
TRIBUNALE DI NOVARA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
n° 188/2022

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

contro

[REDACTED]

Giudice Esecutore
Dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE® *Tecnico incaricato*

Geom. Davide Facchetti

iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2374

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 2374

C.F. FCCDVD74P01F952S- P.Iva 01810490035

con studio in Casalino fraz. Cameriano, Via Matteotti 20

Tel mobile 335/6201658

email: davide.facchetti@geopec.it

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1	Oggetto dell'incarico	3
1.2	Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2° c.p.c.	3
1.3	Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel verbale di pignoramento	3
1.4	Pignoramento per intero o pro-quota	3
1.5	Giudizio di comoda divisibilità e formazione lotti di vendita	3
1.6	Attività propedeutiche alla stima e operazioni peritali	3
2	DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	4
2.1	Descrizione immobili	4
2.2	Identificazione e conformità catastale	7
2.3	Normativa e conformità urbanistico edilizia	8
3	TITOLARITA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO	9
3.1	Attuali proprietari	9
3.2	Precedenti proprietari	9
3.3	Stato di possesso	9
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
4.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	10
4.3	Altre informazioni per l'acquirente	11
4.4	Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici	11
5	CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI	11

1 PREMESSA**1.1 Oggetto dell'incarico**

Con ordinanza del 16.04.2024 l'Ill.mo Giudice Esecutore, Dott.ssa Simona Delle Site, poi sostituita dalla Dott.ssa Veronica Zanin, nominava il sottoscritto geom. Davide Facchetti, con studio in Casalino fraz. Cameriano, Via Matteotti n° 20, quale esperto nel procedimento esecutivo in oggetto; effettuato il giuramento di rito, in forma telematica, in data 17.04.2024, il sottoscritto riceveva la documentazione in atti ed il questionario d'incarico per la stima del compendio pignorato ed il compimento delle attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

1.2 Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2° c.p.c.

Il CTU ha verificato, con esito positivo, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., costituita da certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo, in data 02.01.2023.

1.3 Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel verbale di pignoramento

L'esperto ha positivamente verificato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento trascritto il 27.12.2022 ai nn. Part. 15381, Gen. 20742.

1.4 Pignoramento per intero o pro-quota

I beni oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

1.5 Giudizio di comoda divisibilità e formazione lotti di vendita

Considerata la consistenza degli immobili pignorati, il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere proposta in unico lotto.

1.6 Attività propedeutiche alla stima e operazioni peritali

In data 25.05.2024 il CTU provvedeva a trasmettere all'esecutato, tramite servizio postale di raccomandata, l'invito al necessario sopralluogo presso i beni pignorati per l'avvio delle operazioni peritali.

In data 07.06.2024 il CTU si recava presso i beni pignorati senza però potervi accedere, causa l'assenza del proprietario esecutato, come da verbale di sopralluogo allegato. Constatato che gli immobili risultavano in totale stato di abbandono il CTU provvedeva a richiedere la nomina del Custode dei beni e l'autorizzazione all'accesso forzoso, concessa, dall'Ill.mo G.E., in data 12.06.2024.

In data 25.07.2024 veniva eseguito l'accesso forzoso alla presenza del CTU e del delegato dell'IVG Novara, Sig. [REDACTED] già in possesso delle chiavi per

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin
Esperto Geom. Davide Facchetti

accedere all'immobile residenziale.

Successivamente il CTU provvedeva ad effettuare le verifiche amministrative utili all'evasione dell'incarico ricevuto, come restituito nel rapporto di stima seguente. In merito si evidenzia che il reperimento della pratica edilizia depositata presso l'archivio del Comune di Borgomanero è stato possibile solo in data 26.09.2024, in seguito a due infruttuosi tentativi in data 25.07.2024 e 29.08.2024.

