

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Data Udienza 22/12/2022

Procedimento esecutivo n° 160/21

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

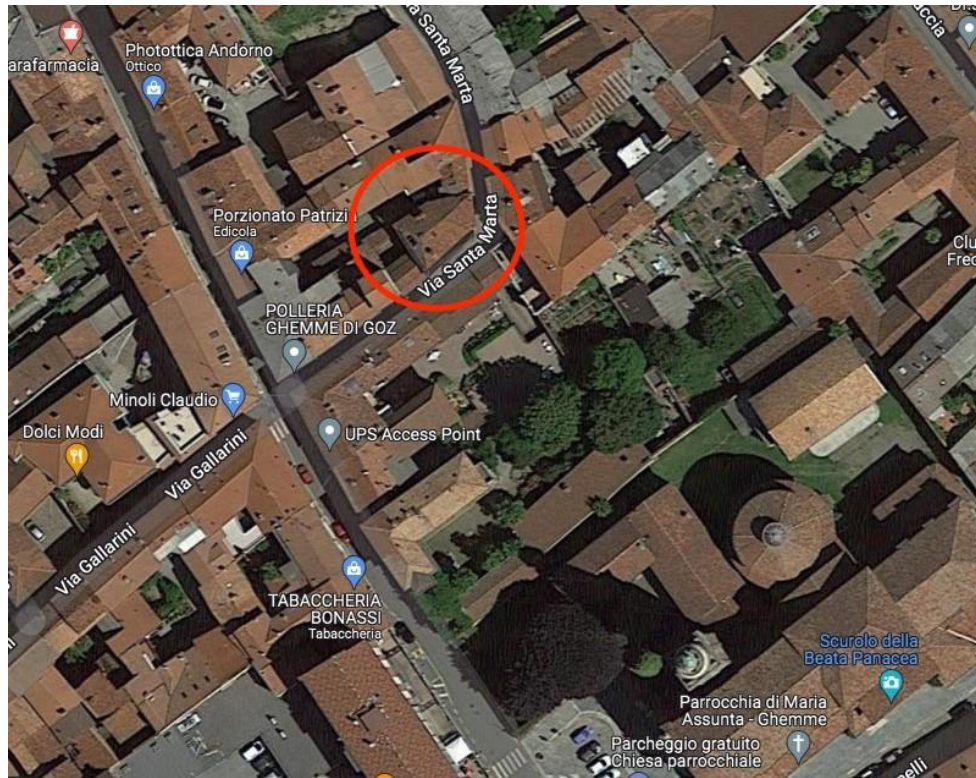
ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: geometra Paolo Brustia
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1881
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n° 360
codice fiscale BRSPLA57P05F952Q – partita IVA 02201800030
studio 3B associati
sede legale Via Pontida n° 14 – 28100 Novara
sede operativa Via Generale G. Fara n° 65 – 28100 Novara
cellulare: 3397289019
e-mail: brustia@3b-associati.it
pec: paolo.brustia@geopec.it*

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



**Beni in Ghemme (NO) Via Santa Marta n° 12
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE**



Estratto mappa di zona

OSSERVAZIONI DI CUI E' OPPORTUNO DARE ATTO

1) L'immobile oggetto di perizia risulta essere identificato al catasto fabbricati del Comune di Ghemme al civico n° 6 di Via Santa Marta; in fase di sopralluogo si è verificato che la numerazione civica della via è stata modificata e l'immobile attualmente risulta essere al civico n° 10/12 di Via Santa Marta.

3) Nel richiedere le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di perizia si riscontra che, richiedendo la planimetria del piano terra censito al sub 6 del mappale 201, la planimetria rilasciata risulta essere composta da due planimetrie riportante in una il piano terra e nell'altra la rappresentazione del piano primo e secondo contraddistinto dal sub. 7 del mappale 201, nel classamento l'Ufficio catastale ha elaborato il solo piano terra; richiedendo la planimetria del sub. 7, nel modo corretto, la scheda rappresenta il piano primo e secondo.

