

**FASOLA RICCARDO**

Viale Vittorio Veneto, 5

28021 - BORGOMANERO (NO)

Partita IVA: 01334940036

Codice fiscale: FSLRCR61P27B019G

Telefono: 032282333

e-mail: riccardo.fasola.amministratore@gmail.com



# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Tribunale di Novara

procedura n. 82/2022



Borgomanero, 27 novembre 2024

Geometra RICCARDO FASOLA



# INDICE

<b>1. PREMESSE</b> .....	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
<b>2. QUESITO PER IL CTU</b> .....	<b>1</b>
<b>3. VALUTAZIONE LOTTI</b> .....	<b>2</b>
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	3
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	3
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	3
3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	3
3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	3
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	5
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	5
3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI .....	6
3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	6



## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 4 novembre 2022, il sottoscritto **Geometra RICCARDO FASOLA**, con studio in Borgomanero (NO), Viale Vittorio Veneto n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2092, assicurato con la compagnia **AIG EUROPE S.A.**, polizza n. IFL0004942.072105, con scadenza in data 31/03/2025, a seguito di nomina accettata in data 10 novembre 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Ghemme (NO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

### 3. VALUTAZIONE LOTTI

#### LOTTO 1

#### **3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE  
sito in Comune di Ghemme (NO), via Cairoli n. 7, piano T-1-2-3.  
censito al foglio 16, particella 113 sub. 5, cat. F/4.

Quote di proprietà: 1/1 intera piena proprietà

Descrizione dell'immobile e confini: FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE. Nel quartiere nord-orientale del centro dell'abitato di Ghemme, al civico n. 7 di via Cairoli si incontra il portone, a due battenti in legno, di un androne carraio tramite il quale si accede alla corte interna su cui si affacciano i fabbricati di remota edificazione, in muratura mista di mattoni e pietra, perlopiù abitazioni ex rurali e casseri, che la circondano.

Il caseggiato era originariamente costituito da modeste abitazioni in linea, appartenenti a cespiti diversi, della tipologia cosiddetta "a stecca", vale a dire caratterizzata da un corpo di fabbrica con dimensioni generalmente costanti lungo l'asse trasversale e che può crescere indefinitamente lungo l'asse longitudinale rettilineo, con ballatoi che si affacciano sulla corte.

Il caseggiato è suddiviso medialmente in due porzioni pressochè speculari dall'asse perpendicolare alla strada pubblica.

Gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo consistono nella porzione sud-orientale, da terra a cielo, del caseggiato al civico n. 7 di via Cairoli e della sua corte interna. Trattasi di un vetusto fabbricato residenziale, a forma di lettera 'C' maiuscola, di tipologia rurale, in muratura mista di mattoni e pietra, disposto su quattro piani fuori terra, con ballatoi e terrazzo prospettanti sulla corte interna. La porzione di fabbricato prospiciente la strada pubblica ha un tetto di copertura, a due falde inclinate, che si allunga verso sud-ovest a coprire la manica centrale dell'edificio. Il suo manto di copertura originario in coppi è stato nel tempo integrato con tegole in laterizio del tipo marsigliese e lastre ondulate in fibroamianto del tipo Eternit. La porzione più occidentale del fabbricato ha un terrazzo di copertura piano, con parapetto in muratura di calcestruzzo e pavimentazione galleggiante in piastrelloni quadrati.

I disomogenei interventi di ammodernamento susseguitisi nel tempo nelle diverse proprietà hanno in parte alterato il carattere documentale dello stabile che, tuttavia, conserva l'unitaria impronta originale sviluppandosi armonicamente attorno all'ariosa corte interna.

L'immobile è censito nella categoria catastale F/4, ossia "porzioni di un fabbricato già ultimato non ancora definite funzionalmente o strutturalmente". Si tratta, dunque, di un fabbricato del quale non è ancora definita la consistenza e la destinazione d'uso dei vani.

La categoria catastale F/4 rappresenta una classificazione catastale transitoria/provvisoria in vista dell'iscrizione degli stessi nella categoria catastale definitiva, attestante l'effettiva destinazione d'uso degli immobili che dovrà essere effettuata dall'aggiudicatario a seguito degli interventi edilizi da realizzare.