2 DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

2.1 Descrizione immobili

Quota intera di piena proprietà di alloggio al piano primo, ricavato dal recupero di ex fabbricato rurale destinato a fienile, sito in Borgomanero, Via Fasana 14, oltre a piccolo terreno in area sottoposta a vincolo paesaggistico, presumibilmente utilizzato quale posto auto, anch'esso individuato lungo la Via Fasana.

I beni pignorati sono localizzati in zona extraurbana a prevalente destinazione agricola, carente di servizi e distante circa 2 km dal centro di Borgomanero con viabilità disagiata; la carreggiata risulta di ridotte dimensioni, il manto stradale è in pessime condizioni di manutenzione e non sono presenti parcheggi sul suolo pubblico. L'area cittadina è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ingresso autostradale alla tratta Genova Voltri – Gravello Toce distante circa 5 km, aeroporto internazionale di Milano-Malpensa a circa 35 km, asili, scuole materne dell'infanzia, primarie e secondarie, farmacie, mercato comunale, negozi al dettaglio, supermercati e centri commerciali, parco e zone verdi, centri sportivi e culturali.



-Vista dal satellite-

Alloggio censito C.E.U. al Foglio 23, Mappale 21, Subalterno 1, individuato al piano primo di un più ampio fabbricato ex rurale denominato Cascina Fasana; l'accesso avviene da cancello carraio, identificato dal civico numero 14 di Via Fasana, e da corte comune sistemata in terra battuta. Percorso il cortile si raggiunge l'appartamento tramite

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin
Esperto Geom. Davide Facchetti

scala esterna di collegamento che mediante il portico conduce all'alloggio.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità pignorata si sviluppa a due piani fuori terra, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, tetto con orditura lignea e manto di copertura in tegole di laterizio; solo le facciate dell'unità in esame risultano intonacate.



Vista dalle corte comune

L'alloggio al piano primo risulta costituito da scala esterna di accesso con sbarco su terrazzo coperto con tettoia in legno di recente realizzazione, portico sul fronte sud che conduce all'ingresso dell'alloggio che avviene direttamente nel soggiorno; dallo stesso si può raggiungere il vano cottura, la camera da letto singola ed il disimpegno, privo di porta di separazione. Dal corridoio, nel quale sono state ricavate delle armadiature a muro, si accede prima alla camera da letto matrimoniale ed infine al servizio igienico.

Si evidenzia che, come meglio avanti specificato, alcune modifiche risultano in contrasto con quanto licenziato dal Comune di Borgomanero, pertanto dovrà essere ripristinata la situazione originaria; nel particolare la tettoia realizzata in corrispondenza dell'arrivo della scala esterna dovrà essere demolita, così come la tramezzatura interna realizzata tra soggiorno e camera da letto singola.

L'unità risulta in totale stato di abbandono, utilizzata impropriamente come ricovero per gli animali; non sono riscontrabili interventi di manutenzione eseguiti negli ultimi decenni e la copertura ha subito, in alcuni punti, danni causati probabilmente da intensi eventi atmosferici.

Le finiture sono quelle originarie dell'epoca di costruzione ed evidenziano un pessimo stato di manutenzione e conservazione generale.

Le pavimentazioni interne e quelle del terrazzo sono realizzate in ceramica di differenti colorazioni e dimensioni. Le pareti del vano cottura e del servizio igienico sono rivestite con piastrelle in ceramica, intonacate e tinteggiate le rimanenti porzioni ed i soffitti. Le pareti del soggiorno, delle camere da letto e del disimpegno sono completamente rivestite con perlinatura in legno, i soffitti intonacati e tinteggiati. Serramenti esterni in

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin
Esperto Geom. Davide Facchetti

legno muniti di doppi vetri e persiane, anch'esse in legno; porte interne in legno tamburato con specchiature in vetro, alcune delle quali in frantumi. Il servizio igienico è dotato di tre apparecchi in vetrochina di colore bianco, water, bidet e lavabo, muniti di rubinetterie a doppio comando, oltre a doccia con pareti in polycarbonato, il tutto in stato conservativo pessimo.

