



# TRIBUNALE DI NOVARA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

n. 91/2024

Promosso  
da

Contro



Creditore intervenuto

GIUDICE ESECUZIONE  
Dott. VERONICA ZANIN

**Elaborato Peritale**

Tecnico incaricato: geom. Mauro Verri  
con studio in Via San Bernardino da Siena 9 - NOVARA  
e-mail: [mauroverri@virgilio.it](mailto:mauroverri@virgilio.it)  
PEC: [mauro.verri@geopec.it](mailto:mauro.verri@geopec.it)  
C.F. VRR MRA 54L01 F952I

iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1710  
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara

**Comune di GARBAGNA NOVARESE**  
**Via Madonna di Campagna n. 10**  
**VILLETTA A SCHIERA CON BOX**

**1. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.**

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero la certificazione notarile del Notaio Alessandra Ciocchetti, notaio in Roma.

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA**

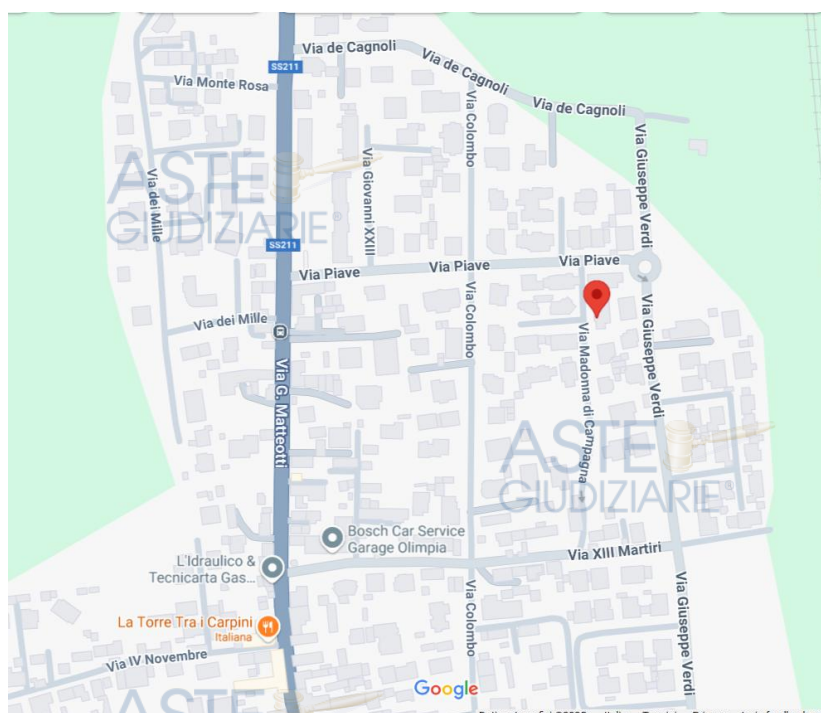
**2.1 - DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO ED UBICAZIONE**

**Villetta a schiera unifamiliare a due piani con adiacente corpo autorimessa** ad un piano facente parte del complesso edilizio denominato " Oasi Verde" ubicata in **Comune di Garbagna Novarese , Via Madonna di Campagna n.10.**

La struttura portante del fabbricato è in pilastri in cemento armato, i tamponamenti sono in muratura, la copertura è in struttura di legno di abete con manto in laterizio con tegole portoghesi. L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale agli anni 2007.

La zona, limitrofa al centro, è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**stradario e localizzazione**



Giudice Esecuzione Dott. Francesca Iaquina

foto aerea della zona

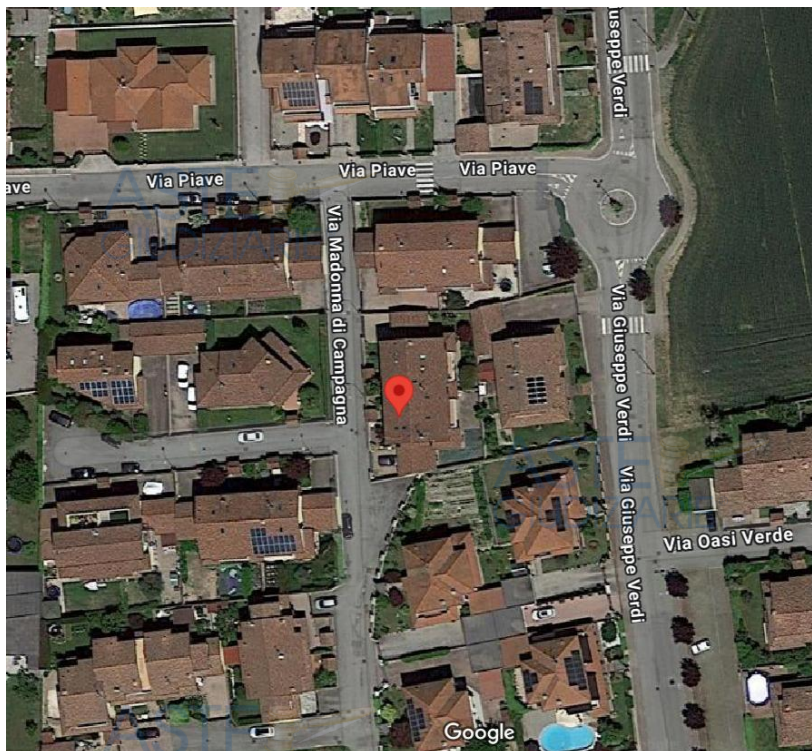
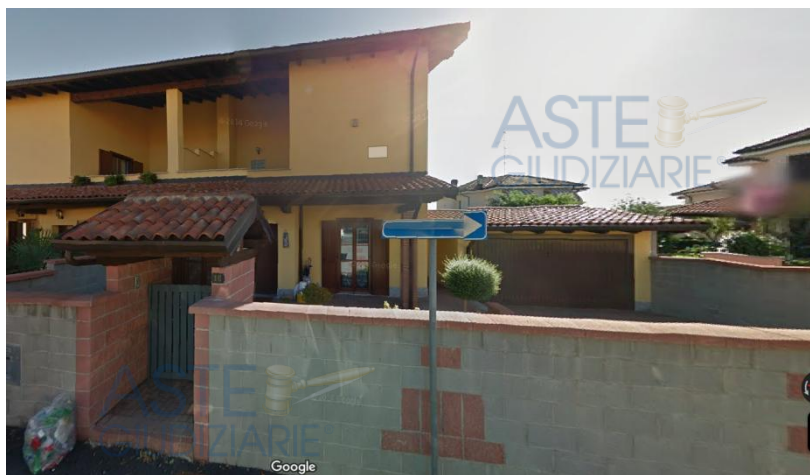


