

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. [REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Incardona Rossella

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:

Geom. CRISTIAN ALTAMORE

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2601

c.f. LTM CST 83B08 F952V

con studio in:

Novara (NO) – Via Mons. Leone Ossola n. 22

e-mail: info@ac-studiotecnico.it

Beni in CAMERI (NO) – Via [redacted] n. 47/49

Lotto 1

Appartamento con Garage

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted]
Condominio
Vista da via [redacted]

Foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted]
Garage
Vista da via [redacted]



PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 di un **appartamento con garage**, facenti parte del compendio immobiliare sito a Cameri (NO), in via [redacted] n. 47/49.

All'appartamento è possibile accedere dall'ingresso pedonale posto sulla via [redacted] al civico n. 47, percorrendo la corte comune sino all'ingresso del corpo di fabbrica e salendo con la scala comune fino al piano secondo.

Posto al piano secondo (terzo fuori terra), di un fabbricato che si sviluppa per 3 piani fuori terra, l'appartamento è composto da: ampio soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere e ripostiglio oltre a due balconi.

Il collegamento tra i vari piani dell'edificio avviene mediante scala comune interna. Non è presente l'ascensore per il collegamento ai piani.

All'appartamento è annesso un garage posto al piano terra ed accessibile dalla via [redacted].

L'appartamento ed i locali accessori, hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Soggiorno	mq. 41,55	mq. 121,70
Cucina	mq. 15,35	
Disimpegno	mq. 2,90	
Bagno	mq. 6,15	
Camera	mq. 15,60	
Camera matrimoniale	mq. 19,50	
Ripostiglio	mq. 5,80	
TOTALE ABITABILE	mq. 106,85	mq. 121,70

Locale accessorio	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Balconi	////////	mq. 6,95
Garage	mq. 26,25	mq. 28,75

L'altezza netta interna dell'appartamento è di mt. 3,00; l'altezza netta interna del garage è di mt. 3,25.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale mq. 130, p. 2, rendita Euro 340,86;

-) foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria C/6, classe 3, consistenza mq 26, Superficie catastale mq. 26, p. T, rendita Euro 98,02;

Ed edificati su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 04,55;

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 00,10;

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 01,10;

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 00,17;

L'appartamento ed i locali accessori, risultano attualmente in capo al sig.:

-) [REDACTED], nato a Cameri (NO), il 29/01/1965, Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei Beni.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord mappale [REDACTED], a Est vano scala comune ed altra U.I. part. [REDACTED], a Sud affaccio su corte comune, ad Ovest affaccio su via [REDACTED].

Coerenze garage da Nord in senso orario: a Nord altra U.I. sub.1, a Est corte comune, a Sud altro garage sub.3, a Ovest via [REDACTED].

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 dal sottoscritto presso gli uffici competenti indicati al punto 8.2 della perizia.

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini).

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di proprietà in capo all'esecutato di 1/1 in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:

zona CENTRALE del paese: Ottima vicinanza con i servizi pubblici: trasporti (autobus), commercio (negozi e supermercati), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali, cimitero), sanitari (centri medici e ambulatori), religiosi (chiese), sportivi (palestre, campi sportivi), dalla città di Novara (8 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto della presente perizia risulta attualmente occupato dall'esecutato, il sig. [REDACTED].

L'accesso è avvenuto regolarmente in presenza del custode dell'IVG dott. Biancon Valentino e dell'esecutato, sig. [REDACTED] in data 28/10/2025.

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. Iscrizioni e Trascrizioni:

-) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED], contro il sig. [REDACTED] per la relativa quota di proprietà di 1/1, con atto del Tribunale di Novara in data 04/09/2024 repertorio n. [REDACTED], iscritta a Novara in data 31/01/2025, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

Importo capitale: € 21.214,14

Importo ipoteca: € 21.214,14

4.2.2. Pignoramento:

-) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara in data 09/06/2025 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 27/06/2025, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro il sig. [REDACTED] a favore di [REDACTED].

Importo alla data del pignoramento: € 39.232,80 oltre a spese ad interessi maturandi

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Atto di intervento

Nessuno

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Gli immobili sono stati edificati in epoca antecedente al 1967. Da controlli effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Cameri (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite, da parte del tecnico responsabile, solamente le seguenti pratiche edilizie successive alla sua edificazione:

-) Licenza Edilizia prot. n. [REDACTED] del 03/06/1974 per lavori di "ampliamento edificio esistente", rilasciata dal Comune di Cameri a nome dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];

-) Comunicazione di inizio lavori in data 03/07/1975;

-) Richiesta di rinnovo Licenza Edilizia prot. n. [REDACTED] del 03/06/1974 in data 09/05/1975 rilasciata dal Comune di Cameri a nome dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];

-) Comunicazione di fine lavori in data 04/12/1976;

-) Autorizzazione all'Abitabilità del 20/12/1976 rilasciata dal Comune di Cameri a nome dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];

-) Concessione Edilizia del 15/07/1980 per lavori di "ampliamento portoni carrai dei garage", rilasciata dal Comune di Cameri a nome dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];

-) Comunicazione di inizio lavori in data 08/04/1981;

-) Comunicazione di fine lavori in data 04/05/1981;

Durante il sopralluogo effettuato è emersa la presenza di alcune lievi difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti.