2) Nella nota di trascrizione del "Verbale di pignoramento immobili" trascritto in data 15 ottobre 2021 Reg. gen. 16634 Reg. part. 12384 l'unità immobiliare descritto al punto 2 riguardante il mappale 201 sub. 6 è stato inserito come categoria catastale C6 anziché in categoria catastale C2 come realmente censito.



Punto 1 del quesito

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo, si verifica e si dichiara la completezza della documentazione allegata al fascicolo composta da Certificato Notarile ipo-catastale, nota di trascrizione pignoramento immobiliare.

Punto 2 del quesito

2. AVVISI EX ART. 498 COMMA 2 e 600 c.p.c

Verifica se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo

Nel fascicolo, alla data di redazione della perizia, non risultano notifiche a creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo.

Punto 3 del quesito

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1 Iscrizioni

3.1.1 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore _____ con sede in _____
_____ codice fiscale _____, atto notarile pubblico Dott. _____
Notaio in _____ rep. _____ racc. _____ del _____
trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____, Reg. part. _____;
gravante su beni immobili in Comune di Ghemme NCEU foglio _____, mappale 201
sub. 1-2-3-4 ora mappale 201 sub 5-6-7) contro _____ nato a _____
il _____ codice fiscale _____ per quota 1/1;
debitore non datore _____ nata a _____ il _____
_____ codice fiscale _____
Importo capitale euro 35.000,00
Importo ipoteca euro 70.000,00

3.2 Pignoramenti

3.2.1 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara
a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____
emesso in data 17 settembre 2021 al n° _____, trascritto presso
l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di _____



Novara in data _____ Reg. Gen. _____ Reg Part. _____ ; **Contro:**
nato a _____ il _____ codice fiscale _____
per quota 1/1 degli immobili oggetto di perizia.

Punto 4 del quesito

4. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PER CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di identificare correttamente il beni oggetto di procedimento esecutivo sono state richieste presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi Catastali le planimetrie catastali delle unità immobiliari e l'estratto mappa.

Punto 5 del quesito

5.1 VERIFICA QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI

Sui beni oggetto di perizia non risultano quote indivise.

5.2 VERIFICA DEI PROPRIETARI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Al 15 ottobre 2021, data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari risultavano catastalmente di proprietà di _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per quota 1/1.

5.2.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuale proprietario dal 13 luglio 1999

_____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____
per quota 1/1
Atto di provenienza: da _____ con sede in _____ codice fiscale _____
con atto pubblico Notaio Dott. _____ in _____ rep. n _____
del _____ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____ , Reg. part. _____

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona L'immobile si trova in zona centrale/storica di Ghemme con aree limitrofe a destinazione residenziale; il Comune risulta fornito da Scuola per l'infanzia, Scuola primaria e Scuola secondaria di primo grado, farmacia, banca.

Zone limitrofe Comuni confinanti: Sizzano, Romagnano Sesia, Gattinara, Cavaglio d'Agogna, Lenta, Fontaneto d'Agogna, Carpignano Sesia
Paesi limitrofi: Fontaneto d'Agogna (a km. 7), Suno (a km. 10),



Cavaglio d'Agogna (a km. 5), Prato Sesia (a km. 7), Fara Novarese (a km. 6), Borgomanero (a km. 11)

Città più vicine: Novara (a km. 23), Vercelli (a km. 30), Milano (a km. 61), Torino (a km. 82), Orta-Lago d'Orta (a km. 32), Arona-Lago Maggiore (a km. 29)

Collegamenti

Aeroporto Malpensa (a Km. 40); Autostrada A26 Genova Voltri/Gravellona Toce (casello Romagnano Sesia/Ghemme Km. 2)



**Beni in Ghemme (NO) Via Santa Marta n° 12
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE**

6.1.1



**Foglio
mappale 201 sub. 7**

Abitazione

Vista da cortile interno

DATI CATASTALI

L'edificio nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni al foglio mappale 201 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 180,00;

Identificato al catasto fabbricati: intestatario: _____ nato a _____ il _____
codice fiscale _____ per quota 1/1.

foglio mappale 201 sub. 7, piano primo e secondo, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 123 mq. (totale escluse aree scoperte: 112 mq.), rendita euro 207.62;

Coerenze catasto fabbricati: coerenze a corpo: Nord: mappale198, mappale 199, mappale 200; Est: Via Santa Marta; Sud: via Santa Marta; Ovest: mappale 195, mappale197;

6.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà di unità immobiliare sita al piano primo e secondo di immobile di tre piani fuori terra a destinazione residenziale in sita in Ghemme (NO) Via Santa Marta n° 12.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da due camere, due locali ad uso ripostiglio (uno con accesso diretto e l'altro con accesso esterno), cassero, portico e balcone; al piano secondo da due camere, due locali ad uso ripostiglio e balcone.



