TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare

Contro

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

Giudice Dr.ssa ROSSELLA INCARDONA

INTEGRAZIONE DI ELABORATO PERITALE

RICHIESTA IN DATA 27/04/2026

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

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f6261d9c0aeb46c6510a0f

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Matteo Pippi, letta l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Rossella Incardona in data 27/04/2026, la quale chiedeva al sottoscritto di provvedere a depositare una relazione unitaria e separata per i soli lotti 6 e 7, comprendente sia le considerazioni già depositate il 22 aprile 2026, sia un'argomentazione di dettaglio sul prezzo di stima nel caso di vendita dei lotti 6 e 7 come lotto unico, motivando le eventuali modifiche laddove l'alloggio del primo piano (Lotto 7) si considerasse pertinenziale al negozio (Lotto 6). Pertanto, si redige il presente elaborato a beneficio della procedura e dei terzi interessati.

1. VALUTAZIONI SULLA INDIVISIBILITÀ DEI LOTTI 6 E 7

Come già espresso in data 22 aprile 2026, in risposta alle criticità segnalate, dal punto di vista civilistico è possibile vendere separatamente i due immobili, ma dal punto di vista urbanistico si è soggetti a vincoli comunali.

- Il Codice Civile: L'alloggio pertinenziale è generalmente inquadrato come una pertinenza del bene principale (l'immobile commerciale o industriale). L'articolo 818 del Codice Civile stabilisce chiaramente che le pertinenze possono essere vendute o cedute separatamente dal bene principale. Quindi, la divisione sarebbe ammessa.
- Il Vincolo Urbanistico: I Comuni autorizzano la costruzione di un "alloggio pertinenziale" in un'area commerciale o industriale perché quell'alloggio è strumentale e asservito all'attività lavorativa. Questo crea un vincolo di destinazione d'uso e di pertinenzialità. Se si vendesse l'abitazione a un soggetto terzo che non ha alcun rapporto con l'attività commerciale, quell'immobile smetterebbe di essere un "alloggio di servizio" e diventerebbe una normale civile abitazione. Per poter vendere l'alloggio separatamente dall'attività commerciale, bisogna effettuare un cambio di destinazione d'uso, lo stesso non sempre viene concesso dal Comune.

Per quanto riguarda gli impianti condivisi, nel momento in cui si vendesse l'alloggio separato dall'attività attualmente connessa e si volesse mantenere in comune servizi essenziali come la caldaia o i contatori, si costituisce una sorta di condominio minimo. Inoltre, si creerebbero delle servitù di passaggio, pertanto, se i tubi dell'acqua o i cavi elettrici dell'alloggio passano attraverso l'attività attualmente connessa (o viceversa), il proprietario del fondo "servente" dovrà sempre garantire l'accesso per la manutenzione.

Per quanto riguarda i contatori di luce e gas, non è possibile semplicemente mantenere un unico contatore intestato all'attività commerciale o all'alloggio e far pagare una quota forfettaria all'altro proprietario. Sussistono i seguenti vincoli:

1. Divieto di rivendita: Vi è un divieto di rivendita o cessione di energia elettrica e gas a terzi.
2. Obbligo di contatori separati: Di regola, ogni unità immobiliare catastalmente autonoma, con una propria destinazione d'uso e un diverso proprietario, deve avere il proprio contatore con i relativi codici univoci.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è possibile mantenere un'unica caldaia, ma si trasforma l'impianto in un vero e proprio riscaldamento centralizzato. Per essere in regola, in base al D.Lgs. 102/2014, bisognerebbe installare un sistema di contabilizzazione del calore (valvole termostatiche e ripartitori) per dividere le spese tramite tabelle millesimali.

In conclusione, sulla scorta di tali considerazioni, il sottoscritto ritiene che i lotti 6 e 7 debbano essere venduti in un unico lotto.

Giudice Dr.ssa ROSSELLA INCARDONA

Perito: Arch. Matteo Pippi

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f62610d9c0aeb46c6510a0f

2. DESCRIZIONE DEI BENI (LOTTI 6 E 7)

LOTTO 6 (Negozio)

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.

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f62261d9c0aeb46c6510a0f

DATI CATASTALI

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

, categoria C/1, classe 1, consistenza 232 mq, rendita € 3.414,81, Gattico, via Cascinetta, Piano T.

Intestazione:

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:

-

LOTTO 7 (Appartamento)

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 modificato al piano primo.

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f62261d9c0aeb46c6510a0f

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:

, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,70, Gattico, via Cascinetta, Piano 1-S1.

Intestazione:

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

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f62261d9c0aeb46c6510a0f

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).

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

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.

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f62610d9c0aeb46c6510a0f

4. 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.

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

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.

6. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE

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

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f62261d9c0aeb46c6510a0f

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

STATO DI POSSESSO

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:

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

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

Alla data del sopralluogo, effettuato il 3 agosto 2021, gli immobili di cui ai lotti 6-7 erano utilizzati del sig. (proprietari esecutati). Si evidenzia che il negozio al piano terreno era utilizzato da un terzo soggetto senza contratto di affitto registrato.

9. ARGOMENTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA E SULLA NATURA PERTINENZIALE DELL'ALLOGGIO

In ossequio al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione in data 27 aprile 2026, si provvede ad argomentare il valore del lotto unico composto dai Lotti 6 e 7, ponendo specifica attenzione alla natura pertinenziale del Lotto 7.

Qualora l'appartamento al primo piano venga inquadrato e venduto come stretto "alloggio pertinenziale" a servizio dell'attività commerciale posta al piano terra, il suo valore di mercato non può essere assimilato a quello di una civile abitazione liberamente alienabile. Un immobile gravato da vincolo di pertinenzialità commerciale sconta un naturale deprezzamento per le seguenti motivazioni:

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f62610d9c0aeb46c6510a0f

- **Commerciabilità limitata:** La platea dei potenziali acquirenti si riduce ai soli interessati allo sfruttamento commerciale del Lotto 6. Non potendo essere acquistato da chi cerca un'abitazione indipendente primaria, perde attrattività sul mercato residenziale classico.
- **Vincolo di destinazione:** L'uso dell'alloggio è strumentale all'attività. La rimozione di tale vincolo (tramite cambio di destinazione d'uso) non è un diritto acquisito, ma soggetto all'approvazione e alla discrezionalità urbanistica dell'ente comunale.

Nella precedente stesura del 22/04/2026, si era mantenuta la valutazione unitaria per mera somma aritmetica (€ 165.000,00 per il Lotto 6 e € 140.300,00 per il Lotto 7). Riconoscendo l'indivisibilità di fatto e l'asservimento pertinenziale del Lotto 7, risulta tecnicamente ed estimativamente corretto applicare una decurtazione sul valore base dell'alloggio.

Il sottoscritto ritiene congruo applicare un coefficiente di svalutazione per "vincolo pertinenziale" pari al **20%** sul valore dell'appartamento (Lotto 7) già decurtato per la vendita coattiva, per riflettere il reale valore di un alloggio non indipendente e vincolato all'attività commerciale sottostante.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

Di seguito si riepilogano i conteggi aggiornati.

VALUTAZIONE LOTTO 6 (NEGOZIO)

Determinazione superficie commerciale.

Piano terra

Negozio:

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

La superficie commerciale confermata è di mq. 232,00. Il valore di mercato stimato al mq è pari a Euro 900,00/mq. Considerando la decurtazione del 20% per vendita coattiva, il valore unitario è Euro 720,00/mq. 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:

Valore calcolato: mq 232,00 x € 720,00 = € 167.040,00.

Detratti € 2.500,00 per spese di regolarizzazione catastale ed edilizia, si ottiene un valore di **€ 164.540,00 (arrotondato a € 165.000,00)**.

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f62610d9c0aeb46c6510a0f

VALUTAZIONE LOTTO 7 (ALLOGGIO PERTINENZIALE)

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

La superficie commerciale confermata è di mq. 195,50. Il valore di mercato stimato al mq (Base OMI semestre 2°-2020) decurtato del 30% per vendita coattiva è pari a Euro 728,00/mq.

Valore base appartamento: mq 195,50 x € 728,00 = € 142.324,00.

Detratti € 2.100,00 per spese di regolarizzazione catastale ed edilizia, si ottiene un valore base di € 140.224,00.

Applicando l'ulteriore **decurtazione del 20% per vincolo pertinenziale**: € 140.224,00 - 20% (€ 28.044,80) = **€ 112.179,20 (arrotondato a € 112.200,00)**.

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f62161d9c0aeb46c6510a0f

RIEPILOGO LOTTO UNICO (Lotto 6 + Lotto 7 Pertinenziale)

Descrizione Bene	Valore Netto Stimato
Lotto 6 - Negozio (Piano Terra)	€ 165.000,00
Lotto 7 - Alloggio Pertinenziale (Piano Primo e Interrato)	€ 112.200,00
TOTALE LOTTO UNICO	€ 277.200,00

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): € 277.200,00.

Riparto quote:

- Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( ): € 46.200,00
- Valore complessivo diritto e quota di 4/6 ( ): € 184.800,00
- Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( ): € 46.200,00
- Valore complessivo diritto e quota di 6/6: € 277.200,00

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

Novara, 8 maggio 2026

Arch. Matteo Pippi

Firmato Da: PIPPI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7859bef052f62261d9c0aeb46c6510a0f