
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
nell'interesse di **[REDACTED]**
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **52/2024**
Giudice dott.sa **ROSSELLA INCARDONA**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Turini
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2154
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 361
C.F. TRNDVD67L07G912N- P.Iva 02615230030

con studio in Novara (Novara) Via San Francesco d'Assisi n° 26
telefono: 0321611886
cellulare: 335486944
fax: 0321611886
email: davide.turini@studiotecnicoturini.it



**Beni in Ghemme (NO) Via Monte Rosa n° 21
Lotto 001**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa ad uso residenziale posta in un contesto interno al centro abitato di carattere rurale, composta da:
- Piano terra: vano scala comune e cantina
 - piano primo, soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere, un ripostiglio e un bagno,
 - piano sottotetto: locale ripostiglio e parte comune
 - posto auto in cortile comune

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva, escluse cantine, sottotetti e vani comuni, di circa mq 183 commerciali

Identificato al catasto fabbricati: foglio 16, particella 366, subalterno 16 categoria A/3, classe 2, mq 183, escluse aree scoperte mq 182, posto al piano T-1-2 - rendita: € 433,82.
foglio 16, particella 366, subalterno 11 categoria C/6, classe 1, mq 12, posto al piano T - rendita: € 31,61.

Intestati a:

[redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] CF [redacted]
[redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] CD [redacted]

L'immobile risulta altresì identificato al catasto terreni al foglio 16 particella 663 ente urbano di mq 710.

Verifica documentazione presente nel fascicolo: si verifica la completezza della documentazione.

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: la descrizione del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro quota: l'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: all'interno del centro storico.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.
L'immobile risulta ammobiliato.

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:

Ipoteca in rinnovazione. [redacted] del 06/04/2021 (in rinnovazione dell'iscrizione n. [redacted] del 12/04/2001) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] contro [redacted] [redacted], a firma del dott. Enrico Comola notaio in Novara (NO) in data 11/04/2001 al numero di repertorio [redacted].
importo totale: Euro 165.266,21
importo capitale: Euro 82.633,10

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario di Novara in data 19/02/2024 N. trascritto a Novara in data [redacted] n. [redacted] e notificato in data 05/03/2024.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: non sono presenti agli atti del comune di Ghemme concessioni o licenze relative agli immobili oggetto di pignoramento.

4.3.2. Conformità catastale: l'unità abitativa e le pertinenze risultano catastalmente conformi come da planimetria catastale agli atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna spesa condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] [redacted] nato a [redacted] [redacted] [redacted] il [redacted] CF [redacted]
[redacted] proprietario per 1/2
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] CD [redacted]
proprietario per 1/2
dal 11/04/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma dott. Comola Enrico notaio in Novara (NO) in data 11/04/2001 repertorio n. [redacted] trascritto in data 1 [redacted] ai nn. [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

SOCIETA' COTONIFICIO DI ROVELLASCA SPA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti agli atti del comune di Ghemme concessioni o licenze relative agli immobili oggetto di pignoramento



Descrizione **unità immobiliare** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa ad uso residenziale posta in un contesto interno al centro abitato di carattere rurale, composta da:

- Piano terra: vano scala comune e cantina
- piano primo, soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere, un ripostiglio e un bagno,
- piano sottotetto: locale ripostiglio e parte comune
- posto auto in cortile comune

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva, escluse cantine e sottotetti, di circa mq 183 commerciali

L'unità abitativa e le pertinenze sono conformi rispetto alla cronistoria catastale.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'edificio condominiale, del quale fanno parte le unità oggetto della presente relazione, è identificato come Edifici di valore documentario (art. 9 N.T.A.)

Norme tecniche d'attuazione: vedere allegato n° 4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	170	1,00	170
balconi piano primo	Sup. reale lorda	10	1/3	3.33
cantina piano terra	Sup. reale lorda	10	1/4	2.5
Sottotetto piano secondo	Sup. reale lorda	20	1/4	5
	Sup. reale lorda	210,00		180,83

Componenti caratteristiche costruttive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portoncino accesso:</i>	tipologia: porta tamburata; condizioni sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale legno con vetro singolo; condizioni sufficienti;
<i>Infissi interni:</i>	protezione: persiane in legno, condizioni: sufficienti;
	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette/ceramica condizioni sufficienti;
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e porzione cucina, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti;
<i>Finitura pareti:</i>	Tinteggiatura, condizioni discrete;

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: normali, conformità: certificato di conformità non reperibile;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non noti, condizioni: normali, conformità: certificato di conformità non reperibile;
<i>Termico:</i>	tipologia: riscaldamento autonomo con caldaia a GAS. Produzione ACS con caldaia a gas interna condizioni: normali, conformità: certificato di conformità non reperibile;



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

per risalire al più probabile valore di mercato si prenderà in considerazione il criterio estimativo per comparazione coi prezzi di mercato analizzando, con riferimento affine, la superficie commerciale dell'immobile. Per determinare il valore unitario da applicare per ricavare il più probabile valore di mercato si terrà opportunamente conto delle variazioni che influenzano lo stesso, come: la destinazione d'uso, la tipologia, la localizzazione, la commerciabilità, il grado di conservazione e la vetustà. Con riferimento al valore indicato per la zona dalla fonte d'informazione (secondo semestre 2024), di cui al comma successivo, che riferisce il valore immobiliare in condizioni "normali". Visto lo stato generale dell'immobile si è ritenuto di applicare il valore di €/mq 370, su una forbice compresa tra €/mq 570 e €/mq 850.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento, cantina e sottotetto e posto auto

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo complessivo:	€ 65.000,00
- Valore accessori	€ 3.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 68.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 2
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione piano primo	170	€ 370,00	€ 62.900,00
balconi piano primo	3.33	€ 370,00	€ 1.232,10
cantina piano terra	2.5	€ 370,00	€ 925,00
Sottotetto piano secondo	10	€ 370,00	3.700,00
	180,83		€ 66.907,1

- Valore corpo complessivo:	€ 66.907,10
- Valore accessori	€ 3.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 69.907,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento, cantina e sottotetto e posto auto	210,00	€ 69.907,10	€ 0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.495,36
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 66.411,75

Il perito
geom. Davide Turini