Coerenze dell'intero immobile con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a est strada pubblica; a sud mapp. 106, 855; a ovest mapp. 719; a nord mapp. 117, 116.

Stato di conservazione e manutenzione: in corso di ristrutturazione

Impianti tecnologici: impianto elettrico, impianto idrico, impianto gas: assenti

Finiture: Caratteristiche strutturali: strutture in muratura portante di pietra e laterizi intonacate;

Strutture verticali: murature perimetrali e di spina in pietra e mattoni, tavolati interni in mattoni;

condizioni: sufficienti.

Solai: materiale laterocemento, condizioni: sufficienti

Volte: a padiglione in mattoni pieni

Travi: materiale: laterizi, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da sostituire.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: scarse

Infissi interni: assenti.

Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio e lastre in amianto del tipo Eternit: condizioni: scarse.  
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, Rivestimento: intonaco al civile condizioni: sufficienti.  
Pavim. Interna: battuto di cls

### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 201,80 m<sup>2</sup>  
Consistenza commerciale complessiva accessori: 61,60 m<sup>2</sup>  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 57.582,00

### **3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Alfani Errico di Borgomanero in data 16 ottobre 2007, repertorio 117471, raccolta 22390 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 19 ottobre 2007 al n. gen.22559 part.5054 a favore di BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA , contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , derivante da concessione a garanzia di di mutuo.

Importo ipoteca: € 162.000,00.

Importo capitale: € 81.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 16 dicembre 2014, repertorio 5579, raccolta 2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 13 gennaio 2015 al n. gen.397 part.319 a favore di BANCA CARIGE ITALIA SPA, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 4 aprile 2022, repertorio 1018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 13 maggio 2022 al n. gen.7812 part.5742 a favore di PALATINO SPV SRL, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

### **3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

Nessuna

### **3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Permesso di Costruire n. 02/08 del 30 maggio 2008, intestatario \*\*\*\*\* , progettista ing. Giampani Monya

## SITUAZIONE URBANISTICA

art.9 Edifici di impianto antico da valorizzare:

Gruppo 3) Edifici di impianto antico da valorizzare: comprendono gli edifici di antico impianto che connotano l'ambiente e lo spazio urbano e le relative aree di pertinenza.

Gruppo 3): Edifici di impianto antico da valorizzare e relative aree di pertinenza.

Alcuni edifici di tale gruppo contengono fronti su spazi pubblici che connotano l'ambiente urbano e devono essere sottoposti unicamente a restauro conservativo.

? Per i fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati - ove non graficamente individuati nelle tavole di Piano come fronti caratterizzanti l'ambiente urbano - si ammettono interventi di risanamento conservativo, con eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi deturpanti aggiunti in epoca successiva (quali ad es. intonaci cementizi, zoccoli a stollato, tinteggiature non coerenti con l'intorno, perlinature, ecc).

? Per l'interno dei corpi di fabbrica sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo A, ovvero interventi di ristrutturazione di tipo B qualora si ponga l'esigenza di adeguare la tipologia edilizia interna, eliminando trasformazioni di epoche successive, al fine di adeguare il fabbricato alle caratteristiche storiche architettoniche presenti sui fronti esterni e conservando eventuali elementi caratterizzanti l'interno del fabbricato, quali cornici, volte, serramenti, ecc.

Qualora non fosse possibile ripristinare l'antica tipologia edilizia, l'intervento dovrà essere limitato al restauro e risanamento conservativo, nonché alla ristrutturazione edilizia di tipo A, se necessaria per il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

? Per i sottotetti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, nel rispetto della conservazione degli elementi tipizzanti il fabbricato e/o il sottotetto.

Qualora si presentassero situazioni di particolare degrado, è ammessa la sostituzione edilizia di parti, anche significative, della struttura lignea.

? Per i rustici, casseri e magazzini sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo B a condizione che gli interventi tendano ad eliminare incoerenze e superfetazioni e propongano elementi tipologico-formali coerenti con l'edificio e con l'intorno circostante.

