

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. 72/2025

Giudice Dr.ssa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Graziano Chiera

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Novara con il n. 2713

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara con il n. 113

c.f. CHR GZN 85B28 D976X - P. Iva 02303400036

con studio a Gattico-Veruno (NO) loc. Gattico in Piazza Leonardi n. 7

telefono: 0322 838256

email: info@studiochiera.it

PEC: graziano.chiera@geopec.it

Giudice Dr.ssa ROSSELLA INCARDONA

Perito: Geom. Graziano Chiera

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., ne viene attestata la completezza.

2. Verifica degli avvisi notificati dal creditore – ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c.

Risultano notificati gli avvisi agli eventuali creditori iscritti.

3. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**Vincoli ed oneri giuridici**

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

Iscrizioni

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (per atto

Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in

Altre trascrizioni: **Nessuna**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4. Acquisizione delle mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

Si allega estratto di mappa NCT. Certificato di destinazione urbanistica non necessario.

5. Verifica dell'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero.

6. Descrizione dei beni oggetto della procedura**Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**

Unità residenziale monofamiliare disposta al primo e secondo piano di edificio tipo "terratetto", con autorimessa al piano terra e area esterna annessa di accesso alla proprietà, ubicata nel comune di Cerano in Via Castello n. 7.

Descrizione degli immobili

Edificio di tre piani fuori terra non costituito in condominio con annesso piccolo cortile esclusivo privo di recinzione. L'edificio è raggiungibile dalla via Castello al civico 7 a mezzo di androne carraio e cortile. Al piano terra si trova l'autorimessa con piccolo vano ripostiglio e la scala di accesso all'appartamento del primo e secondo piano. L'unità residenziale è composta da soggiorno in ingresso al primo piano, cucina con balcone, ripostiglio in sottoscala con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed allestito con lavandino e wc, scala interna in soggiorno di accesso al secondo piano composto da disimpegno, camera, bagno e camera con balcone.

Vista la conformazione dei beni, il sottoscritto ritiene che possano essere venduti in un unico lotto.

L'edificio di non recente realizzazione (oltre sessant'anni fa), si presenta in *uno stato di conservazione non sufficiente*.

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive generali dell'edificio

Fondazioni: tradizionali per l'epoca di costruzione.

Strutture verticali: reticolo di travi e pilastri con muratura di tamponamento.

Copertura: manto di copertura in tegole di laterizio.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiatura.

L'edificio, allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento autonomo, idrico-sanitario, elettrico e televisivo.

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa su una superficie commerciale di mq 64,81, con una superficie calpestabile di mq 45,30, l'altezza interna utile del primo piano è di m 2,95 e del secondo piano di m 2,80.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di mq 34,00 ed una superficie calpestabile di mq 26,50 compresa del vano ripostiglio, l'altezza interna utile è di m 2,05 per l'autorimessa e m 1,93 per il vano ripostiglio.

La pavimentazione risulta essere in ceramica di colore chiaro per i locali interni e balconi e battuto di cemento per l'autorimessa.

I rivestimenti risultano in ceramica di colore chiaro per la parete attrezzata della cucina, servizio igienico e ripostiglio in sottoscala allestito con lavandino e wc. Le murature non rivestite sono finite con intonaco rustico e tinteggiate.

I serramenti delle finestre e portefinestre risultano con telaio in legno di color marrone con doppio vetro ed oscuranti in antoni di legno color marrone.

La porta d'ingresso è una classica porta in legno.

Le porte interne sono in legno.

Nel servizio igienico al secondo piano sono presenti tazza, lavabo e vasca, corredati da rubinetteria tradizionale per la gestione dell'acqua calda/fredda.

Nel sottoscala ad uso ripostiglio al primo piano è presente una tazza e un lavabo corredato da rubinetteria tradizionale per la gestione dell'acqua calda/fredda.

Impianto idrico-sanitario: non è stato possibile verificarne il funzionamento e non sono disponibili dichiarazioni di conformità. La fornitura idrica è garantita dalla rete comunale.

Impianto elettrico: è funzionante ma non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

Impianto di riscaldamento: è autonomo con radiatori e stufa a pellet in soggiorno, non è stato possibile verificarne il funzionamento e non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

Impianto gas metano: non è stato possibile verificarne il funzionamento e non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

Dati catastali

Comune di Cerano (NO) – catasto fabbricati

Appartamento

_____ categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 253,06, via Castello n. 7, piano 1-2.

Intestazione: _____

Autorimessa

_____ categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita € 79,53, via Castello n. 7, piano T.

Intestazione: _____

Gli immobili sono censiti per duplicazione al catasto terreni al _____ di 70 centiare.