Con riferimento all'unità abitativa, si rilevano limitate difformità interne, riconducibili a elementi costruttivi realizzati in fase esecutiva quali colonne per scarichi e/o canne fumarie, non esplicitamente rappresentati negli elaborati progettuali, che si ritiene possano rientrare nell'ambito delle cosiddette tolleranze esecutive previste dalla normativa vigente.

Per quanto concerne l'autorimessa, si evidenzia la presenza di porzioni di tramezze di separazione rispetto ad altri locali di diversa proprietà, non riscontrabili negli elaborati grafici autorizzati, la cui conformità edilizio-urbanistica potrà essere oggetto di eventuali ulteriori approfondimenti e verifiche

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche precedenti e successi non reperite dall'amministrazione comunale e pertanto non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

4.3.2. Conformità catastale:

Per l'immobile di cui al foglio [REDACTED], part. [REDACTED], sub. [REDACTED], si riscontrano lievi difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. a firma del [REDACTED] in data 12/04/1977 per quanto riguarda la mancata rappresentazione di elementi costruttivi realizzati in fase esecutiva quali colonne per scarichi e/o canne fumarie nonché un'errata indicazione dello spessore di alcune tramezze interne.

Per l'immobile di cui al foglio [REDACTED], part. [REDACTED], sub. [REDACTED], si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. a firma del [REDACTED] in data 12/04/1977, per quanto riguarda la presenza di due porzioni di tramezze a divisione con il sub. 1 e sub. 3, la minor dimensione della porta di accesso e la presenza di una finestra sul lato est con affaccio sulla corte comune.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Lo scrivente, a seguito del colloquio con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri (NO), ritiene che le difformità rilevate in sede di sopralluogo siano sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria per conformazione dello stato legittimo.

Oneri per pratica edilizia in sanatoria comprensivo di Pratica in Sanatoria + diritti comunali + sanzioni: € 1.000,00 + € 30,00 + € 1.000,00.

Oneri totali C.T.U. alla data della perizia: € 2.082,10 di cui € 1.002,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (Calcolo effettuato ai sensi dell'Art. 1 comma 100, Legge finanziaria 2008 della Finanziaria 2008 - Importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'Art. 5- provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 185820/2011.)

A seguito della sanatoria degli abusi edilizi sarà necessario anche l'aggiornamento delle attuali schede catastali.

Oneri pratica catastale comprensiva di rilievo ed aggiornamento schede catastali + diritti catastali: € 700,00 + € 140,00.

Oneri totali C.T.U.: € 877,10 di cui € 700,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (Calcolo effettuato ai sensi dell'Art. 1 comma 100, Legge finanziaria 2008 della Finanziaria 2008 - Importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'Art. 5- provvedimento Direttore Agenzia delle).

Si ritiene, tuttavia, di dover precisare che nonostante le difformità sopradescritte, a mente dell'Art. 46 comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e dell'Art. 40 comma 6 della Legge del 28 febbraio 1985 n. 47, L'IMMOBILE È COMUNQUE VENDIBILE NELLO STATO DI FATTO COSÌ COME DESCRITTO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa):	Nessuna
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione)	nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario per la relativa quota di 1/1 dei beni in regime di separazione dei beni dal 16/12/2009 ad oggi, in forza di atto di donazione accettata del 16/12/2009 repertorio n. [REDACTED], rogante Dott. Notaio Di Mauro Nicola, trascritto a Novara in data 12/01/2010, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

[REDACTED] proprietaria per la rispettiva quota di 1/1 dei beni dal 28/06/2009 al 16/12/2009, in forza di atto di successione in morte del signor [REDACTED] del 22/10/2009 repertorio n. [REDACTED] vol. [REDACTED], trascritto a Novara in data 18/12/2009, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari per la rispettiva quota di ½ ciascuno fino alla data del 28/06/2009.

Dati derivanti dall'Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara e dalla documentazione ipocatastale.

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

7.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. vigente del Comune di Cameri, così come evidenziato dalla "Variante Parziale 38 - Tavola 3.9 - Azzonamento delle Aree Urbanizzate", pongono gli immobili nelle fasce di "AREE DI ANTICO IMPIANTO" e "AREA CONSOLIDATA RESIDENZIALE: AREE DI COMPLETAMENTO" facenti riferimento agli art. 10 e 11 delle N.T.A. dello stesso comune.