Per gli edifici dei Gruppi 3, 4 e 5, ove tecnicamente possibile, sono ammessi esclusivamente per adeguamenti igienico-funzionali, ampliamenti della S.L.P. nel limite massimo di mq.25 che sono sempre consentiti una tantum per fabbricato, a condizione che l'ampliamento sia progettato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato. Se necessari sono ammessi tamponamenti vetrati posti all'interno del filo del fronte al fine di consentire la lettura delle caratteristiche di antico e vecchio impianto della struttura.

Gli interventi non devono in nessun modo compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero degli edifici o delle parti non oggetto dell'intervento.

## GIUDIZI DI CONFORMITA'

### CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- PdC per sanatoria opere edilizie realizzate in difformità al titolo abilitativo: € 2.000,00
- sanzione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Verso la corte interna, al piano terra una rete in materiale plastico di colore arancione delimita l'area di cantiere.

I lavori edili di ristrutturazione dell'edificio sono stati interrotti da tempo.

Le fotografie a colori riprese dallo scrivente esperto nell'ambito dei sopralluoghi effettuati e le tavole grafiche del documento "Piante aggiornamento progetto" protocollo n.1329 del 11/02/2008 (cfr. allegato n.51) illustrano l'attuale stato dell'intervento di ristrutturazione.

Negli elaborati grafici:

in colore giallo sono identificate le demolizioni previste, molte delle quali sono state effettivamente realizzate; in colore rosso e in colore blu sono invece identificate le nuove opere previste, nessuna delle quali di fatto è stata ancora realizzata.

La prevista scala interna all'edificio, in cemento armato, è ubicata in posizione diversa (traslata verso la strada) e ha diverso sviluppo rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche. La scala si limita, per ora, a collegare esclusivamente il piano terra al piano primo. Nello spazio vuoto sovrastante dovrà essere realizzato il collegamento con il piano superiore. Per il completamento delle opere occorre presentare una nuova pratica edilizia e successivamente richiedere l'agibilità.

#### CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

L'immobile è censito nella categoria catastale F/4, ossia "porzioni di un fabbricato già ultimato non ancora definite funzionalmente o strutturalmente". Si tratta, dunque, di un fabbricato del quale non è ancora definita la consistenza e la destinazione d'uso dei vani.

La categoria catastale F/4 rappresenta una classificazione catastale transitoria/provvisoria in vista dell'iscrizione degli stessi nella categoria catastale definitiva, attestante l'effettiva destinazione d'uso degli immobili che dovrà essere effettuata dall'aggiudicatario a seguito degli interventi edilizi da realizzare.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

#### CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

gli impianti tecnologici, vetusti e in gran parte smantellati, necessitano un totale rifacimento.

### **3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nessuna

### **3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Alfani Errico di Borgomanero in data 16 ottobre 2007, repertorio 117470, raccolta 22389 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 19 ottobre 2007 al n. gen.22558 part.13374. L'immobile censito ex foglio 16 mappale 113 sub.1 / mappale 115 / mappale 688 graffiati è stato trasferito a \*\*\*\*\* per il diritto di nuda proprietà e \*\*\*\*\* per il diritto di usufrutto da potere di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
\*\*\*

Nell'atto notarile di compravendita è precisato che: "Quanto descritto risulta [tra l'altro] censito nel N.C.E.U. Dell'interessato Comune, al Foglio 16 mappale 113 sub. 1, 115 e 688, graffiati, via Cairoli, piano T-1-2-3, Cat. A/4, classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 103, R.C.E. 244,80.

Relativamente a tale accatastamento le parti precisano che non è ricompresa nella presente vendita, poiché' di

proprietà di altri, la piccola striscia di terreno destinata a passaggio, individuata con il mappale 688 erroneamente aggraffata ai mappali 113 e 115. Tale area risulta meglio individuata con colorazione rossa nella planimetria che, previo esame, al presente atto si allega sotto la lettera "A". Le parti si impegnano dunque a far predisporre al più presto scheda catastale rettificativa dell'attuale al fine di espungere dalla stessa la striscia di terreno sopra indicata."