Coerenze in contorno con riferimento al N.C.T. del _____ del comune di Cerano: a nord particella 1556 di altra proprietà (area cortilizia di accesso alla proprietà da via castello), a sud particella 954 e particella 956 di altra proprietà; a est particella 2305 di altra proprietà, a ovest particella 940 e particella 2372 di altra proprietà.

Descrizione della zona

Caratteristiche zona: l'edificio è situato nel Comune di Cerano, in zona a carattere residenziale. La Via Castello è una strada interna con viabilità normale. La disponibilità di parcheggi è scarsa.

Disponibilità servizi nella zona: negozio al dettaglio (buono), asilo (sufficiente), farmacia (buono), scuola secondaria di secondo grado (non presente), spazi verdi e parco giochi (sufficiente), supermercato (sufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona limitrofe: città più vicine: Novara (a 16 Km), Milano (a 40 Km), Torino (a 112 Km).

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (32), autostrada (20).

Si precisa che la determinazione della consistenza dell'immobile, è stata desunta da misurazioni e

rilievi effettuati sul posto (quando possibile). Per giungere alla quantificazione delle superfici commerciali, si è utilizzato come riferimento, gli "usi tecnici nella compravendita delle unità immobiliari", indicati nella raccolta provinciale degli usi e consuetudini edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della provincia di Novara (art. 6). Da questi, in particolar modo si evince:

- per la corretta valutazione degli immobili, nella superficie delle unità immobiliari, occorre considerare anche la superficie delle murature effettuata seguendo il perimetro esterno dei muri stessi e non la superficie calpestabile di pavimento; all'unità immobiliare, se confinante con un'altra unità immobiliare o con parti comuni nello stesso immobile, è attribuito il 50% della superficie occupata dai muri divisorii;
- la quota di comproprietà di tutti i locali e parti comuni, si intende compresa nel prezzo dell'unità immobiliare.

7. Verifica della conformità tra la descrizione attuale rilevata e quella contenuta nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione del bene e quanto riportato nel verbale di pignoramento. I dati catastali consentono l'identificazione univoca degli immobili.

8. Aggiornamento del catasto

Non necessario in quanto le schede planimetriche risultano conformi con lo stato attuale dei luoghi.

9. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel piano regolatore vigente del Comune di Cerano, l'immobile ricade in "AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (A)" di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

10. Conformità dello stato di fatto dei beni alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Presso gli archivi del comune di Cerano non è stata individuata alcuna pratica o atto autorizzativo e nessun certificato di abitabilità/agibilità, così segnalato dal servizio tecnico comunale del comune di Cerano a mezzo di prot. n. 12299 del 05/12/2025. Gli immobili non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica

11. Verifica della conformità degli impianti alla normativa in materia

Non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto non è possibile stabilire la rispondenza alla normativa vigente.

12. Verifica stato di possesso dei beni ed eventuali occupanti

Alla data del sopralluogo, eseguito il giorno 1 dicembre 2025, l'immobile risultava occupato esclusivamente dall'esecutato [REDACTED]

13. Verifica eventuale occupazione degli immobili da parte di coniuge separato o dell'ex coniuge della parte esecutata

Si conferma quanto indicato al precedente punto 12.

14. Elenco di eventuali vincoli su beni oggetto della procedura**Vincoli sul bene pignorato:**

<u>Vincoli artistici-storici-alberghieri:</u>	<u>nessuno</u>
<u>Vincoli di inalienabilità:</u>	<u>nessuno</u>
<u>Vincoli di indivisibilità:</u>	<u>nessuno</u>
<u>Vincoli di natura condominiale:</u>	<u>nessuno</u>
<u>Oneri di natura condominiale:</u>	<u>nessuno</u>
<u>Diritti demaniali:</u>	<u>nessuno</u>
<u>Usi civici:</u>	<u>nessuno</u>

15. Elenco di eventuali vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto della procedura**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

a) <u>Domande giudiziali:</u>	<u>nessuno</u>
b) <u>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</u>	<u>nessuno</u>
c) <u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	<u>nessuna</u>
d) <u>Altri pesi o limitazioni d'uso:</u>	<u>nessuno</u>
e) <u>Difformità urbanistico edilizie:</u>	<u>nessuna</u>
f) <u>Difformità catastali:</u>	<u>nessuna</u>

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

a) <u>Iscrizioni ipotecarie:</u>	<u>vedere punto 3</u>
b) <u>Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	<u>vedere punto 3</u>
c) <u>Difformità urbanistico edilizie:</u>	<u>nessuna</u>
d) <u>Difformità catastali:</u>	<u>nessuna</u>

Altre informazioni per l'acquirente

1) <u>Spese fisse di gestione o manutenzione/spese condominiali ordinarie:</u>	<u>nessuna</u>
2) <u>Spese condominiali straordinarie deliberate:</u>	<u>nessuna</u>
3) <u>Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni:</u>	<u>nessuna</u>
4) <u>Cause in corso:</u>	<u>Es. imm. 72/2025</u>

5) Proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento e precedenti proprietari nel ventennio anteriore a tale data.

