



TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento Esecutivo Immobiliare

Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. **112/2024**
Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ALBERTO TOSI

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al N. 2000

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 347

C.F. TSOLRT61P02F952L - P. Iva 00618370035

con studio in Comignago (Novara) Via Principale n. 36 - telefono: 0322504107

email: info@progettostudioassociati.it





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



(vedi ulteriore doc. foto – Allegato A)

PREMESSA

Con Ordinanza del 22.05.2025, l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Veronica Zanin nominava il sottoscritto geom. Tosi Alberto, nato a Novara il 02.09.1961, con studio professionale in Comignago (NO) Via Principale n. 36 Tel. 0322-504107, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2000 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Novara al n. 347 dal 10.12.1998, come esperto nella Esecuzione n. 112/2024 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Il sottoscritto in data 30.05.2025 prestava il giuramento di rito, tramite invio di PEC, e gli veniva affidato l'incarico per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento nel presente procedimento con il questionario sotto riportato:

- 1. Acquisito il titolo di acquisto del debitore, verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei, avvalendosi se del caso della collaborazione del custode anche in ordine al punto 12 di cui infra e con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso i pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo**

La certificazione notarile risulta completa.





2. **verifichi 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 e/o comproprietari del compendio pignorato, diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**

Dalle verifiche effettuate non risultano intervenuti altri creditori iscritti nel processo.
Non sono presenti ulteriori comproprietari del compendio pignorato.

3. **predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

■■■■■ Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo a favore di ■■■■■
■■■■■
■■■■■
■■■■■, per la quota intera, in forza di atto a firma del notaio Cafagno Gian Vittorio del 05.09.2012 al n. Rep. 53409/16884, iscritto a Novara il 12.09.2012 ai nn. R.g. 11844 R.p. 1366, per un'ipoteca di Euro 600.000,00 di cui capitale per Euro 300.000,00 per la durata di 30 anni a un tasso di interesse annuo del 3,521%, spese pari a € 300.000,00.

- Atto Giudiziario derivante da Ipoteca Giudiziale con Decreto Ingiuntivo a favore di ■■■■■, contro ■■■■■, per la quota intera, eseguito dal Tribunale di Novara, in data 19.11.2022 n. rep. 14/2022, iscritto a Novara il 20.12.2022 ai nn. R.g. 20242 R.p. 3152, per un'ipoteca di Euro 50.000,00 di cui capitale per Euro 37.711,34.

N.B. dalle date di trascrizione risulta essere scaduta nel 2018, ma non c'è l'annotazione di cancellazione.

- Atto Giudiziario derivante da Ipoteca Giudiziale con Decreto Ingiuntivo a favore di ■■■■■, contro ■■■■■, per la quota intera, eseguito dal Tribunale di Novara, in data 12.01.2024 n. rep. 59, iscritto a Novara il 01.03.2024 ai nn. R.g. 3114 R.p. 402, per un'ipoteca di Euro 100.000,00 di cui capitale per Euro 552.500,00.

■■■■■ Atto Giudiziario derivante da Atto Esecutivo o cautelare con Verbale di Pignoramento immobili a favore di ■■■■■
■■■■■
■■■■■ per la quota intera, eseguito da UNEP Tribunale di





Novara, in data 31.05.2024 n. rep. 2050, trascritto a Novara il 09.07.2024 ai nn. R.g. 10551 R.p. 8048.

4. **acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

Sono state acquisite: la mappa catastale del Comune di Ghemme al N.C.T. relativa al F. 19 mappale 561 (cfr. Allegato B), oltre alle relative visure NCT, NCEU (cfr. Allegati C1, C2), planimetrie dell'appartamento e cantina (cfr. Allegato D1), e dell'autorimessa (cfr. Allegato D2), che vengono allegati alla presente.

5. **verifichi l'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari dividendi ed indicando le relative quote di ciascuno;**

La quota pignorata è intera.

Ai sensi dell'atto di provenienza a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara in data 05.09.2012, repertorio 53408 racc. 16883, risultano essere di proprietà comune con le altre unità immobiliari della particella al Foglio 19 mappale 561: le parti comuni identificate con il sub. 1 (la scala, il locale caldaia e il terreno pertinenziale al fabbricato). Ma non risulta identificato anche il locale caldaia che fa parte comunque del subalterno 1 come gli altri sopra indicati. Pertanto si ritiene che la mancata indicazione di tale locale caldaia, pur facendo parte del bene comune, ed essendo parte essenziale anche del sub. 3, in quanto l'impianto di riscaldamento dell'edificio è unico ed esiste una sola caldaia che scalda le due unità abitative dell'edificio, possa ricondursi a una mancanza nell'atto di acquisto, perché nulla è detto in merito ad una eventuale separazione dell'impianto di riscaldamento nel sopra citato atto notarile di acquisto di entrambe le unità abitative, di cui una, specificatamente il sub. 3, è oggetto della presente perizia.

6. **descriva l'immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici da effettuare ex novo, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**





Oggetto di pignoramento è un appartamento al primo piano con taverna e una autorimessa al piano seminterrato, all'interno di una villa sita in comune di Ghemme in Piazza Meucci al civico n. 10.