Con Tipo Mappale protocollo NO0077011 del 07/11/2024 e successivo Docfa protocollo NO0078217 del 13/11/2024 è stata regolarizzata la situazione catastale in conformità al rogito notarile di compravendita.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Pini Renata di Torino in data 11 maggio 1978, repertorio 295 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 27 maggio 1978 al n. gen.4882 part.4015. l'immobile censito ex foglio 16 mappale 113 sub.1 / mappale 115 / mappale 688 graffiati è stato trasferito a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per il diritto di piena proprietà da potere di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Alfani Errico di Borgomanero in data 16 ottobre 2007, repertorio 117470, raccolta 22389 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 19 ottobre 2007 al n. gen.22557 part.13373. l'immobile censito ex foglio 16 mappale 113 sub.4 / mappale 114 su.5 graffiati è stato trasferito a \*\*\*\*\* per il diritto di nuda proprietà e \*\*\*\*\* per il diritto di usufrutto da potere di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* registrata a del Registro in data 17 luglio 2007 al n. 32, vol. 1250 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 25 febbraio 2009 al n. gen.2782 part.1910. l'immobile censito ex foglio 16 mappale 113 sub.4 / mappale 114 su.5 graffiati è stato trasferito a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà da potere di \*\*\*\*\*.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Fissore Luigi di Carmagnola in data 21 giugno 1976, repertorio 75036, raccolta 30031 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 8 luglio 1976 al n. gen.6143 part.5111. l'immobile censito ex foglio 16 mappale 113 sub.2 è stato trasferito a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà da potere di \*\*\*\*\*

### **3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»**

**Comune:** GHEMME (NO)  
**Indirizzo:** via Cairoli n. 7  
**Dati catastali:** Fg. 16, num. 113, sub. 5

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Perc.</b>	<b>Superficie commerciale</b>
locali piano T-1-2, (ex mapp.113 subb.1,4)	201,80	100%	201,80
ballatoio piano 1-2, (ex mapp.113 sub.1)	7,00	20%	1,40
terrazzo coperto piano 2, (ex mapp.113 sub.4)	57,74	25%	14,44
ballatoio piano 1, ballatoio piano 2, terrazzo scoperto piano 2, (ex mapp.113)	51,20	20%	10,24
sottotetti piano 3, (ex mapp.113 subb.1,4)	48,96	30%	14,69
vano scala (ex mapp.113 sub.1)	14,00	30%	4,20
androne carraio comune piano T, (ex mapp.113 sub.3)	17,02	25%	4,26
corte esclusiva soggetta a servitu' di passo mapp. 113	82,45	15%	12,37
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>263,40</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 230,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore stimato:** € 60.582,00 = € 230,00 x m<sup>2</sup> 263,40

<b>VALORE STIMATO € 60.582,00</b> (euro sessantamila cinquecentoottantadue/00)
---

### **3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

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 energia elettrica, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e 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.;
- l'andamento della domanda e dell'offerta per i beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Il bene pignorato è in scarso stato di manutenzione.

Considerato il fabbricato e gli accessori dello stesso, vista la zona in cui ricade, in Ghemme, dotata di servizi, sono state considerate le quotazioni riportate dal Bollettino Immobiliare Novarese edizione 2023, per cui alle abitazioni in stabili di seconda fascia viene assegnato un valore compreso tra €/mq 602,00 ed €/mq 830,00.

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 2°-2022, per la città di Ghemme per cui alle abitazioni di tipo economico viene assegnato un valore compreso tra €/mq 580,00 ed €/mq 860,00.

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Novara, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Ghemme, agenzie immobiliari.

Il sottoscritto esperto, sulla base delle quotazioni assunte come riferimento e soprariportate, sulla base dello scarso stato di conservazione, ritiene congruo assegnare un valore unitario dell'abitazione di €/mq 230,00.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 3.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 57.582,00

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 11.516,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 46.065,60

## **4. ALLEGATI**