

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. ■/2025

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

contro

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ / ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

Giudice: Dott.ssa ROSSELLA INCARDONA

PERIZIA PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. Carlo A. Monferrini

Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2400

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n. 291/2015

C.F. MNF CRL 70A31 F952S – P.IVA 01721010039

con studio professionale in:

Via Papa Giovanni XXIII n. 3/C a Casaleggio Novara (NO)

Tel. / Cell. 347 58 95 484

E-mail : studiomonferrini@libero.it – PEC : carlo.attilio.monferrini@geopec.it

Beni in GHEMME (NO) – Via ■, 3

Lotto 1**Abitazione con depositi****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Fgl. 17, Part. ■, Sub. 1 graffata Part. ■.

Fgl. 17, Part. ■, Sub. 5 e 6.

Piena Proprietà di un'abitazione disposta su più piani con depositi.

Agli immobili si accede, dalla pubblica via, dall'ingresso carraio che porta alla corte comune.

L'abitazione è composta da:

- Un'abitazione con locali di servizio a piano terra; soggiorno, bagno e cucina a piano primo; 2 camere e bagno a piano secondo; locali sottotetto a piano terzo.
- Locali adibiti a cantina a piano terra, ripostigli a piano primo e sottotetto a piano secondo.
- Locali adibiti a magazzino a piano terra ed a cassero a piano primo.

Le unità immobiliari hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie lorda
Abitazione	mq. 155,00
Cantine e ripostigli	mq. 113,00
Magazzini e Casseri	mq. 95,00

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI GHEMME (Cod. E001)

-) Foglio 17, particella ■, subalterno 1, graffata particella ■, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, Superficie catastale mq. 114, escluso aree scoperte mq. 114, rendita Euro 402,84;

-) Foglio 17, particella ■, subalterno 5, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 100, Superficie catastale mq. 105, rendita Euro 82,63;

-) Foglio 17, particella ■, subalterno 6, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 171, Superficie catastale mq. 128, rendita Euro 141,30;

Gli immobili sono così censiti al Catasto Terreni:

COMUNE DI GHEMME (Cod. E001)

-) Foglio 17, particella ■, ENTE URBANO con superficie di mq. 43;

-) Foglio 17, particella ■, ENTE URBANO con una superficie di mq. 158;

Gli immobili risultano attualmente intestati ai Sigg.:

-) ■, nata a Borgomanero il 27 luglio ■, C.F. ■, per 1/2 in regime di separazione dei beni;

-) ■, nato a Gattinara il 17 giugno ■, C.F. ■.

Coerenze in contorno con riferimento alla mappa wegis da Nord in senso orario della Part. ■:
Via ■, Part. ■, ■ e ■.Coerenze in contorno con riferimento alla mappa wegis da Nord in senso orario della Part. ■:
Part. ■, ■, ■, ■, ■ e ■.**1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:**

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale. Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Si è accertata la conformità.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà in capo agli esecutati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:

zona CENTRALE di GHEMME: BUONA vicinanza con i servizi pubblici: commercio (negozi), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), sportivi (campi sportivi).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano, all'atto dell'accesso, essere liberi.
L'accesso è avvenuto a seguito di fissazione della data di sopralluogo tramite IVG con la madre dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1./2. Iscrizioni e Trascrizioni, Pignoramento:

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Nessuno.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GHEMME risulta che gli immobili sono stati edificati in epoca antecedente alla Legge sull'edificabilità.

Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. ■/91 del ■/1991 per rifacimento solai in legno;
- Concessione in sanatoria n. ■/99 del ■/1999 per rifacimento balcone;
- D.I.A. Prot. n. ■ del ■/2001 per rifacimento solai magazzini;
- S.C.I.A. Prot. n. ■ del ■/2012 per allargamento porta magazzino.

4.3.2. Conformità catastale ed edilizia:

- Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato dei luoghi.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Dal confronto tra i disegni presenti agli atti e quanto osservato durante il sopralluogo si evince che nell'abitazione è presente una scala a chiocciola interna che collega il primo ed il secondo piano non rappresentata nella pratica edilizia. A piano terra è stata realizzata una parete a chiusura sottobalcone con creazione di nuovo ingresso per i locali del piano terra.

I lavori di allargamento del portone d'ingresso al magazzino a piano terra non sono mai stati effettuati e la pratica è scaduta.

Si possono quantificare i costi delle pratiche tecniche e la sanzione amministrativa necessarie per sanare l'abitazione in € 5.000,00 a cui vanno aggiunti i costi di ripristino dello stato dei luoghi per eliminare il nuovo ingresso creato a piano terra quantificabili in € 10.000,00 perché non vi è possibilità di sanarlo.

