

G. ViscontiG
E
O
M
E
T
R
A

C.so 23 Marzo, n° 158
28100 Novara
Tel/Fax (+39) 0321.35007
gvisconti@verrua.it
gianni.visconti@geopec.it
www.verrua.it

TRIBUNALE di NOVARA**Esecuzione Immobiliare 118/2023**

G.E.: Dott. Ssa Francesca Iaquina

Contro

:

Elaborato Peritale

Data:

Febbraio 2024

Revisione: 01

Ottobre 2025

Beni in Cerano (NO) via Cavour n° 27

* *

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Unità immobiliare posta al piano primo e secondo di un fabbricato per civile abitazione, composta da ingresso, soggiorno e cucina al piano primo, camera, bagno e locale sottotetto al piano secondo, di proprietà per la quota di 1/1 del sig.



nato in il .



NOTE: si precisa che proprio per la mancanza di documentazione agli atti non è stato possibile attribuire all'unità immobiliare una data di costruzione. Tuttavia, dalla tipologia costruttiva degli immobili limitrofi è sicuramente ipotizzabile che l'edificazione sia antecedente al 1° settembre 1967.

**Identificativi catastali:**

intestato a , è identificato in catasto fabbricati del Comune di Cerano al foglio 52:

- mappale 1148 sub. 7, categoria A/4, classe 3, composto da vani 4 - superficie catastale totale 76,00 mq, totale escluse le aree scoperte 72,00 mq - posto al piano 1 e 2, rendita: € 185,92 - con la scheda registrata all'UTE;



Coerenze dell'unità immobiliare come da planimetria allegata: Nord via Cavour, Est altra unità immobiliare, Sud altra unità immobiliare, Ovest corte.

Giudizio di conformità catastale:

La planimetria catastale non presenta difformità rilevanti, rispecchiando lo stato dei luoghi.

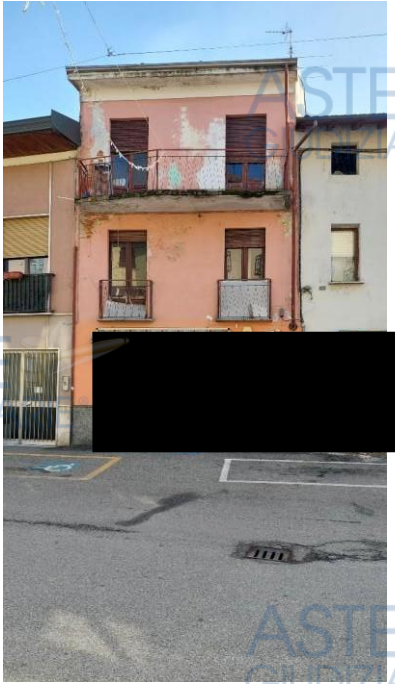
**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI È INSERITO IL BENE:**

- Caratteristiche zona: semicentrale (normale) con traffico di zona e parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche limitrofe: zone residenziali;



Es. Imm. Re 118/2023 – G.E. Dott. Ssa Iaquina Francesca







3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta disabitata e con forti necessità manutentive.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo a favore di _____, a firma Dott. Grossi Mario in data 10.11.2006 ai nn. Rep. 117140/21212, iscritto a Novara in data 28.11.2006 ai nn. Reg. Gen. 26723 – Reg. Part. 5544. Importo ipoteca: € 200.000,00 – Importo capitale: € 100.000,00;

Trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di _____ contro _____ a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 02.11.2007 ai nn. Rep. 2209/2007, trascritto a Novara in data 15.11.2007 ai nn. Reg. Gen. 24965 – Reg. Part. 14714.
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di _____ contro _____ Alla a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 16.07.2023 ai nn. Rep. 4011, trascritto a Novara in data 28.07.2023 ai nn. Reg. Gen. 12595 – Reg. Part. 9465.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali proprietari:**

- _____ in forza di atto di compravendita a firma Dott. Grossi Mario in data 10.11.2006 rep. nn. 117139/21211 e trascritto a Novara il 28.11.2006 ai nn. Reg. Gen. 26722 – Reg. Part. 16193.

Precedenti proprietari:

- C.F. _____ e _____
- C.F. _____

in forza di atto di compravendita in data del 23.03.1982 a rogito notaio Giuseppe

Es. Imm. Re 118/2023 – G.E. Dott. Ssa Iaquina Francesca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Mittino in Cerano (NO), n. di repertorio 67063, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 10.03.1982 ai numeri 2671/2014; e successivo atto di compravendita in data del 03.12.1985 a rogito notaio Giovanni Baldi in Trecate (NO), n. di repertorio 37590, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 24.12.1985 ai numeri 11691/8942.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Novara, non è emersa alcuna documentazione riguardante l'immobile, come da nota Prot. n. 5396 del 28/05/2024 allegata.