5.1 Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento:

[Redacted]

5.2 Trascrizioni nel ventennio precedente:

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio [Redacted]

[Redacted]

Giudice Dr.ssa ROSSELLA INCARDONA

Perito: Geom. Graziano Chiera

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio

16. Determinazione del valore di mercato

Valutazione complessiva del lotto 1

Determinazione superficie commerciale

Appartamento (sub. 5):

Superficie reale lorda abitazione:	mq 63,85	
Superficie commerciale abitazione:	mq 63,85 x 1,00 =	mq 63,85
Superficie reale lorda balconi:	mq 3,20	
Superficie commerciale balconi:	mq 3,20 x 0,30 =	mq 0,96

Superficie totale reale lorda: **mq 63,85 esclusi balconi**

Superficie totale commerciale: **mq 64,81**

Autorimessa (sub. 4):

Superficie reale lorda:	mq 34,00	
Superficie commerciale:	mq 34,00 x 1,00 =	mq 34,00

Superficie totale reale lorda: **mq 34,00**

Superficie totale commerciale: **mq 34,00**

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione non sufficiente*;
- Vista la *zona* in cui ricade, Centrale;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio – OMI", semestre 1° - 2025, per il Comune di Cerano, risulta che:

- *alle abitazioni di tipo economico*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 395,00/mq e Euro 570,00/mq e definito in **Euro 508,75**, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K;

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K = (0,8 + 3 \times 0,6) / 4 = 0,65$;

Dove

$K1 = 0,8$ (superficie oltre i 45 mq fino a 70 mq);

$K2 = 0,4$ (primo piano) – 0,8 (ultimo piano)

per cui: $395 + (570 - 395) \times 0,65 = \text{Euro } 508,75$

- *alle autorimesse*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 380,00/mq e Euro 560,00/mq.

Valutazione immobile

Abitazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale determinata:

Superficie totale commerciale abitazione: mq 64,81 x Euro 508,75/mq = Euro 32.972,09

Adeguamenti e correzione di stima:

- **Spese per rimozione lavandino e wc nel ripostiglio in sottoscala: (a corpo) Euro 500,00**

Valore abitazione al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: Euro 32.472,09

Decurtazione del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, ottenendo una valutazione pari ad Euro 25.977,67.

Giudice Dr.ssa ROSSELLA INCARDONA

Perito: Geom. Graziano Chiera

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

Valore abitazione, nello stato in cui si trova:

Euro 25.977,67

Autorimessa

Valore commerciale autorimessa: (a corpo) =

Euro 15.000,00

Decurtazione del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, ottenendo una valutazione pari ad Euro 12.000,00.

Valore autorimessa, nello stato in cui si trova:

Euro 12.000,00

Valore totale a corpo: Euro(25.977,67 + 12.000,00) =

Euro 37.977,67

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compedio immobiliare, nonché dagli enti e spazi comuni):

Euro 37.977,67

Arrotondato a Euro 38.000,00

Criterio di Stima

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali luce, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà edilizie dell'immobile": estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
- caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero, affittato, servitù;
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo – agevolazioni ecc.

Inoltre, è stato considerato l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Cerano.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valutazione Agenzia del Territorio "OMI semestre1° - anno 2025 e Borsino Immobiliare edizione 2024.

17. Eventuale valutazione della sola quota riferita agli esecutati

Immobili pignorati per intero. Il valore calcolato al punto 16, già arrotondato di € 38.000,00, si riferisce all'intera quota dei beni oggetto di procedura, già omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compedio immobiliare.

**18. Verifica applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge di Bilancio
n. 178/2020**

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge di Bilancio
n. 178/2020.

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Gattico-Veruno, 15/01/2026

Allegati:

- A) Documentazione catastale – n. 18 pagine;
- B) Atto di provenienza e visura ipotecaria – n. 9 pagine;
- C) Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Cerano – n. 6 pagine;
- D) Verbale di accesso – n. 4 pagine;
- E) Dichiarazione comune di Cerano – n. 2 pagine;
- F) Documentazione fotografica – n. 13 foto