Si possono quantificare i costi delle pratiche tecniche necessarie per sanare la non realizzazione dell'allargamento della porta del magazzino in € 1.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa) :

0,00

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia totali :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia ultimo biennio :	0,00
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) :	n.d.
Millesimi di proprietà: ///	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

6.1 Attuali proprietari e Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

7.1 Destinazione urbanistica:

Norme del vigente P.R.G.C. del Comune di GHEMME:

- Cartografia catastale - Terreni - GHEMME Foglio 17 Num. 230 - Sup. catastale mq. 43 - Fabbricati - Foglio 17 Num. 230 - Strumenti urbanistici - Variante Parziale 11 - Destinazioni urbanistiche - ART9 Aree libere private - Art.9 - ART9 Edifici di impianto antico - ART9 Edifici di impianto antico da valorizzare - Art.9 - ART9 Nucleo Antico - Art.9 - Vincoli - Area di Antico Impianto - Archeologico 1 - ART24 Vincolo Archeologico 1 - Art.24 - Geologico - Classe 1 - ART19TER Classi di idoneità urbanistica 1 - Art.19ter - Consumo del suolo 2013 - II classe - Consumo del suolo 2013: classe II - Superficie urbanizzata (Su)	- Cartografia catastale - Terreni - GHEMME Foglio 17 Num. 233 - Sup. catastale mq. 158 - Fabbricati - Foglio 17 Num. 233 - Strumenti urbanistici - Variante Parziale 11 - Destinazioni urbanistiche - ART9 Aree libere private - Art.9 - ART9 Edifici di impianto antico - ART9 Edifici di impianto antico da valorizzare - Art.9 - ART9 Nucleo Antico - Art.9 - Vincoli - Area di Antico Impianto - Archeologico 1 - ART24 Vincolo Archeologico 1 - Art.24 - Geologico - Classe 1 - ART19TER Classi di idoneità urbanistica 1 - Art.19ter - Consumo del suolo 2013 - II classe - Consumo del suolo 2013: classe II - Superficie urbanizzata (Su)
--	---

7.2 Superfici immobili:

Le unità immobiliari hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie lorda
Abitazione	mq. 155,00
Cantine e ripostigli	mq. 113,00
Magazzini e Casseri	mq. 95,00

7.3 Caratteristiche immobili:

7.4.1 Caratteristiche strutturali:

-) *Struttura portante verticale* : muratura.
-) *Struttura portante orizzontale* : in latero-cemento o legno.

7.4.2 Componenti edilizie e costruttive :

-) *Infissi esterni* : In legno con vetro camera o semplice.
-) *Porta ingresso* : legno.
-) *Porte interne* : in legno tamburato.
-) *Tamponature esterne* : in muratura.
-) *Pavimentazione interna* : in monocottura.
-) *Pavimentazione bagno* : piastrelle in monocottura.
-) *Rivestimento bagno* : piastrelle in ceramica.
-) *Sanitari bagno* : wc, bidet, lavabo e vasca/doccia.

7.4.3 Impianti:

-) *Rete gas* : alimentazione da rete comunale.
-) *Elettrico* : impianto esistente.
-) *Idrico* : alimentazione dalla rete comunale.
-) *Riscaldamento* : autonomo.

7.4.4 locali accessori:

pavimento garage e cantina in cemento.

7.4.5 Stato dei luoghi:

l'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in uno **PESSIMO STATO** manutentivo per gli immobili censiti come C/2 ed in **SCARSO STATO** manutentivo per l'abitazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI):

- semestre 1 - anno 2025 per il Comune di GHEMME (NO) – per gli immobili che si trovano in zona B1, con destinazione residenziale e con tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale; per l'abitazione.
- semestre 1 - anno 2025 per il Comune di GHEMME (NO) – per gli immobili che si trovano in zona B1, con destinazione residenziale e con tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale, per i magazzini.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare e fonti web.

8.3 Valutazione beni:

Il sottoscritto ritiene di attribuire il valore di € 560,00 al mq. per l'abitazione ed il valore di € 195,00 per gli immobili censiti C/2 visto l'attuale stato dei luoghi, dopo aver considerato minimi e massimi della zona per le abitazioni di tipo civile desunti dalle fonti di informazione e che tiene conto dell'anno di costruzione dell'immobile. Successivamente decurtato delle spese e della percentuale, come da punto 16) della nomina del G.E., del 20%, quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, al fine di ricavarne il più probabile valore di vendita.

-) Valore :

Abitazione

mq. 155,00 x €/mq. 560,00 = € 86.800,00

Magazzini (C/2)

mq. 208,00 x €/mq. 195,00 = € 40.560,00

TOTALE LOTTO 1 = € 127.360,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento del 20% del valore (127.360,00 x 20%)

= € 25.472,00

Spese di regolarizzazione edilizia e catastale

= € 16.000,00

TOTALE

= € 41.472,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese condominiali dell'ultimo biennio a carico dell'acquirente:

€ 127.360,00 – 41.472,00 = € 85.888,00 arrotondabile ad € 85.900,00

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Ritiene il sottoscritto che i beni, vista la loro natura, debbano essere venduti in un unico lotto.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Casaleggio Novara, 03 gennaio 2026

IL C.T.U.

Geom. Carlo A. Monferrini