La villa, edificata nel 1977, è costituita da un piano seminterrato con autorimessa doppia, taverna, centrale termica e altra proprietà costituita da locali accessori, da un piano terra composto da un primo appartamento e da un primo piano composto da altro appartamento, oggetto di perizia.

Alla villa si accede dalla Piazza Meucci sia tramite cancelletto pedonale che da cancello carraio automatizzato. La proprietà è recintata da lastre di cemento alte 2 metri coperte da siepe. L'intero giardino attorno alla proprietà si presenta ben curato, adornato da piante ornamentali e il viale d'accesso dai cancelli è pavimentato con blocchetti in porfido.

L'intera area ha un impianto di video sorveglianza.

La villa è interamente intonacata e tinteggiata di un giallo tenue, con i pilastri delle autorimesse e battiscopa rivestiti in serizzo.

I serramenti esterni del piano seminterrato sono di forma rettangolare in legno color marrone con grata esterna.

Mentre nel resto della villa sono in legno color marrone con doppio vetro, alcuni con la parte superiore ad arco, con persiane in legno color marrone, sempre della stessa forma. La parte di primo piano è dotata di finestre velux nel tetto.

I balconi sono intonacati, piastrellati in klinker, alcuni con ringhiere in ferro tinteggiate di grigio, altri con parapetto in muratura e copertina in serizzo (vedi foto 1,2,3).

Un portoncino blindato, rivestito in legno, conduce alla scala in granito, con parapetti e corrimano in legno, che collega tutti i piani della villa. Il vano scala è intonacato e tinteggiato di bianco (vedi foto 4, 5). Al piano seminterrato il pavimento è in piastrelle di klinker rosso (vedi foto 37, 38).

Appartamento al primo piano Foglio 19 mapp. 561, sub. 3, abitazione:

L'appartamento, oggetto di esecuzione, posto al primo piano fuori terra, mansardato, è raggiungibile dal vano scala comune. Il portoncino di ingresso, blindato rivestito in legno, conduce all'ampio soggiorno (superficie netta mq 108,60) distribuito su due livelli collegati da 6 gradini (vedi foto 6, 7, 8, 9). Nel soggiorno fronte ingresso è presente una porta finestra con balconcino rettangolare, con ringhiera in ferro





(superficie lorda mq 6,30) (vedi foto 10, 11, 12). La parte di soggiorno rialzato è illuminato da 4 velux, sulle due falde del tetto, Il soggiorno ha pavimenti in piastrelle in monocottura simil cotto e porte in legno cieche, color marrone (vedi foto da 13 a 16). Nella parte del soggiorno rialzato, dietro alle pareti nella parte spiovente del tetto, su tutti i tre lati, c'è un primo ripostiglio sul lato nord-ovest, piastrellato in ceramica di gres monocottura, intonacato e tinteggiato di bianco con un'altezza media di m. 1,60, illuminato da luce naturale tramite una velux (superficie netta mq 40,10) (vedi foto da 17 a 20), che collega con due porticine altri 2 rispostigli senza illuminazione naturale, uno sul lato est, di forma rettangolare, piastrellato in ceramica di gres monocottura, intonacato e tinteggiato di bianco con un'altezza media di m. 1,15 (superficie netta mq 8,40) (vedi foto 21) e l'altro sul lato ovest, con forma trapezoidale, al rustico con un'altezza media di m. 1,15, (superficie netta mq 5,50) (vedi foto 22).

Nella parte sud-est del soggiorno si trova il locale cucina, aperto sul soggiorno tramite penisola, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, non ci sono rivestimenti di piastrelle. E' illuminato da una finestra (superficie netta mq 15,80) (vedi foto 23, 24).

A sinistra dell'entrata un corridoio (superficie netta mq 7,10) porta alla zona notte (vedi foto 25) con una camera singola (superficie netta mq 14,00) (vedi foto 26, 27), con porta finestra che accede al balcone che serve anche il bagno con parapetto in muratura e copertina in serizzo (superficie lorda mq 4,70). Sui due lati del balcone sono presenti due piccoli ripostigli esterni (superficie netta mq 0,90 e 1,20) (vedi foto 28, 29). A seguire il bagno con porta finestra completo di tutti i sanitari e grande doccia filo pavimento, con rivestimento in piastrelle di gres per un'altezza di m 2,20 su tutte le pareti e pavimento in ceramica monocottura di gres (superficie netta mq 8,00) (vedi foto 30, 31).

A seguire la camera matrimoniale (superficie netta mq 22,80) con finestrella (vedi foto 32, 33) e porta finestra che da su un balconcino, anch'esso con parapetto in muratura e copertina in serizzo (superficie lorda mq 2,30) (vedi foto 34) e bagno ad uso esclusivo completo di tutti i sanitari, lavabi doppi e vasca da bagno angolare, pavimento in ceramica monocottura di gres e rivestimento in piastrelle di gres su tutte le pareti (superficie netta mq 9,80) (vedi foto 35, 36).