Non è stato possibile accedere ai locali al piano secondo in quanto la struttura del solaio balcone/portico di accesso al piano e la struttura della copertura risultano essere in evidente stato di degrado e non garantiscono la necessaria sicurezza per accedere al piano, per la valutazione della consistenza ci si baserà sulle misure dei locali sottostanti.



L'unità immobiliare oggetto di perizia sviluppa una superficie commerciale di mq. 163,73 ed una superficie calpestabile interna di mq. 115,86 così ripartiti:

superficie commerciale: piano primo: camere/ripostiglio mq. 66,98; balcone mq. $18,70 \times 0,50 =$ mq. 9,35; portico mq. $19,40 \times 0,33 =$ mq. 6,40; cassero mq. $21,26 \times 0,33 =$ mq. 7,02; piano secondo camere/ripostiglio mq. 66,98, balcone mq. $14,00 \times 0,50 =$ mq. 7,00.

Totale superficie commerciale: mq. $66,98 + 9,35 + 6,40 + 7,02 + 66,98 + 7,00 =$ mq. 163,73

superficie calpestabile: piano primo: camera mq. 14,90, camera mq. 17,65, ripostiglio mq. 5,28, ripostiglio mq. 10,87; cassero 18,53; piano secondo: camera mq. 14,90, camera mq. 17,65, ripostiglio mq. 5,28, ripostiglio mq. 10,80.

Totale sup. calpestabile interna: $14,90 + 17,65 + 5,28 + 10,87 + 18,53 + 14,90 + 17,65 + 5,28 + 10,80 =$ mq. 115,86

Altezze interna: piano primo ml. 2,80/2,90.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: mista con struttura parte in mattoni e parte in murature in pietra, parte lasciata a vista e parte intonacata; condizioni nell'insieme discrete.

Solai: tipologia: solaio primo piano a volta in laterizio; solaio piano secondo e sottotetto in legno; condizioni: solaio primo piano discreto; solaio piano secondo e sottotetto critiche con segni di cedimento strutturale.

Copertura: tipologia: a falde con grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio; condizioni: nella zona a copertura del balcone arrivo scala e a copertura della zona ripostiglio del piano primo presenza di cedimenti strutturali.

Scala esterna: tipologia: a rampa con gradini pedata in pietra ed alzata in laterizio; condizioni discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Finestre e porte balcone: piano primo: in legno con vetro semplice con persiana; piano secondo: in legno con vetro semplice nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono discrete al piano primo, pessime al piano secondo;

Infissi accesso vani: In legno con specchiatura a vetro; nell'insieme le condizioni discrete;



Pavimentazione interna: piano primo: piastrella in laterizio posata su volta; piano secondo piastrella in laterizio posata su solaio in legno; condizioni nell'insieme discreta

Pareti interne e soffitti pareti intonacate e tinteggiate; soffitti in legno ; condizioni nell'insieme discrete

Rivestimento: non sono presenti parti di pareti rivestite

Impianti:

Gas: è presente allaccio di distribuzione di gas uso domestico; non è stato presentato certificato di conformità;

Elettrici: tensione: 220V; impianto inesistente, in alcuni locali eseguito con fili a vista. Conformità: non è presente certificato di conformità;

Termico: Non presente

Idrico derivazione da rete comunale;
Non sono presenti servizi igienici all'interno

Accessori Cortile

6.2.1



Foglio mappale 201 sub. 6

Locali ad uso sgombero/deposito

Vista interna

DATI CATASTALI

L'edificio nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni al foglio mappale 201 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 180,00;



Identificato al catasto fabbricati: intestatario: nato a il
codice fiscale per quota 1/1.

foglio mappale 201 sub. 6, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 72, rendita euro 70,65;

Coerenze catasto fabbricati: coerenze a corpo: Nord: mappale198, mappale 199, mappale 200; Est: Via Santa Marta; Sud: via Santa Marta; Ovest: mappale195, mappale197;

6.2.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà di unità immobiliare sita al piano terra di immobile di tre piani fuori terra a destinazione residenziale in sita in Ghemme (NO) Via Santa Marta n° 12.