Le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche a servizio dell'alloggio sono completamente da rinnovare ed allo stato attuale inutilizzabili, prive di certificazioni di conformità e non più rispondenti agli attuali requisiti di sicurezza. L'unità beneficia di allaccio alla rete elettrica pubblica e di adduzione di acqua potabile; relativamente all'impianto fognario risulta dall'atto traslativo a firma del Notaio De Bono, Rep. 82566 del 25.06.1985 che *"la fossa biologica e i filtri coi relativi tubi di scarico del fabbricato è ubicata su terreno riportato in catasto al foglio 23 mappale 22 di proprietà di [REDACTED] che ne ha concesso la suddetta ubicazione"*. Non si è potuto accertare se l'alloggio sia servito dalla rete pubblica di distribuzione di gas metano in quanto la caldaia, precedentemente installata nel vano cottura, è stata rimossa e le tubazioni divelte. La distribuzione dell'impianto di riscaldamento risulta in parte sottotraccia ed in parte a vista, con corpi radianti in ghisa.

La superficie lorda dell'alloggio è pari a circa 59,49 m² (calpestabile circa 48,21 m²), oltre a terrazzo di superficie lorda pari a 27,22 m²; altezza interna pari a 2,75 m.

La consistenza dell'unità immobiliare sopra descritta, costituita da alloggio al piano primo con pertinente terrazzo, è evidenziata nella tabella di cui sotto; il calcolo delle superfici dei singoli vani tiene in considerazione i ripristini da eseguire, come meglio evidenziato al successivo paragrafo 2.3. La superficie lorda è comprensiva delle murature di perimetro e del 50% di quelle in comune con altre unità, la superficie commerciale è invece ragguagliata, in relazione alle varie destinazioni, alla superficie principale tramite l'applicazione di coefficienti di adeguamento:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. adeguamento	Superficie commerciale
PIANO PRIMO				
Soggiorno	21,80	27,17	1,00	27,17
Vano cottura	4,36	5,70	1,00	5,70
Disimpegno	3,54	3,89	1,00	3,89
Camera da letto	13,45	16,11	1,00	16,11
Servizio igienico	5,06	6,62	1,00	6,62
Terrazzo	-	27,22	0,40	10,89
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				70,38

- **Terreno censito C.T. al Foglio 23, Mappale 706**, di superficie catastale pari a 37 m² ed inserito in area di salvaguardia ambientale; il lotto, di forma rettangolare e giacitura pianeggiante, ha accesso diretto dalla Via Fasana, poco distante dall'unità residenziale pignorata sopra descritta, probabilmente utilizzato come posto auto. L'accesso dalla pubblica via, lungo il confine di est, non è protetto né da recinzioni né da cancelli; l'area è

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin
Esperto Geom. Davide Facchetti

delimitata da muretti bassi in blocchi di calcestruzzo e sistemata in terra battuta.



-Terreno, vista da Via Fasana-

2.2 Identificazione e conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano attualmente così censite:

- Alloggio al piano primo

Catasto Edilizio Urbano del Comune di Borgomanero, Foglio 23, Mappale 21, Sub. 1, Via Fasana 14, piano 1°, Z.C. U, categoria A/4, classe 3^a, consistenza 3 vani, superficie catastale 66 m² (escluso aree scoperte 59 m²), rendita catastale 150,29 €, in capo all'esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero di piena proprietà.

L'unità immobiliare, come desumibile dall'allegato elaborato planimetrico Prot. 76393 del 23.11.2015 e dal relativo elenco subalterni, ha diritto alla comproprietà indivisa del Bene Comune Non Censibile censito al Foglio 23, Mappale 21, Sub. 2, costituito da cortile comune ed accessi dalla Via Fasana.

L'unità immobiliare insiste su area individuata al C.T. al Foglio 23 Mappale 21, Ente Urbano di 360 m².