Le finiture interne sono tutte di pregio in un buono stato di conservazione. La zona giorno è interamente pavimentata in piastrelle monocottura in simil cotto, mentre nella zona notte è posato un parquet, tranne in bagno dove sono posate piastrelle in gres di ceramica monocottura. Le porte interne sono in legno tamburato, cieche, color





marrone. I serramenti esterni in legno hanno tutti vetro doppio senza zanzariere. Le persiane sono anch'esse in legno color marrone. L'impianto di riscaldamento è in comunione con l'altra unità residenziale e la caldaia a gas metano è posta nel locale caldaia al piano seminterrato. I termosifoni sono in alluminio. L'acqua sanitaria è con generatore autonomo. Tutti i muri sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è sottotraccia. La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di circa 242,20 mq, la superficie commerciale è di mq 289,50. I balconi hanno una superficie complessiva di mq 13,30.

Al piano seminterrato, scendendo la scala comune (vedi foto 37, 38), una porta blindata conduce ad un corridoio che sulla destra, 3 gradini in granito, portano sia al locale caldaia comune (vedi foto 39, 40), e all'autorimessa sulla destra, sia di fronte alla taverna di pertinenza dell'appartamento, intonacata e tinteggiata color pesca, con la parete a nord adibita a forno a legna, griglia e camino tutto rivestito in finta pietra. Il pavimento è in klinker rosso, le porte sono in legno cieche di color marrone ed è riscaldato con un ventilconvettore. E' illuminato da 4 piccole finestrelle in legno (vedi foto da 41 a 45).

La superficie netta calpestabile è di circa 53,60 mq, la superficie commerciale è di mq 63,60.

Autorimessa al piano seminterrato Foglio 19 mapp. 561, sub. 4:

L'autorimessa oggetto di perizia è chiusa da due basculanti motorizzate in lamiera zincata color marrone. Internamente è intonacata e tinteggiata. Il pavimento è in battuto di cemento piastrellato in klinker rosso, ha due finestrelle laterali che consentono la luce naturale. Sul lato est è presente un piccolo lavatoio con angolo piastrellato. Dalla autorimessa è possibile accedere all'interno della villa tramite porta REI che conduce al corridoio del piano seminterrato (vedi foto da 46 a 48).

La superficie commerciale è di 54,00 mq.

Situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente perizia sono censiti (cfr allegato C1 – C2):

Comune di Ghemme, Regione Pralini, Piazza Meucci n. 10:

al Catasto Terreni:





- Foglio 19 mapp. 561, ente urbano di are 37.18, senza rendita al Catasto Edilizio Urbano:
- Foglio 19 mapp. 561, sub. 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani, superficie totale 282 mq, totale escluse le aree esterne 277 mq, rendita € 805,67;
- Foglio 19 mapp. 561, sub. 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 46 mq, superficie 46 mq, rendita € 142,54;

Coerenze con la mappa del NCT:

Foglio 19 mapp. 561, sub. 3 (appartamento):

vuoto su sub. 1, lati nord, est, ovest e sud, vano scala comune sub. 1.

Foglio 19 mapp. 561, sub. 4 (autorimessa):

a est, nord e sud sub. 1, a ovest sub. 3, tutti del Foglio 19.

Foglio 19 mapp. 561 (intera proprietà):

a nord mapp. 626, 688, ad est e sud mapp. 596, a ovest mapp. 702, 515, 534, tutti del Foglio 19.

| | |
|---|--|
| Caratteristiche descrittive: Piazza Meucci n. 10 | |
| <i>Strutture verticali:</i> | <i>materiale:</i> cemento armato, <i>condizioni:</i> buone |
| <i>Scale:</i> | <i>scala:</i> a rampa unica, <i>materiale:</i> cls, <i>finitura:</i> lastre di pietra e parapetto in legno, <i>condizioni:</i> buone |
| <i>Balconi:</i> | <i>materiale:</i> latero-cemento <i>condizioni:</i> buone |
| <i>Solai:</i> | <i>tipologia:</i> latero-cemento, <i>condizioni:</i> buone |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| <i>Infissi esterni:</i> | <i>tipologia:</i> a battente con persiane <i>materiale:</i> legno, <i>protezione:</i> persiane in legno. <i>condizioni:</i> buone |
| <i>Infissi interni:</i> | <i>tipologia:</i> porte cieche a battente <i>materiale:</i> legno, <i>condizioni:</i> buone |
| <i>Manto di copertura:</i> | <i>materiale:</i> tegole portoghesi, <i>condizioni:</i> buone |
| <i>Pareti esterne:</i> | <i>materiale:</i> muratura di mattoni, <i>rivestimento:</i> intonaco di cemento tintecciato, <i>condizioni:</i> buone |
| <i>Pavimentazione Esterna:</i> | <i>materiale:</i> pavimentazione in porfido, <i>condizioni:</i> buone |