L'unità immobiliare è composta da una camera con piccolo ripostiglio, locale ad uso cantina e un locale ad uso deposito.

Non si è potuto visionare il locale ad uso deposito sia perché non si è potuto accedere dall'ingresso al civico 10 sia per le precarie condizioni della soprastante copertura.



L'unità immobiliare oggetto di perizia sviluppa una superficie commerciale di mq. 57,57 ed una superficie calpestabile interna di mq. 64,25 così ripartiti:

superficie commerciale: camera/ripostiglio mq. 29,44; cantina/deposito mq. $56,66 \times 0,35 =$ mq, 19,83, portico/scala mq. $25,16 \times 0,33 =$ mq. 8,30;

Totale superficie commerciale: mq. $29,44 + 19,83 + 8,30 =$ mq. 57,57

superficie calpestabile: locale mq. 20,56; cantina mq. 27,22; deposito mq. 16,47;

Totale superficie calpestabile interna: $20,56 + 27,22 + 16,47 =$ mq. 64,25

Altezze interna: piano primo ml. 2,75/3,75.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:

mista con struttura parte in mattoni e parte in murature in pietra, parte lasciata a vista e parte intonacata; condizioni nell'insieme discrete.



Solai: tipologia: solaio primo piano a volta in laterizio; condizioni: discreto.

Copertura: tipologia: a falde con grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio; condizioni: nella zona a copertura del balcone arrivo scala e a copertura della zona ripostiglio del piano primo presenza di cedimenti strutturali.

Scala esterna: tipologia: a rampa con gradini pedata in pietra ed alzata in laterizio; condizioni discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Finestre: in legno con vetro semplice con persiana scorrevole per le aperture verso Via Santa Marta;
porte d'accesso ai vani: lato cortile interno: in legno con specchiatura a vetri e ad anta cieca; lato strada al civico 10 in ferro; condizione nell'insieme discrete.

Infissi interni: non presenti

Pavimentazione interna: battuto di cemento; condizioni nell'insieme discreta

Pareti interne e soffitti Pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
condizioni nell'insieme discrete

Rivestimento: non sono presenti parti di pareti rivestite

Impianti:

Gas: è presente allaccio di distribuzione di gas uso domestico; non è stato presentato certificato di conformità;

Elettrici: tensione: 220V; eseguito con fili a vista da considerarsi inesistente. Conformità: non è presente certificato di conformità;

Termico: Non presente



Idrico derivazione da rete comunale;
Non sono presenti servizi igienici all'interno

Accessori Cortile

Punto 7 del quesito

7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si accerta la conformità tra la descrizione catastale attuale delle unità immobiliari descritte al punto 6 e quelle contenute nel pignoramento.

Punto 8 del quesito

8. VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risultano essere per le unità immobiliare oggetto d'esecuzione quelle presentate in data 11 agosto 2006.

Tali planimetrie, per la suddivisione interna e destinazione, risultano essere conformi alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

Punto 9 del quesito

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente gli immobili risultano inseriti per uso dei suoli all'interno di "Aree di Antico Impianto art. 9 punto c.1" con parte dell'edificio classificato in "Edifici o parte di edifici di valore documentario (Gruppo 2) e parte in "Edifici di impianto antico da valorizzare (Gruppo 3) soggetti al parere della Commissione Beni Culturali e Ambientali; l'area è gravata da vincolo di area di antico impianto, vincolo Archeologico 1 Art. 24 e Geologico Classe 1 Art 27.