Coerenze dell'alloggio, da nord ed in senso orario con riferimento alla mappa catastale:

a nord Mapp. 766, ad est cortile comune di cui al BCNC censito al CEU Fg. 23 Mapp. 21, Sub. 2, a sud Mapp.li 687 e 688 e ad ovest Mapp. 22.

Il raffronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria catastale attuale ha evidenziato la conformità catastale dell'unità pignorata, anche considerati i ripristini da eseguire, meglio evidenziati al successivo capitolo 2.3.

- Terreno

Catasto Terreni del Comune di Borgomanero, Foglio 23, Mappale 706, Prato di classe 3^a, superficie 37 m², Reddito Dominicale 0,14 €, Reddito Agrario 0,18 €, in capo all'esecutato, [REDACTED]

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin
Esperto Geom. Davide Facchetti

[REDACTED] per l'intero di piena proprietà.

Coerenze del terreno, da nord ed in senso orario con riferimento alla mappa catastale:
a nord Mapp. 22, ad est Via Fasana, a sud e ad ovest Mapp. 722.

La particella risulta costituita con Frazionamento del 29.06.1995 n. 1695.1/1995.

2.3 Normativa e conformità urbanistico edilizia

Sulla base del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Borgomanero ed anche della Variante Strutturale n. 1, le aree interessate dal pignoramento immobiliare risultano sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.lgs 42/2004, in quanto ricadenti nella fascia di rispetto del torrente Sizzone, corso d'acqua iscritto negli elenchi previsti dal Testo Unico approvato con R.D. 1775/33.

- L'area sulla quale insiste l'unità residenziale censita al Foglio 23, Mappale 21, è classificata come "Area normativa tutela dei nuclei cascinali", normata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione; ricade inoltre, ai sensi del Piano Territoriale Provinciale nelle "Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale" ed ancora nella "Rete ecologica" di cui all'art. 37 delle NTA. Relativamente all'utilizzazione urbanistica prevista si evidenzia che l'area risulta inserita nelle classi "IIb" e "IIIb" di idoneità geomorfologica.

- Il terreno censito al Foglio 23, Mappale 706, è classificato come "Area normativa residenziale consolidata", normata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione; ricade inoltre, ai sensi del Piano Territoriale Provinciale nelle "Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale" ed ancora nella "Rete ecologica" di cui all'art. 37 delle NTA. Relativamente all'utilizzazione urbanistica prevista si evidenzia che l'area risulta inserita nella classe "IIb" di idoneità geomorfologica.

Il fabbricato residenziale, edificato in data anteriore al 01.09.1967, risulta modificato sulla base dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 192/973 del 21.05.1974, rilasciata [REDACTED], per "chiusura e sistemazione interna fienile";
- Autorizzazione Prot. 7066 UT del 06.06.1975, rilasciata a [REDACTED], per "variante alla Licenza di Costruzione n. 192/973 del 21.05.1974";
- Collaudo statico a firma del geom. [REDACTED], in data 30.07.1975;
- Abitabilità rilascia in data 09.10.1975, n. 192/973.

Il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi depositati e quanto rilevato in sito durante il sopralluogo, ha evidenziato le seguenti difformità:

- il vano soggiorno è stato diviso, nella sua originaria superficie, per la creazione di una nuova camera da letto singola; tale modifica non è stata autorizzata, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato licenziato tramite la demolizione della tramezzatura realizzata;

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin
Esperto Geom. Davide Facchetti

- la porzione di est del terrazzo, punto di arrivo della scala esterna, è stata coperta tramite la realizzazione di una nuova tettoia con struttura lignea e tegole in laterizio; la tettoia non è stata autorizzata pertanto dovrà essere rimossa;
- il progetto licenziato prevede una porta di separazione tra soggiorno e disimpegno non rilevata durante il sopralluogo; questa dovrà essere realizzata così da ripristinare la funzione del disimpegno quale filtro tra il servizio igienico ed i locali di abitazione;
- la muratura di ovest del terrazzo dovrà essere parzialmente demolita in quanto autorizzata quale parapetto e non come tamponatura a tutta altezza.