| | |
|--|---|
| <i>Pavimentazione Interna:</i> | <i>tipologia materiale:</i> parquet in legno, ceramica monocottura, klinker <i>condizioni:</i> buone. |
| <i>Rivestimento bagno:</i> | <i>materiale:</i> ceramica <i>condizioni:</i> buone. |
| <i>Cancelli di ingresso pedonale- carraio:</i> | <i>tipologia:</i> a battente <i>materiale:</i> ferro <i>condizioni:</i> buone. |
| Impianti: | |
| <i>Ascensore:</i> | non presente |
| <i>Citofonico:</i> | presente con video citofono |
| <i>Condizionamento:</i> | non presente |
| <i>Gas:</i> | <i>tipologia:</i> con tubazioni, <i>alimentazione:</i> metano |
| <i>Idrico:</i> | <i>tipologia:</i> sottotraccia, <i>alimentazione:</i> diretta da rete comunale, |
| <i>Termico:</i> | <i>tipologia:</i> centralizzato, <i>alimentazione:</i> gas, <i>terminali:</i> radiatori in alluminio |
| <i>Elettrico:</i> | <i>tipologia:</i> impianto presente, sottotraccia e a vista |
| <i>Fognatura</i> | Il fabbricato dispone di allaccio alla fognatura. |
| <i>Telefono</i> | ----- |

7. accerti la conformità tra la descrizione attuale rilevata da lui direttamente del compendio (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

8. proceda, ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene, e solo previa autorizzazione del G.E. (ottenuta mediante apposita istanza, da comunicarsi anche al creditore procedente), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;





Nel sopralluogo del 24.06.2025 (vedi allegato E), non sono state riscontrate difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nelle planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara.

9. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, come specificato nel:

- PIANO REGOLATORE GENERALE Approvato con D.G.R.N.80-07897 DEL 24.09.1986,
- VARIANTE GENERALE AL PRG Approvato con D.G.R. n.12-5790 del 15.04.2002 Integrata e specificata con Varianti ex art.17, 7° comma L.R.56/77 e smi
- VARIANTE STRUTTURALE 1/2016 Ai sensi delle procedure stabilite dalla L.R.3/2013 e con la seguente procedura Proposta Tecnica di Progetto Preliminare adottata con Delibera Consiglio Comunale n.80 del 21 dicembre 2016, Progetto Preliminare di Variante adottato con Delibera Consiglio Comunale n.81 del 21.12.2017, Proposta Tecnica di Progetto Definitivo adottato con Delibera di Giunta Comunale n.188 del 16.11.2018 con approfondimenti e specificazioni con Delibera Giunta comunale n.36 del 04.02.2019, Progetto definitivo Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 25 del 08/04/2019
- VARIANTE PARZIALE al P.R.G.C. VIGENTE 11/2021 PROGETTO DEFINITIVO Variante ai sensi dell'art. 17, comma 5°, L.R. 56/77 e s.m.i. con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 22.11.2021 con Progetto Preliminare Di Variante adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 28/06/2021, Progetto Definitivo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 22/11/2021

risultano avere la seguente destinazione d'uso:

“ART 10 Aree di completamento” - aree di completamento costituite da lotti liberi graficamente perimetrati, aree edificate con precedenti Piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi, il completamento delle aree non edificate;





Vincoli: Archeologico 2 – ART 24 Vincolo Archeologico 2 - Art. 24

Geologico: Classe 1 – ART 19TER Classi di idoneità urbanistica 1 - Pericolosità geomorfologica ridotta, Aree idonee all'utilizzo urbanistico

Consumo del suolo 2013: II classe - Consumo del suolo 2013: classe II - Superficie urbanizzata (Su)

10. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16); dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

Dall'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 55/77 del 25 maggio 1977 (domanda in data 10 maggio 1977, prot. 1685), intestatario [REDACTED] costruzione di casa uso abitazione di complesso produttivo per impresa edile (cfr allegato F1);
- Comunicazione Inizio lavori in data 06.08.1977, protocollata il 29.11.1977 al n. 4063 (cfr allegato F2);
- Concessione in Sanatoria n. 26/97 del 07.10.1997 rilasciata il 14.06.1999 (domanda in data 30 maggio 1995, prot. 1933), intestatario [REDACTED] modifica di destinazione d'uso del sottotetto in locali abitativi (cfr allegato F3);
- Permesso di Abitabilità n. 26/97 del 07.10.1997, protocollato in Comune il 14.06.1999 (cfr allegato F4);

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.





Difformità urbanistico-edilizie

Nel sopralluogo del 24.06.2025 (vedi allegato E), confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, le difformità, tra lo stato reale dell'immobile e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Ghemme sono:

— Rototraslazione del fabbricato

Nella tavola grafica n. 1 prot. 1685 del 10.05.1977 a firma [REDACTED] [REDACTED], allegata alla Licenza Edilizia n. 55/77 per la "costruzione di casa uso abitazione di complesso produttivo per impresa edile", la villa in progetto è stata autorizzata con l'asse longitudinale parallelo alla linea di confine occidentale con la contigua originaria particella 230 (attuali particelle 515 e 702) e divergente, vale a dire inclinato, rispetto a quello degli altri edifici facenti parte del complesso produttivo.

Invece nelle schede planimetriche catastali delle unità immobiliari urbane censite al Foglio 19 mappale 561 subb. 2, 3, 4, depositate il 15.01.1992 dal geom. [REDACTED] la villa è rappresentata con l'asse longitudinale parallelo a quello degli altri edifici del complesso produttivo, così com'essa è in effetti orientata.