NOTE: si precisa che proprio per la mancanza di documentazione agli atti non è stato possibile attribuire all'unità immobiliare una data di costruzione. Tuttavia, dalla tipologia costruttiva degli immobili limitrofi è sicuramente ipotizzabile che l'edificazione sia antecedente al 1° settembre 1967.

7. SPESE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare non è soggetta a spese condominiali.



8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Caratteristiche strutturali</i>	
Copertura:	tipologia: a falde - condizioni: sufficienti.
<i>Caratteristiche descrittive</i>	
Scale:	tipologia: a rampa parallela - materiale: ferro e calcestruzzo - ubicazione: esterna - servo scala: assente - condizioni: pessime (pericolanti).
	tipologia: a rampa parallela - materiale: ferro e calcestruzzo - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: sufficienti.
Balconi:	In. C.A. - condizioni: scarse.
<i>Componenti edilizie e costruttive</i>	
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno con vetro semplice - protezione: persiane - condizioni: scarse.
Infissi Interni:	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: scarse.
Pareti interne:	materiale: muratura di mattoni - finitura: tinteggiatura su intonaco al civile per interni - condizioni: scarse.
Pavimentazione interna	materiale: materiali vari - condizioni: scarse.
Rivestimenti interni:	materiale: monocottura di ceramica - condizioni: scarse - presenti nel bagno e nella cucina.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni - coibentazione: non presente - rivestimento: parziale con intonaco di cemento al civile per esterni - condizioni: scarse.
<i>Impianti</i>	
Gas:	tipologia: sottotraccia - condizioni: da verificare - conformità: da collaudare.

Idrico:	tipologia: sottotraccia - condizioni: da verificare - conformità: da collaudare.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - condizioni: verificare - conformità: da collaudare.

9. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale (mq)</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente (mq)</i>
Abitazione con accessori	Sup. reale lorda	87,82	1,00	87,82
Totale Superficie reale lorda				87,82

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile, qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento. Il compito dello scrivente è la ricerca dei più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona, ricercando e comprendo i parametri con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazioni d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura, oltre all'epoca di costruzione. La metodologia di stima la ottengo applicando il prezzo unitario, decurtato del coefficiente di vetustà, alla superficie commerciale, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine, mentre le superficie delle pertinenze sono state corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti. Tutti i dati e le formazioni sono elencati nell'appendice per le stime dalle librerie di riferimento il sole 24 ore/consulente immobiliare - Agenzia del Territorio/banca dati delle quotazioni immobiliari - Borsino Immobiliare. Volutamente non sono quantificate e considerate aeree cortilizie (se presenti), spazi comuni ed eventuali quote millesimali di proprietà, perché già compresi nelle precedenti considerazioni.



Fonti di informazione

- Catasto di Novara,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara,
- Ufficio Tecnico del comune di Cerano,
- Il Consulente Immobiliare/Il Sole 24 ore,
- Borsino Immobiliare Novarese – Edizione 2024.

Valutazione corpi

<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>					
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente (mq)</i>	<i>Valore unitario (€/mq)</i>	<i>Coefficiente di vetustà per abitazioni tra 41 - 60 anni di qualità medio e stato mediocre</i>	<i>Valore Commerciale (€/mq)</i>	<i>valore complessivo</i>
Abitazione con accessori	87,82	€ 850,00 *	0,55	€ 382,50 **	€ 33.591,15
Valore complessivo dell'intero:					€ 33.591,15
Valore complessivo diritto e quota:					€ 33.591,15
<p>* valore medio calcolato dai prezzi di mercato indicati dal <i>Borsino Immobiliare – edizione 2024</i> per il comune di Cerano sezione "ville e casa indipendenti usate": valore min € 700,00 e valore max € 1.000,00;</p> <p>** Decurtazione del valore di mercato per vetustà pari al 55%: $[\text{€ } 850,00 - (\text{€ } 850,00 \times 0,55)] = (\text{€ } 850,00 - \text{€ } 467,50) = \text{€ } 382,50$</p>					
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>					
Decurtazione del valore di mercato quale incidenza negativa della modalità di vendita pari al 20%: $[\text{€ } 33.591,15 - (\text{€ } 33.591,15 \times 0,20)] = (\text{€ } 33.591,15 - \text{€ } 6.718,23) = \text{€ } 26.872,92$					€ 26.872,92



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica con oneri e sanzioni:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00

Conclusionale

<i>Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:</i>	
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura.	€ 26 872,92
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.	€ 26 872,92

Il Perito Geom. Gianni Visconti.