Punto 10 del quesito

10. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

10.1 Conformità urbanistico edilizia

A seguito di richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme il Tecnico Comunale non ha ritrovato pratiche edilizie, fatta eccezione una pratica edilizia 22/2006 presentata in data 24 luglio 2006 prot. n° 7499 per "Restauro e risanamento conservativo del fabbricato con realizzazione al piano terra di attività di estetista".

La pratica edilizia richiesta in data 24 luglio 2006 non è mai stata rilasciata, ed è stata archiviata, in quanto non sono mai state consegnate all'Ufficio Tecnico le integrazioni richieste



alla proprietà e progettista con lettera Comune di Ghemme prot.11402 del 22 novembre 2006, lettera trasmessa in base alle osservazioni sollevate dalla Commissione Regionale Beni Culturali e Ambientali.

L'immobile, per caratteristiche costruttive, risulta essere stato edificato in data anteriore al 1967; non essendo sono state ritrovate pratiche edilizie, ne precedenti ne successive a tale anno, si ritiene di poter prendere in considerazione le planimetrie dello "stato di fatto" allegate alla domanda inoltrata al Comune di Ghemme in data 24 luglio 2006 come base di confronto della liceità edilizia; facendo riferimento come stato di fatto a tale rappresentazione grafica non si riscontrano difformità.

10.2 Abitabilità

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme non è stata ritrovato il certificato d'abitabilità.

Punto 11 del quesito

11. VERIFICA IMPIANTI

Gli impianti esistenti nell'unità immobiliare, come dichiarato nella descrizione dell'immobile, sono da verificare, in quanto privi di certificati di conformità.

Punto 12 del quesito

12. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo ed accesso alle unità immobiliari, eseguito in data 16 settembre 2022, le unità immobiliari **risultavano libere** ed in parte occupate da oggetti di proprietà dell'esecutato.

Punto 13 del quesito

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa coniugale.

Punto 14 del quesito

14. VINCOLI

14.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

14.2 Vincoli artistici: Nessuno

14.3 Vincoli storici: Nessuno

14.4 Vincoli alberghieri: Nessuno

14.5 Vincoli di natura condominiale: Nessuno



Punto 15 del quesito

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

15.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

15.1.a Domande giudiziali: nessuna

15.1.b Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubature: vigente gli immobili risultano inseriti per uso dei suoli all'interno di "Aree di Antico Impianto art. 9 punto c.1" con parte dell'edificio classificato in "Edifici o parte di edifici di valore documentario (Gruppo 2) e parte in "Edifici di impianto antico da valorizzare (Gruppo 3); l'area è gravata da vincolo di area di antico impianto e vincolo Archeologico 1 Art. 24 e Geologico Classe 1 Art 27.

15.1.c Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna.

15.1.d Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna

15.1.e Difformità urbanistica-edilizia: L'immobile, per caratteristiche costruttive, risulta essere stato edificato in data anteriore al 1967; non essendo sono state ritrovate pratiche edilizie ne precedenti ne successive a tale anno, si ritiene di poter prendere in considerazione le planimetrie dello "stato di fatto" allegate alla domanda inoltrata al Comune di Ghemme in data 24 luglio 2006 come base di confronto della liceità edilizia; facendo riferimento come stato di fatto tale rappresentazione grafica non si riscontrano difformità.

15.1.f Difformità catastale: nessuna

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

15.2.1 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore _____ con sede in _____
codice fiscale _____, atto notarile pubblico Dott. _____ Notaio in _____
rep. _____ racc. _____ del _____ trascritto presso
l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Novara in data _____ Reg. gen. _____, Reg. part. _____; gravante su beni
immobili in Comune di Ghemme NCEU foglio _____, mappale 201 sub. 1-2-3-4 ora
mappale 201 sub 5-6-7) contro _____ nato a _____ il
codice fiscale _____ per quota 1/1; debitore non datore



nata a

il

codice fiscale

Importo capitale euro 35.000,00

Importo ipoteca euro 70.000,00

15.2.3 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____ emesso in data _____ al n° _____, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. Gen. _____ Reg Part. _____ ; **Contro:** nato a _____ il _____ codice fiscale _____ per quota 1/1 degli immobili oggetto di perizia.