Nell'istanza di Concessione in Sanatoria prot. 1933 del 30.05.1995, presentata dal [REDACTED], è precisato che "le unità immobiliari sono già accatastate".

Per le ragioni sopra esposte, dopo essermi consultato in merito, in data 26.06.2025 con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme, geom. [REDACTED], la stessa Responsabile del Servizio tecnico, ritiene che la rototraslazione del fabbricato sia da intendersi essere stata ricompresa nella Concessione in Sanatoria n. 26/97, benché tale difformità non sia espressamente menzionata nella pratica edilizia.

- Per quanto inerente al piano primo, nella parte rialzata del soggiorno risulta essere stata chiusa una velux, che dovrà essere riposizionata così come è ancora individuabile sul posto per la presenza della nicchia, idonea alla velux nel controsoffitto in cartongesso ed anche come indicato nella Concessione in Sanatoria n. 26/97 del 07.10.1997 (vedi foto 16 allegato A);





- Rispetto alla Concessione in Sanatoria n. 26/97 del 07.10.1997 nel locale autorimessa, di cui al sub. 4, risulta esserci una finestra in meno sul lato nord e invece risulta mancante la porta d'ingresso dal corridoio vano comune sub. 1, che pertanto dovranno essere oggetto di sanatoria;
- Inoltre sempre rispetto alla Concessione iniziale n. 55/77 del 25 maggio 1977 i locali del piano seminterrato inerenti alla proprietà oggetto della presente, e specificatamente l'autorimessa sub. 4 e la taverna parte del sub. 3, risultano avere un'altezza di circa 3 m, pertanto più alti rispetto a quanto previsto nella citata Concessione n. 55/77 del 25 maggio 1977, conseguentemente dovranno essere oggetto di sanatoria;
- In merito alle parti comuni, rappresentate catastalmente col sub. 1, risulta all'interno dello stesso fabbricato essere posizionata una porta al piano seminterrato nella tromba scale che divide questa dagli altri locali presenti allo stesso piano. Inoltre è stata aperta una porta di comunicazione interna tra i corridoi dello stesso piano seminterrato e il locale caldaia, mentre nello stesso locale caldaia, sulla parete esterna, non è stata realizzata la finestra nella prevista Concessione iniziale n. 55/77 del 25 maggio 1977, ed è stata realizzata una finestra sopra la porta esterna dello stesso locale caldaia. Inoltre anche il corridoio di disimpegno delle parti comuni, come anche lo stesso locale caldaia, risultano avere un'altezza superiore a quanto previsto nella citata Concessione n. 55/77 del 25 maggio 1977, conseguentemente dovranno essere oggetto di sanatoria.

Tali difformità, come evidenziate nell'allegato "G", risultano evidenti essere state realizzate durante la costruzione dell'edificio, in quanto riguardano anche le altre parti della villa non oggetto della presente.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia SCIA, come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 5 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00.

Si stima una spesa complessiva, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.500,00 oltre IVA e





Cassa professionale.

Per quanto inerente il riposizionamento della velux al piano primo, si stima un costo di circa Euro 2.200,00.

- 11. *verifichi*** il perito, ove possibile, la conformità degli impianti alla normativa in materia, sia nell'unità oggetto di procedura che nelle eventuali parti comuni, e l'esistenza della documentazione prescritta;

Per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, gli impianti sono tutti funzionanti, che da quanto riportato dalla proprietaria risultano a norma, ma non è in possesso di documentazione.

- 12. *accerti*** – sentito anche il custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. Att. c.p.c., indicando se l'immobile sia libero o occupato; qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dall'esecutato e con esso non convivente (pur se legato da parentela), al fine di valutarne l'opponibilità alla procedura **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, (contratto di locazione o comodato d'uso, usufrutto, diritto di abitazione del coniuge superstite, assegnazione al coniuge separato, affitto di fondi rustici ecc., registrati o meno), evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando in ogni caso, le generalità dell'occupante; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, conv. in L. 19 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione, richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data dell'immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas, ecc.); l'esperto dovrà altresì **avvisare** il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente alla parte esecutata;

L'unità immobiliare risulta essere vuota, come confermato durante il sopralluogo effettuato in data 24.06.2025 dalla [REDACTED].

- 13. *acquisisca*** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della parte esecutata;





Non ricorre nel caso oggetto della presente alcuna assegnazione in quanto l'immobile è di proprietà unica della [REDACTED].

14. *indichi* l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; ***accerti*** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); ***rilevi*** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Da quanto riportato dagli strumenti urbanistici, non sussistono vincoli a carico dei suddetti immobili.

Da indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme viene affermato che non esistono diritti demaniali o usi civici in tutto il Comune di Ghemme.

15. *indichi* i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, fornendo una quantificazione degli oneri di cancellazione; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

a) *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);*

Nessuno

b) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Non esistono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.

c) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Non ricorre, nel caso oggetto della presente, alcuna assegnazione in quanto l'immobile è di proprietà unica della [REDACTED].





d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Nessuna

e) *Difformità urbanistico-edilizie;*

Nel sopralluogo del 24.06.2025 (vedi allegato E), confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, le difformità, tra lo stato reale dell'immobile e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Ghemme sono:

— Rototraslazione del fabbricato

Nella tavola grafica n. 1 prot. 1685 del 10.05.1977 a firma dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] allegata alla Licenza Edilizia n. 55/77 per la "costruzione di casa uso abitazione di complesso produttivo per impresa edile", la villa in progetto è stata autorizzata con l'asse longitudinale parallelo alla linea di confine occidentale con la contigua originaria particella 230 (attuali particelle 515 e 702) e divergente, vale a dire inclinato, rispetto a quello degli altri edifici facenti parte del complesso produttivo.