I costi per i ripristini sopra evidenziati sono preventivamente quantificabili in 2.500,00 €, caricamenti fiscali esclusi.

3 TITOLARITA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

3.1 Attuali proprietari

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate, si evince che alla trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta in data 22.11.2022, le unità immobiliari catastalmente individuate al sovrastante capitolo 2.2, risultavano in capo all'esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero di piena proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Errico Alfani in data 23.11.2004, Rep. 105894, Racc. 17925, trascritto a Novara il 26.11.2004 ai nn. 25164/14453.

Relativamente all'atto sopra individuato si rileva che *"le parti in particolare richiamano i patti e condizioni contenuti nell'atto del Notaio De Bono di Borgomanero in data 25.06.1985, Rep. 82566/7934, al quale le stesse fanno completo riferimento"*.

3.2 Precedenti proprietari

Alloggio al piano primo

- [REDACTED], in forza di atto a rogito del Notaio Errico Alfani, Rep. 53021 del 10.02.1995, trascritto a Novara il 20.02.1995 ai nn. 2268/1766.
- [REDACTED], in forza di titolo anteriore al ventennio.

Terreno

- [REDACTED], in forza di atto a rogito del Notaio Errico Alfani, Rep. 55616 del 25.07.1995, trascritto a Novara il 01.08.1995 ai nn. 9770/7384.
- [REDACTED], in forza di titolo anteriore al ventennio.

3.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo i beni pignorati risultavano in totale stato di abbandono. Come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione di Novara, non risultano registrati contratti di locazione relativi ai beni eseguiti.

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin
Esperto Geom. Davide Facchetti

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: nessuna
- **Altri pesi o limitazioni d'uso:**

Realizzazione dei ripristini meglio evidenziati al paragrafo "2.3" (onere economico a carico della procedura).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Novara il 26.11.2004 ai nn. Gen. 25165 Part. 7012, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Intra – società cooperativa per azioni a responsabilità limitata contro [REDACTED], per l'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di stima, a seguito di atto a firma del Notaio Errico Alfani in data 23.11.2004 al Repertorio 105895/17926. Importo ipoteca € 150.000,00 - Importo capitale € 60.000,00.
- Ipoteca in rinnovazione iscritta a Novara il 23.09.2024 ai nn. Gen. 13803 Part. 2191, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Intra – società cooperativa per azioni a responsabilità limitata contro [REDACTED], per l'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di stima, a seguito di atto a firma del Notaio Errico Alfani in data 23.11.2004 al Repertorio 105895/17926. Importo ipoteca € 150.000,00 - Importo capitale € 60.000,00.

Trascrizioni:

- Trascrizione del 25.09.2012 ai nn. Part. 8917 Gen. 12302, relativa a verbale di pignoramento immobili del 08.08.2012 Rep. 999, a favore di Veneto Banca SCPA contro [REDACTED], per l'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di stima e catastalmente identificati al CEU del Comune di Borgomanero al Foglio 23, Mappale 21, Sub. 1 ed al CT al Foglio 23, Mappale 706.
- Trascrizione del 27.12.2022 ai nn. Part. 15381 Gen. 20743, relativa a verbale di pignoramento immobili del 22.11.2022 Rep. 3253, a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.a. [REDACTED], per l'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di stima e catastalmente identificati al CEU del Comune di Borgomanero al Foglio 23, Mappale 21, Sub. 1 ed al CT al Foglio 23, Mappale 706.



Difformità urbanistico-edilizie:

- Onere economico per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, come evidenziato al paragrafo "2.3". I costi decurtati dal valore complessivo del lotto, come meglio indicato al successivo capitolo "5".