15.3 Difformità urbanistico-edilizie: nessuna

15.4 d Difformità catastali: nessuna

15.3 Altre informazioni per l'acquirente:

15.3.a Spese fisse annue di gestione dell'immobile escluso

riscaldamento computato a consumo

euro 0,00

15.3.b Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

euro 0,00

15.3.c Spese condominiali scadute ed insolute alla data del

euro 0,00

15.3.d Eventuali cause in corso: nessuna

15.3.c Precedenti proprietari nel ventennio: vedere punto 5.2.1 pagina 4.

Punto 16 del quesito

16.1. FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unità immobiliari non vendibili separatamente.

16.2. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione **sono pignorate per la quota intera di proprietà in capo a** _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____

per quota 1/1



16.3. VALUTAZIONE LOTTO

16.3.1 Determinazione superfici abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale 201 sub.6				
Piano terra: vani	Sup. reale lorda	29,44	1,00	29,44
Piano terra: cantina/deposito	Sup. reale lorda	56,66	0,35	19,83
Piano terra: portico/vano scala	Sup. reale lorda	25,16	0,33	8,30
Mappale 201 sub. 7				
Piano primo: camere/ripostiglio	Sup. reale lorda	66,98	1,00	66,98
Piano primo: balcone	Sup. reale lorda	18,70	0,50	9,35
Piano primo: portico/cassero	Sup. reale lorda	19,40	0,33	6,40
Piano primo: cassero	Sup. reale lorda	21,26	0,33	7,02
Piano secondo: camere/ripostigli	Sup. reale lorda	66,98	1,00	66,98
Piano secondo: balcone	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
Cortile mq. 68,00			0,10	6,80
	Sup. reale lorda	318,58		228,10

16.4 CRITERIO DI STIMA

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora detti beni siano posti in un mercato di compravendita facendo riferimento allo stato manutentivo-conservativo dell'insieme, periodo di edificazione dell'edificio, ubicazione.

Visto lo stato attuale del bene pignorato, constatato che l'immobile necessita d'interventi manutentivi urgenti, vista la zona, considerate le seguenti quotazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI relativi al Comune di Ghemme Anno 2022 – Semestre 1

codice di zona B1, microzona catastale 1, fascia "Centrale/Vecchio nucleo", tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico: stato conservativo normale: valore minimo 570,00 euro/mq. – valore massimo 850,00 euro/mq.

"Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2022": il valore medio rilevato nell'anno 2020-2021 corrisposto per mq. commerciale di appartamenti non recenti assegnato per mq. un valore massimo di euro 850,00 ed un valore minimo di euro 650,00;



“Dati da Borsino Immobiliare”: per abitazioni in stabili di fascia media un valore massimo di euro 1.024,00 ed un valore minimo di euro 691,00.

Il sottoscritto perito, considerate le caratteristiche, constatato anche il contesto in cui è inserito l’immobile e l’andamento del mercato immobiliare e tenuto conto dello stato vetusto in cui si trova l’immobile ritiene congruo assegnare: il valore di euro 300,00/mq.

16.5 Fonti di informazione

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

16.6 Valutazione corpi

A. Immobile ad uso abitativo

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali lorde vendibili in proprietà esclusiva e calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Immobile	228,10	300,00	68.430,00
			68.430,00

Valore corpo:	euro	68.430,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	68.430,00

16.7.1 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	euro	10.264,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	euro	0,00

16.8.1 Prezzo base d’asta quota

Valore quota intera degli immobili al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova	euro	58.166,00
---	-------------	------------------



Novara 18 novembre 2022

Il perito
geometra Paolo Brustia

Si allega:

- planimetrie rilievo unità immobiliari oggetto di perizia;
- catasto Fabbricati: visura, schede catastali;
- estratto mappa catastale;
- documentazione fotografica: n° 24 fotografie;
- verbale sopralluogo del 16 settembre 2022;
- documentazione edilizia:
 - estratto richiesta del 24 luglio 2006 prot. 7499
 - Comune di Ghemme lettera prot. 11482 richiesta integrazioni
- Estratto PRG;
- Visura ipotecaria aggiornata al 15 novembre 2022