Invece nelle schede planimetriche catastali delle unità immobiliari urbane censite al Foglio 19 mappale 561 subb. 2, 3, 4, depositate il 15.01.1992 dal geom. [REDACTED], la villa è rappresentata con l'asse longitudinale parallelo a quello degli altri edifici del complesso produttivo, così com'essa è in effetti orientata.

Nell'istanza di Concessione in Sanatoria prot. 1933 del 30.05.1995, presentata dal [REDACTED], è precisato che "le unità immobiliari sono già accatastate".

Per le ragioni sopra esposte, dopo essermi consultato in merito, in data 26.06.2025 con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme, geom. [REDACTED], la stessa Responsabile del Servizio tecnico, ritiene che la rototraslazione del fabbricato sia da intendersi essere stata ricompresa nella Concessione in Sanatoria n. 26/97, benché tale difformità non sia espressamente menzionata nella pratica edilizia.

— Per quanto inerente al piano primo, nella parte rialzata del soggiorno risulta





essere stata chiusa una velux, che dovrà essere riposizionata così come è ancora individuabile sul posto per la presenza della nicchia, idonea alla velux nel controsoffitto in cartongesso ed anche come indicato nella Concessione in Sanatoria n. 26/97 del 07.10.1997 (vedi foto 16 allegato A);

- Rispetto alla Concessione in Sanatoria n. 26/97 del 07.10.1997 nel locale autorimessa, di cui al sub. 4, risulta esserci una finestra in meno sul lato nord e invece risulta mancante la porta d'ingresso dal corridoio vano comune sub. 1, che pertanto dovranno essere oggetto di sanatoria;
- Inoltre sempre rispetto alla Concessione iniziale n. 55/77 del 25 maggio 1977 i locali del piano seminterrato inerenti alla proprietà oggetto della presente, e specificatamente l'autorimessa sub. 4 e la taverna parte del sub. 3, risultano avere un'altezza di circa 3 m, pertanto più alti rispetto a quanto previsto nella citata Concessione n. 55/77 del 25 maggio 1977, conseguentemente dovranno essere oggetto di sanatoria;
- In merito alle parti comuni, rappresentate catastalmente col sub. 1, risulta all'interno dello stesso fabbricato essere posizionata una porta al piano seminterrato nella tromba scale che divide questa dagli altri locali presenti allo stesso piano. Inoltre è stata aperta una porta di comunicazione interna tra i corridoi dello stesso piano seminterrato e il locale caldaia, mentre nello stesso locale caldaia, sulla parete esterna, non è stata realizzata la finestra nella prevista Concessione iniziale n. 55/77 del 25 maggio 1977, ed è stata realizzata una finestra sopra la porta esterna dello stesso locale caldaia. Inoltre anche il corridoio di disimpegno delle parti comuni, come anche lo stesso locale caldaia, risultano avere un'altezza superiore a quanto previsto nella citata Concessione n. 55/77 del 25 maggio 1977, conseguentemente dovranno essere oggetto di sanatoria.

Tali difformità, come evidenziate nell'allegato "G", risultano evidenti essere state realizzate durante la costruzione dell'edificio, in quanto riguardano anche le altre parti della villa non oggetto della presente.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia SCIA, come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 5 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di





una sanzione pari a Euro 516,00.

Si stima una spesa complessiva, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.500,00 oltre IVA e Cassa professionale.

Per quanto inerente il riposizionamento della velux al piano primo, si stima un costo di circa Euro 2.200,00.

f) Difformità Catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva);

Nel sopralluogo del 24.06.2025 (vedi allegato E), non sono state riscontrate difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nelle planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara.

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

a) Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] del 05.09.2012 al n. Rep. 53409/16884, iscritto a Novara il 12.09.2012 ai nn. R.g. 11844 R.p. 1366, per un'ipoteca di Euro 600.000,00 di cui capitale per Euro 300.000,00 per la durata di 30 anni a un tasso di interesse annuo del 3,521%, spese pari a € 300.000,00.

b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Atto Giudiziario derivante da Ipoteca Giudiziale con Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota intera, eseguito dal Tribunale di Novara, in data 19.11.2022 n. rep. 14/2022, iscritto a Novara il 20.12.2022 ai nn. R.g. 20242 R.p. 3152, per un'ipoteca di Euro 50.000,00 di cui capitale per Euro 37.711,34.





- Atto Giudiziario derivante da Ipoteca Giudiziale con Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota intera, eseguito dal Tribunale di Novara, in data 12.01.2024 n. rep. 59, iscritto a Novara il 01.03.2024 ai nn. R.g. 3114 R.p. 402, per un'ipoteca di Euro 100.000,00 di cui capitale per Euro 552.500,00.

