, 27 febbraio 2025

Arch. Matteo Pippi

Allegati:

Non essendo variati gli allegati rispetto alla perizia originaria e alle successive integrazioni non vengono più depositati.

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 38