7.2 Calcolo superfici immobili:**A. Immobile e accessori:**

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Appartamento	Sup. lorda	mq. 121,70	1.00	mq. 121,70
Balcone	Sup. lorda	mq. 6,95	0.30	mq. 2,10
TOTALE				mq. 123,80

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Garage	Sup. lorda	mq. 28,75	1.00	mq. 28,75
TOTALE				mq. 28,75

7.3 Caratteristiche immobile:**A. Immobile residenziale:**7.3.1 Caratteristiche strutturali:

-) *Struttura portante verticale:* in c.a. e muratura.
-) *Struttura portante orizzontale:* in latero-cemento.
-) *Copertura fabbricato:* struttura portante in legno con sovrastante manto di copertura in tegole in cemento.

7.3.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento:

-) *Infissi esterni:* in Legno con vetro doppio e scuri con tapparelle in pvc.
-) *Porta ingresso:* in legno.
-) *Porte interne:* in legno.
-) *Tamponature esterne:* in muratura di mattoni forati intonacati sulle due facce.
-) *Pavimentazione interna:* in piastrelle in monocottura di varie colorazioni e tipologie di forma
-) *Pavimentazione bagno:* piastrelle in monocottura.
-) *Rivestimento bagno:* piastrelle in ceramica smaltata.
-) *Sanitari bagno:* wc, bidet, lavabo e vasca.
-) *Rivestimento cucina:* piastrelle in ceramica smaltata.
-) *Pavimentazione balconi:* piastrelle antigelive in monocottura.

7.3.3 Impianti:

-) *Rete gas:* alimentazione da rete comunale.
-) *Elettrico:* impianto esistente sottotraccia e comprende le linee per luce, tv, citofono e telefono.
-) *Idrico:* alimentazione dalla rete comunale. Acqua calda sanitaria prodotta da caldaia a gas autonoma.
-) *Riscaldamento:* In comune con le unità immobiliari del piano terra e del piano primo con caldaia a gas e termosifoni ad elementi radianti in ghisa.

7.3.4 locali accessori:

Garage

7.3.5 Stato dei luoghi:

L'immobile, edificato in epoca antecedente al 1967 ed ampliato nel 1975, si presenta complessivamente in un **MEDIOCRE** stato manutentivo.

Presenta segni di vetustà evidenti; pur essendo abitabile, necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interni ed agli impianti.

Gli impianti tecnologici sono obsoleti e privi delle relative certificazioni di conformità, pur essendo attualmente in uso, si ritengono non più a **NORMA** con le attuali normative che regolano la materia e necessitano di adeguamento manutentivo.

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) per il primo semestre 2025 per il Comune di Cameri (NO); dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona **CENTRALE**, codice di zona **B1**, microzona catastale **1**, tipologia prevalente **Abitazioni civili**, destinazione **Residenziale**, tipologia **Abitazioni civili e Box**

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, osservatori del mercato: Valori OMI.

8.3 Valutazione beni:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Valori OMI Abitazioni civili: Val. min. € 800,00/mq / Val. MAX. € 1.150,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'appartamento il valore **MAX** di € **1.150,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore appartamento: mq. 123,80 x €/mq. 1.150,00 = € **142.370,00**

Valori OMI box: Val. min. € 450,00/mq / Val. MAX. € 670,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare al garage il valore **MAX** di € **670,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore garage: mq. 28,75 x €/mq. 670,00 = € **19.262,50**

RIEPILOGO GENERALE

Appartamento:	€ 142.370,00
Garage:	€ 19.262,50
TOTALE VALORE	€ 161.632,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si ritiene di dover effettuare la sola correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,20** dovuto all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per quanto indicato al punto A.7.3.5: € **32.326,50**

Si ritiene di dover effettuare un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,20**, per la sua vetustà di circa 50 anni ed in considerazione di quanto descritto al precedente punto 7.3.5 della perizia: € **32.326,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **2.959,20**

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 94.020,30 (che si arrotonda ad € 94.000,00)

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Per una maggior appetibilità dei beni, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto composto da appartamento e garage.

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

Novara, 20 dicembre 2025

IL C.T.U.
geom. Altamore Cristian



Allegati alla perizia:

- documentazione fotografica;
- Estratto mappa catastale;
- Visure storiche catasto fabbricati;
- Planimetrie catastali immobili;
- Copia Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 primo semestre – Valori OMI;
- Ricevute consegna perizia ad avvocato/i ed esecutato/i;
- Copia perizia rispondente alla normativa vigente sulla privacy;
- Descrizione dettagliata per ordinanza di vendita e decreto trasferimento;
- Richiesta liquidazione