Atto Giudiziario derivante da Atto Esecutivo o cautelare con Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED], per la quota intera, eseguito da UNEP Tribunale di Novara, in data 31.05.2024 n. rep. 2050, trascritto a Novara il 09.07.2024 ai nn. R.g. 10551 R.p. 8048.

c) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 16 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

N.B.: La procedura non provvede alle spese di regolarizzazione, ma la quantificazione delle stesse è necessaria per detrarre dal prezzo a base di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto dall'aggiudicatario). La regolarizzazione è invece autorizzata dal GE in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione bene.

Nel sopralluogo del 24.06.2025 (vedi allegato E), confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, le difformità, tra lo stato reale dell'immobile e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Ghemme sono:

- Rototraslazione del fabbricato

Nella tavola grafica n. 1 prot. 1685 del 10.05.1977 a firma dell'ing. [REDACTED] allegata alla Licenza Edilizia n. 55/77 per la "costruzione di casa uso abitazione di complesso produttivo per impresa edile", la villa in progetto è stata autorizzata con l'asse longitudinale parallelo alla linea di confine occidentale con la contigua originaria particella 230 (attuali particelle 515 e 702) e divergente, vale a dire inclinato, rispetto a quello degli altri edifici facenti parte del complesso produttivo.

Invece nelle schede planimetriche catastali delle unità immobiliari urbane censite al Foglio 19 mappale 561 subb. 2, 3, 4, depositate il 15.01.1992 dal geom. [REDACTED], la villa è rappresentata con l'asse longitudinale





parallelo a quello degli altri edifici del complesso produttivo, così com'essa è in effetti orientata.

Nell'istanza di Concessione in Sanatoria prot. 1933 del 30.05.1995, presentata dal [REDACTED], è precisato che "le unità immobiliari sono già accatastate".

Per le ragioni sopra esposte, dopo essermi consultato in merito, in data 26.06.2025 con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme, geom. [REDACTED], la stessa Responsabile del Servizio tecnico, ritiene che la rototraslazione del fabbricato sia da intendersi essere stata ricompresa nella Concessione in Sanatoria n. 26/97, benché tale difformità non sia espressamente menzionata nella pratica edilizia.

- Per quanto inerente al piano primo, nella parte rialzata del soggiorno risulta essere stata chiusa una velux, che dovrà essere riposizionata così come è ancora individuabile sul posto per la presenza della nicchia, idonea alla velux nel controsoffitto in cartongesso ed anche come indicato nella Concessione in Sanatoria n. 26/97 del 07.10.1997 (vedi foto 16 allegato A);
- Rispetto alla Concessione in Sanatoria n. 26/97 del 07.10.1997 nel locale autorimessa, di cui al sub. 4, risulta esserci una finestra in meno sul lato nord e invece risulta mancante la porta d'ingresso dal corridoio vano comune sub. 1, che pertanto dovranno essere oggetto di sanatoria;
- Inoltre sempre rispetto alla Concessione iniziale n. 55/77 del 25 maggio 1977 i locali del piano seminterrato inerenti alla proprietà oggetto della presente, e specificatamente l'autorimessa sub. 4 e la taverna parte del sub. 3, risultano avere un'altezza di circa 3 m, pertanto più alti rispetto a quanto previsto nella citata Concessione n. 55/77 del 25 maggio 1977, conseguentemente dovranno essere oggetto di sanatoria;
- In merito alle parti comuni, rappresentate catastalmente col sub. 1, risulta all'interno dello stesso fabbricato essere posizionata una porta al piano seminterrato nella tromba scale che divide questa dagli altri locali presenti allo stesso piano. Inoltre è stata aperta una porta di comunicazione interna tra i corridoi dello stesso piano seminterrato e il locale caldaia, mentre nello stesso locale caldaia, sulla parete esterna, non è stata realizzata la finestra nella prevista Concessione iniziale n. 55/77 del 25 maggio 1977, ed è stata realizzata una finestra sopra la porta esterna dello stesso locale caldaia.





Inoltre anche il corridoio di disimpegno delle parti comuni, come anche lo stesso locale caldaia, risultano avere un'altezza superiore a quanto previsto nella citata Concessione n. 55/77 del 25 maggio 1977, conseguentemente dovranno essere oggetto di sanatoria.

Tali difformità, come evidenziate nell'allegato "G", risultano evidenti essere state realizzate durante la costruzione dell'edificio, in quanto riguardano anche le altre parti della villa non oggetto della presente.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia SCIA, come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 5 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00.

Si stima una spesa complessiva, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.500,00 oltre IVA e Cassa professionale.

Per quanto inerente il riposizionamento della velux al piano primo, si stima un costo di circa Euro 2.200,00.

d) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 8 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

Nel sopralluogo del 24.06.2025 (vedi allegato E), non sono state riscontrate difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nelle planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)





Non esistono spese condominiali, in quanto la proprietà è parte di una villa singola.

2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute*

Non esistono spese condominiali, in quanto la proprietà è parte di una villa singola.

3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Non esistono spese condominiali, in quanto la proprietà è parte di una villa singola.

