

**TRIBUNALE DI NOVARA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento Esecutivo Immobiliare**

**contro**

N. Gen. Rep. 72/2025

**Giudice Dr.ssa Rossella Incardona**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato: Geom. Graziano Chiera**

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Novara con il n. 2713

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara con il n. 113

c.f. CHR GZN 85B28 D976X - P. Iva 02303400036

con studio a Gattico-Veruno (NO) loc. Gattico in Piazza Leonardi n. 7

telefono: 0322 838256

email: info@studiochiera.it

PEC: graziano.chiera@geopec.it

Giudice Dr.ssa ROSSELLA INCARDONA

Perito: Geom. Graziano Chiera

pag. 1

### 1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., ne viene attestata la completezza.

### 2. Verifica degli avvisi 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** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (per atto

**Iscrizione di ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

#### Pignoramenti

**Pignoramento immobiliare** per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in

*Altre trascrizioni:* **Nessuna**

*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

### 4. Acquisizione delle mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene 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. Certificato di destinazione urbanistica non necessario.

### 5. Verifica dell'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero.

### 6. Descrizione dei beni oggetto della procedura

#### Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Unità residenziale monofamiliare disposta al primo e secondo piano di edificio tipo "terratetto", con autorimessa al piano terra e area esterna annessa di accesso alla proprietà, ubicata nel comune di Cerano in Via Castello n. 7.

### **Descrizione degli immobili**

Edificio di tre piani fuori terra non costituito in condominio con annesso piccolo cortile esclusivo privo di recinzione. L'edificio è raggiungibile dalla via Castello al civico 7 a mezzo di androne carraio e cortile. Al piano terra si trova l'autorimessa con piccolo vano ripostiglio e la scala di accesso all'appartamento del primo e secondo piano. L'unità residenziale è composta da soggiorno in ingresso al primo piano, cucina con balcone, ripostiglio in sottoscala con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed allestito con lavandino e wc, scala interna in soggiorno di accesso al secondo piano composto da disimpegno, camera, bagno e camera con balcone.

### **Vista la conformazione dei beni, il sottoscritto ritiene che possano essere venduti in un unico lotto.**

L'edificio di non recente realizzazione (oltre sessant'anni fa), si presenta in *uno stato di conservazione non sufficiente*.

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

*Fondazioni:* tradizionali per l'epoca di costruzione.

*Strutture verticali:* reticolo di travi e pilastri con 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 autonomo, idrico-sanitario, elettrico e televisivo.

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa su una superficie commerciale di mq 64,81, con una superficie calpestabile di mq 45,30, l'altezza interna utile del primo piano è di m 2,95 e del secondo piano di m 2,80.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di mq 34,00 ed una superficie calpestabile di mq 26,50 compresa del vano ripostiglio, l'altezza interna utile è di m 2,05 per l'autorimessa e m 1,93 per il vano ripostiglio.

La pavimentazione risulta essere in ceramica di colore chiaro per i locali interni e balconi e battuto di cemento per l'autorimessa.

I rivestimenti risultano in ceramica di colore chiaro per la parete attrezzata della cucina, servizio igienico e ripostiglio in sottoscala allestito con lavandino e wc. Le murature non rivestite sono finite con intonaco rustico e tinteggiate

I serramenti delle finestre e portefinestre risultano con telaio in legno di color marrone con doppio vetro ed oscuranti in antoni di legno color marrone.

La porta d'ingresso è una classica porta in legno.

Le porte interne sono in legno.

Nel servizio igienico al secondo piano sono presenti tazza, lavabo e vasca, corredati da rubinetteria tradizionale per la gestione dell'acqua calda/fredda.

Nel sottoscala ad uso ripostiglio al primo piano è presente una tazza e un lavabo corredato da rubinetteria tradizionale per la gestione dell'acqua calda/fredda.



rilievi effettuati sul posto (quando possibile). Per giungere alla quantificazione delle superfici commerciali, 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:

- 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 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 conformità tra la descrizione attuale rilevata 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. Aggiornamento del catasto**

Non necessario in quanto le schede planimetriche risultano conformi con lo stato attuale dei luoghi.

## **9. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Nel piano regolatore vigente del Comune di Cerano, l'immobile ricade in "AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (A)" di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **10. Conformità dello stato di fatto dei beni alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

Presso gli archivi del comune di Cerano non è stata individuata alcuna pratica o atto autorizzativo e nessun certificato di abitabilità/agibilità, così segnalato dal servizio tecnico comunale del comune di Cerano a mezzo di prot. n. 12299 del 05/12/2025. Gli immobili non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica

## **11. Verifica della conformità degli impianti alla normativa in materia**

Non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto non è possibile stabilire la rispondenza alla normativa vigente.

## **12. Verifica stato di possesso dei beni ed eventuali occupanti**

Alla data del sopralluogo, eseguito il giorno 1 dicembre 2025, l'immobile risultava occupato esclusivamente dall'esecutato [REDACTED]

### 13. Verifica eventuale occupazione degli immobili da parte di coniuge separato o dell'ex coniuge della parte eseguita

Si conferma quanto indicato al precedente punto 12.