Difformità catastali:

- Nessuna

4.3 Altre informazioni per l'acquirente

Oneri di natura condominiale:

Constatata la natura semindipendente delle unità pignorate non risultano gravami di tipo condominiale.

Cause in corso:

Nel corso delle operazioni peritali, relativamente agli immobili in esame, non sono emerse cause civili in corso, escluso la presente Procedura Esecutiva Immobiliare.

4.4 Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici

Gli immobili oggetto di stima non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, fatta eccezione per le prescrizioni eventualmente dettate dal Piano Regolatore Generale e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione; come dichiarato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Borgomanero, i terreni sui quali insistono le unità pignorate non sono assoggettati ad usi civici essenziali o diritti demaniali.

5 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Considerato come scopo di stima porre in vendita gli immobili, il sottoscritto ritiene corretto applicare il metodo del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta; la valutazione sarà effettuata considerando la consistenza dei beni, l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva che, come già proposto dal quesito affidato, prevede una riduzione forfettaria del valore di mercato determinato pari al 20 %, ubicazione in zona agricola, stato di manutenzione e conservazione, stato degli impianti tecnologici esistenti, non a norma e completamente da rifare, occupazione ed uso, spese fisse e pregresse, oltre ad ogni altro dato utile.

I valori di riferimento sono desunti dalle seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Quotazioni riferite al 2° semestre dell'anno 2023, relative al comune di Borgomanero, codice di zona R1, microzona catastale 1, fascia extraurbana/agricola:

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin
Esperto Geom. Davide Facchetti

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	670	L	1,4	2,0	L

- **Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2024 - Comune di Borgomanero-**

Considerata la conformazione dell'unità in esame, l'epoca di realizzazione delle opere di ristrutturazione e l'assenza di spazi esterni pertinenziali, il sottoscritto CTU ha ritenuto corretto considerare le quotazioni medie relative alla categoria di "appartamenti non recenti", in buone condizioni e abitabili, di età compresa tra i 15 ed i 40 anni dalla data di ultimazione dei lavori:

Valore minimo 600,00 €/mq

Valore massimo 850,00 €/mq

- **Rilevazioni da agenzie immobiliari operanti sul territorio-**

Eseguite le necessarie ricerche presso gli operatori immobiliari operanti sul territorio, sono emersi i seguenti valori medi per abitazioni localizzate in zone simili e con caratteristiche affini:

Valore minimo 400,00 €/mq

Valore massimo 600,00 €/mq

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla valutazione, in unico lotto, di alloggio al piano primo con terrazzo e terreno:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio al piano primo	70,38	€ 500,00	€ 35.190,00
Terreno	37,00	A corpo	€ 800,00
TOTALI			€ 35.990,00

- Valore del lotto	€ 35.990,00
- Ripristino difformità	€ - 2.500,00
- Modalità di vendita coattiva - 20%	€ - 7.198,00

TOTALE € 26.292,00

Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova per 1000/1000 di piena proprietà, € 26.300,00 (ventiseimilatrecento/00)

Ritenendo in tal modo di aver esaurito l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione allegando quanto in elenco:

1. RAR invito sopralluogo
2. Verbali di sopralluogo

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin
Esperto Geom. Davide Facchetti

3. Documentazione fotografica
4. Documentazione catastale
5. Estratto di mappa di PRGC vigente, legenda e N.T.A.
6. Titoli edilizi e documentazione urbanistica
7. Certificato di destinazione urbanistica
8. Atto di provenienza
9. Interrogazione Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara
10. Visure di aggiornamento Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara
11. Copia e-mail d'invio della presente relazione al soggetto procedente
12. Copia e-mail d'invio della presente relazione alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Novara
13. Elaborato peritale, riepilogo utile per l'ordinanza di vendita, planimetrie catastali e fotografie in formato elettronico.

Cameriano, 5 ottobre 2024

Il Perito incaricato
geom. Davide Facchetti



Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin
Esperto Geom. Davide Facchetti