
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Contro

N. Gen. Rep. 2/2024

Giudice Dr.ssa Zanin Veronica

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Claudio Rho
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1893
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 168
C.F. RHOCLE61B06D872W- P.Iva 01155230038

con studio in Novara (Novara) via pier lombardo 3
telefono: 0321611232
cellulare: 3283108199
fax: 0321398697
email: claudio.rho@studiotecnicoalfa.it



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 2/2024

CONTRO

Il sottoscritto Geom. Claudio Rho nato a Galliate (NO) il 06/02/1961 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1893, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 168

PREMESSO

- che, in data 23.07.2024 ha prestato giuramento, in via telematica, quale esperto estimatore nel procedimento esecutivo di cui in epigrafe, ed ha preso atto dei documenti presenti nel P.C.T.;
- che, in data 10 settembre 2024, ha eseguito sopralluogo in Trecate, Cascina Bettoline, alla presenza dell'incaricato IVG (nominata custode giudiziario);
- che, successivamente, sono state svolte tutte le necessarie ricerche ed indagini.

Verificata, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., tenendo conto di



tutto quanto indicato in premessa, il sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue:

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quota intera di piena proprietà:

- per
500/1000

-
per 500/1000

- In Comune di Fontaneto d'Agogna, Corso Italia n. 3 (catastalmente Via Paqqani Trieste n.3), lotto di terreno con soprastante fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, così meglio descritto ed identificato:

- Fabbricato residenziale con sviluppo su tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetto), così composto:

Al piano terreno, ingresso, bagno, cucina, soggiorno e saletta oltre a vano scala interno a cui si accede al piano primo composto da tre camere, disimpegno e bagno, il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 180,00

Al piano secondo ampio locale sottotetto della superficie commerciale di circa mq. 90,00, a cui si accede da scala realizzata sulla testata di est al posto della autorimessa.



-ampia tettoia al piano terra della superficie di circa mq. 84,00

Il fabbricato residenziale, al piano terreno e primo, è in condizioni manutentive sufficienti, con pavimentazione, parte in piastrelle di marmiglia e parte in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono con doppi vetri e con persiane. Il riscaldamento è garantito da caldaietta a metano posta nel locale sottotetto ed irradiata con termosifoni. Solamente i due locali posti ad ovest (sia al piano terreno che al piano primo) sono privi di riscaldamento. Gli impianti, da un esame visivo, sono vetusti e quindi conformi al regolamento in vigore al momento della loro realizzazione.

L'unità, risulta così censita al Catasto Fabbricati:

in Comune di **FONTANETO D'AGOGNA**

- **Foglio 3 mappale 179 subalterno 6 piano T-1, categoria A/2 classe 2 vani 8,5 superficie catastale mq. 226 rendita catastale € 702,38;**
- **Foglio 3 mappale 179 subalterno 2 piano T, categoria C/6 classe 2 mq. 17 superficie catastale mq. 19 rendita catastale € 48,29**
(questa unità in realtà non è più esistente in quanto al suo posto è stato realizzato il vano scala per l'accesso al piano sottotetto);
- **Foglio 3 mappale 179 subalterno 7 piano T, categoria C/7 classe U mq. 52 rendita catastale € 59,08.**

Al Catasto Terreni l'area con il soprastante fabbricato è distinta al:

Foglio 3 mappale 179 Ente Urbano di are 6.10.



Il tutto meglio identificabile nelle planimetrie e nell' estratto di mappa di seguito allegati.

ISCRIZIONI E /O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di aggiornamento del 30.10.2024, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

- ISCRIZIONE ipoteca
volontaria

- TRASCRIZIONE verbale di
pignoramento immobili,

Il tutto come meglio si evince nella relazione notarile a firma del notaio Niccolò Tiecco allegata agli atti di causa.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è di originaria vetusta costruzione (abbondantemente anteriore allo 01.09.1967), successivamente sono state rilasciate, dal comune di Fontaneto d'Agogna, le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione del 22.06.1981 prot. 1563 per ristrutturazione di un vano al piano primo.
- Autorizzazione edilizia n. 26 del 16.07.1990 per sostituzione manto di copertura.
- Autorizzazione edilizia n. 22/92 del 13.06.1992 per manutenzione straordinaria fabbricato.



- DIA N. 30/2007 prot. 1379 del 01.03.2007, per ristrutturazione edilizia, con successivo collaudo del 17.07.2007 prot. 4587.

Il riscontro tra gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni e la situazione riscontrata in loco ha fatto emergere che la scala esterna per l'accesso al sottotetto, è stata realizzata, al posto del locale autorimessa, in assenza di qualunque autorizzazione edilizia.

Vista la vicinanza allo svincolo autostradale, tenuto conto che la fascia di rispetto per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti è di mt. 60,00, la scala esterna non risulta sanabile e, perciò, dovrà essere demolita dall'aggiudicatario nei successivi 120 giorni successivi al decreto di trasferimento.

STATO DI POSSESSO

Il fabbricato al momento del sopralluogo risultava occupato dai signori

VINCOLI ED ONERI

- VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Fascia di rispetto dal sedime autostradale.

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

- ISCRIZIONE ipoteca
volontaria



- TRASCRIZIONE verbale di
pignoramento immobili,

ALTRI VINCOLI ED ACCERTAMENTI:

Alla data del sopralluogo non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e/o usi civici.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data di aggiornamento del 30.10.2024, le unità oggetto di perizia, risultano essere così intestate:

Quota intera di piena proprietà:

- per
500/1000

-
per 500/1000

*Il tutto come meglio si evince nella relazione notarile a firma del notaio
Niccolò Tiecco allegata agli atti di causa.*

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al "Calcolo



della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura”,
indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

DESCRIZIONE	Mq	Coeff.	Sup. Compar.
residenziale	180,00	1.00	180,00
sottotetto	90.00	0.30	27.00
tettoia	84,00	0.30	25,00
TOTALE			232,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il **market comparison approach** richiamato dagli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri.

Lo svolgimento e gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del **MCA**, le cui fasi principali sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenendo conto del prolungato periodo di recessione.
- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc)
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison),

Le informazioni comparative sono state rinvenute mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio; degli atti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie



immobiliari e degli osservatori del mercato, riferiti, appunto, a fabbricati già venduti ed in vendita, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

Seguendo i criteri sopra indicati il valore della quota intera delle unità sopradescritte viene così determinato:

Unità Immobiliare mq. 232,00 x €/mq. 500,00 =	€ 116.000,00
Riduzione del valore di circa il 20 % per assenza di garanzia, per eventuali vizi e/o spese non riscontrabili, comprese le spese per la demolizione della scala e le regolarizzazioni	€ - 23.200,00
Valore finale quota intera	€ 92.800,00

CONCLUSIONE

Si ritiene pertanto che il valore da indicare per la vendita all'asta, sia pari ad € 92.800,00 (novantaduemilaottocento/00 Euro).

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara lì, 6 novembre 2024

L'esperto
geom. Claudio Rho