### 14. Elenco di eventuali vincoli su beni oggetto della procedura

#### 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>
<u>Diritti demaniali:</u>	<u>nessuno</u>
<u>Usi civici:</u>	<u>nessuno</u>

### 15. Elenco di eventuali vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto della procedura

#### Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

a) <u>Domande giudiziali:</u>	<u>nessuno</u>
b) <u>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</u>	<u>nessuno</u>
c) <u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	<u>nessuna</u>
d) <u>Altri pesi o limitazioni d'uso:</u>	<u>nessuno</u>
e) <u>Difformità urbanistico edilizie:</u>	<u>nessuna</u>
f) <u>Difformità catastali:</u>	<u>nessuna</u>

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

a) <u>Iscrizioni ipotecarie:</u>	<u>vedere punto 3</u>
b) <u>Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	<u>vedere punto 3</u>
c) <u>Difformità urbanistico edilizie:</u>	<u>nessuna</u>
d) <u>Difformità catastali:</u>	<u>nessuna</u>

#### Altre informazioni per l'acquirente

1) <u>Spese fisse di gestione o manutenzione/spese condominiali ordinarie:</u>	<u>nessuna</u>
2) <u>Spese condominiali straordinarie deliberate:</u>	<u>nessuna</u>
3) <u>Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni:</u>	<u>nessuna</u>
4) <u>Cause in corso:</u>	<u>Es. imm. 72/2025</u>

5) Proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento e precedenti proprietari nel ventennio anteriore a tale data.

5.1 Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento:

5.2 Trascrizioni nel ventennio precedente:

**Atto notarile pubblico di compravendita** a rogito del Notaio

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio

## 16. Determinazione del valore di mercato

### Valutazione complessiva del lotto 1

Determinazione superficie commerciale

#### Appartamento (sub. 5):

Superficie reale lorda abitazione:	mq 63,85	
Superficie commerciale abitazione:	mq 63,85 x 1,00 =	mq 63,85
Superficie reale lorda balconi:	mq 3,20	
Superficie commerciale balconi:	mq 3,20 x 0,30 =	mq 0,96

**Superficie totale reale lorda:** mq 63,85 esclusi balconi

**Superficie totale commerciale:** mq 64,81

#### Autorimessa (sub. 4):

Superficie reale lorda:	mq 34,00	
Superficie commerciale:	mq 34,00 x 1,00 =	mq 34,00

**Superficie totale reale lorda:** mq 34,00

**Superficie totale commerciale:** mq 34,00

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione non sufficiente*;
- Vista la *zona* in cui ricade, Centrale;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio – OMI", semestre 1° - 2025, per il Comune di Cerano, risulta che:

- *alle abitazioni di tipo economico*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 395,00/mq e Euro 570,00/mq e definito in **Euro 508,75**, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

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

$K = (K1 + 3xK2)/4$ ;  $K = (0,8 + 3x0,6)/4 = 0,65$ ;

Dove

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

K2 = 0,4 (primo piano) – 0,8 (ultimo piano)

per cui:  $395 + (570 - 395) \times 0,65 = \mathbf{Euro\ 508,75}$

- *alle autorimesse*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 380,00/mq e Euro 560,00/mq.

### Valutazione immobile

Abitazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale determinata:

Superficie totale commerciale abitazione: mq 64,81 x Euro 508,75/mq = Euro 32.972,09

**Adeguamenti e correzione di stima:**

- **Spese per rimozione lavandino e wc nel ripostiglio in sottoscala: (a corpo) Euro 500,00**

Valore abitazione al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: Euro 32.472,09

Decurtazione del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, ottenendo una valutazione pari ad Euro 25.977,67.

Giudice Dr.ssa ROSSELLA INCARDONA

Perito: Geom. Graziano Chiera

pag. 7

Valore abitazione, nello stato in cui si trova: **Euro 25.977,67**

Autorimessa

Valore commerciale autorimessa: (a corpo) = Euro 15.000,00  
Decurtazione del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, ottenendo una valutazione pari ad Euro 12.000,00.

Valore autorimessa, nello stato in cui si trova: **Euro 12.000,00**

---

**Valore totale a corpo:** Euro(25.977,67 + 12.000,00) = **Euro 37.977,67**

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compedio immobiliare, nonché dagli enti e spazi comuni): **Euro 37.977,67**

**Arrotondato a Euro 38.000,00**

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 tipologiche relative alle "proprietà edilizie dell'immobile": estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione 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 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.

Fonti di informazione

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

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valutazione Agenzia del Territorio "OMI semestre1° - anno 2025 e Borsino Immobiliare edizione 2024.

## **17. Eventuale valutazione della sola quota riferita agli esecutati**

Immobili pignorati per intero. Il valore calcolato al punto 16, già arrotondato di € 38.000,00, si riferisce all'intera quota dei beni oggetto di procedura, già omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compedio immobiliare.

**18. Verifica applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge di Bilancio n. 178/2020**

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge di Bilancio n. 178/2020.

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Gattico-Veruno, 15/01/2026

Geom. Graziano Chiera

**Allegati:**

- A) Documentazione catastale – n. 18 pagine;
- B) Atto di provenienza e visura ipotecaria – n. 9 pagine;
- C) Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Cerano – n. 6 pagine;
- D) Verbale di accesso – n. 4 pagine;
- E) Dichiarazione comune di Cerano – n. 2 pagine;
- F) Documentazione fotografica – n. 13 foto