4) *eventuali cause in corso*

Non risultano cause in corso

5) *indichi i proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i precedenti proprietari nel ventennio anteriore a tale data elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la necessità di specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti), nonché indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

I proprietari nel ventennio sono:

Dal 05.09.2012 alla data odierna:

— [REDACTED]
[REDACTED], ha acquistato da [REDACTED]
[REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara in data 05.09.2012, repertorio 53408 racc. 16883, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 12.09.2012 al R.G. 11843 R.P. 8602, (vedi allegato H);





Dal 24.11.1997 al 05.09.2012:

— [REDACTED]
f [REDACTED], quale titolare della ditta individuale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Novara in data 24 novembre 1997 repertorio n. 1087 trascritto a Novara in data 12 dicembre 1997 ai n.ri 16699/12238.

- 16. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, co. 2 c.p.c., valore già decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando:**
- a) lo stato di conservazione dell'immobile;
 - b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo, con l'indicazione dei costi per la regolarizzazione da sottrarre al prezzo vendita;
 - c) come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora abbiano durata ultranovennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano stati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento).

Per la stima dei fabbricati si è ritenuto di procedere alla valutazione dei beni eseguiti a valore di mercato in base alla superficie commerciale. Il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima in questione consiste, quindi, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

La valutazione in superficie è la stima che permette di valutare l'immobile per il suo valore di mercato, relativamente alla superficie lorda vendibile.





I parametri adottati per la valutazione dell'unità immobiliare sono stati i seguenti: ubicazione, superficie commerciale, consistenza volumetrica, vetustà, stato di conservazione, servizi e impianti, struttura, possibilità edificatoria in relazione allo strumento urbanistico.

Considerando la superficie commerciale del bene e tenendo conto dei parametri di riferimento adottati, che possono essere globalmente espressi con un coefficiente correttivo (CC) rispetto al valore di mercato (VM) e alla diversa destinazione delle varie parti dell'immobile, è possibile stimare il valore commerciale (VC) delle singole parti e il valore totale (VT) dei vari fabbricati come segue.

La stima viene effettuata prendendo come riferimento i dati recuperati da "Il borsino Immobiliare Novarese", oltre a indicazioni reperite presso le agenzie immobiliari della zona ed ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi a:

i valori indicati nel Borsino Immobiliare:

Comune: Ghemme
Zona: Semi Periferica

la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI - secondo semestre 2024:

Comune: Ghemme
fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20RESIDENZIALE
Codice zona: D1
microzona catastale: n. 1.

i valori indicati nel sito internet Requot.com:

Comune: Ghemme
fascia/zona: Periferica
Codice zona: D1





| <i>Piazza Meucci n. 10 - Foglio 19</i> | | | | | | | |
|--|--|------|-----------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Destinazione | Superficie lorda (mq) | C.C. | Superficie equivalente (mq) | Quota di proprietà | V.M. Reale /potenziale | V.C. Valore Commerciale parziale | V.C. Valore Commerciale |
| <i>mapp. 561 sub. 3</i> | | | | | | | |
| Appartamento piano primo - sottotetto | 289,5 | 1 | 289,5 | 1 | € 1.000,00 | € 289.500,00 | € 357.090,00 |
| Balconi | 13,30 | 0,3 | 3,99 | 1 | € 1.000,00 | € 3.990,00 | |
| Taverna piano seminterrato | 63,6 | 1 | 63,6 | 1 | € 1.000,00 | € 63.600,00 | |
| <i>mapp. 561 sub. 4</i> | | | | | | | |
| Autorimessa piano seminterrato | 54 | 0,5 | 27 | 1 | € 1.000,00 | € 27.000,00 | € 27.000,00 |
| | | | | | | € 384.090,00 | € 384.090,00 |
| | -- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018: | | | | | | - 76.818,00 |
| | VALORE FINALE | | | | | | € 307.272,00 |

Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle difformità urbanistico edilizie, evidenziate nei precedenti punti 10 e 15 e) del quesito, dovendo adeguare la stima del valore di vendita dell'immobile pignorato, si riepilogano le spese stimate necessarie al decurtamento del valore stimato.

- Spese per difformità edilizie : € 2.500,00

- Riposizionamento velux: € 2.200,00

Totale spese da decurtare Euro 4.700,00

Valore di Vendita arrotondato: € 302.000,00

17. fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisando se





il bene risulti comodamente divisibile e, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il pignoramento colpisce la quota intera.

18. *Dica infine se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*

Dalle verifiche ipotecarie, l'immobile oggetto della precedente procedura, con riferimento all'art. 1 commi 376 - 377- 378 - 379 della Legge di bilancio 178/2020, non conseguono i presupposti di nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali in quanto l'immobile oggetto di esecuzione non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Allegati:

- Documentazione fotografica (all. A)
- Estratto di mappa N.C.T. (all. B)
- Visure catastali (all. C1 - C2)
- Planimetrie catastali (all. D1 - D2)
- Verbale di sopralluogo (all. E)
- Pratiche Comunali (all. F1, F2, F3, F4)
- Difformità edilizie (all. G)
- Atto di provenienza (all. H)

Comignago, 12.09.2025

Geom. Alberto Tosi