foto del fabbricato



## 2.2 - QUOTA DI POSSESSO DEL PIGNORAMENTO

Proprietario per la quota 1/1, con atto di compravendita a rogito dott. Claudio Bellezza , Notaio in Novara, in data 07.03.2008, repertorio nn. 97483/37062, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 11/03/2008 ai nn. 4432/2845.

### 2.3 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una **villetta unifamiliare a due piani con corpo staccato adibito ad autorimessa a un piano**, con accesso pedonale e carraio sulla Via Madonna di Campagna n.10 .

L'edificio comprende:

**piano terra**, con ingresso soggiorno e cucina ( *ripostiglio nel disegno catastale* ), vano scala abitati dai coniugi, con adiacente altra unità immobiliare adibita ad abitazione dei genitori composta da ingresso soggiorno ( *nel disegno catastale cucina* ) camera e bagno; la superficie complessiva dell'unità al piano terra risulta di circa mq. 84,00 con portici esterni di circa mq. 26,00

**primo piano**, utilizzato sempre dai coniugi comprendente vano scala, disimpegno tre camere, bagno e terrazzo coperto ; della superficie di circa mq. 65,00 con balcone di mq. 6,00 e terrazzo coperto di circa mq. 14,00

**piano sottotetto non abitabile**, ampio locale di circa mq. 46,00 con bagno e locale di servizio di circa mq. 8,00 con altezza al colmo inferiore m.2,70.

**locale autorimessa**, al piano terra con accesso dal cortile interno di mq. 24,00 circa

Le superfici, sono state calcolate graficamente sulla base della planimetria catastale

L'altezza interna è di 2,70 nelle parti abitative mentre in mansarda l'altezza al colmo è di circa di 2,40 .

L'unità immobiliare presenta finiture normali, con pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali, scala con gradini in serizzo levigato, rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata nei bagni; i serramenti sono in legno con vetro camera e ante in legno, le porte interne sono in legno tamburato , all'ingresso è presente una porta blindata.

L'unità è dotata dei principali impianti: idrico, sanitario, elettrico sottotraccia, con impianto di riscaldamento e acqua calda centralizzato con caldaia autonoma per tutti i locali con termosifoni in alluminio ( *la caldaia riscalda e fornisce acqua calda anche all'unità in uso ai coniugi* ), impianto di condizionamento con unità esterna e split interni

sia nei locali utilizzati dai coniugi che dei coniugi

Lo stato di manutenzione e conservazione sono buoni.



## 2.4 - IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dall'indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio della Provincia di Novara, l'immobile sopra descritto è intestato a:

L'immobile è identificato presso il catasto fabbricati come riportato nella seguente tabella:

**Comune di GARBAGNA NOVARESE ( Catasto fabbricati)**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			CONSIST.	RENDITA CATASTALE	INDIRIZZO	PIANO
FG.	PART.	SUB	Z.C.	CAT	CL./SEZ	SUPERF.	€		
14	1689	1	U	A/2	2	8,5 vani	€ 746,28	Via Madonna di Campagna n. 10	T-1-2
14	1689	2	U	C/6	2	24	€ 74,37	Via Madonna di Campagna n. 10	T

**Comune di GARBAGNA NOVARESE ( Catasto terreni)**

14	1689	Ente urbano di mq. 416
----	------	------------------------

## 2.5 - COERENZE

Le coerenze dell'intero fabbricato in contorno riferite alla mappa terreni sono:

- a nord mappale 1688; ad est mappale 1629; a sud mappali 1103,1062,1687,1683,1685 ; ad ovest mappale 1463 e strada.

## 2.6 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE E STATO DI OCCUPAZIONE

In data 21.01.2025, alla presenza è stato eseguito il sopralluogo dell'immobile oggetto di esecuzione, che risultava occupato e utilizzato per una parte dagli esecutati Sig.ri \_\_\_\_\_ mentre una porzione immobiliare al piano terra è occupata e utilizzata come residenza dai genitori della signora \_\_\_\_\_ senza alcun tipo di contratto. ( vedasi certificato di residenza)

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- a) **Domande giudiziali:** nessuna
- b) **Ipotecche:** nessuna
- c) **Pignoramenti:** nessuno
- d) **Convenzioni matrimoniali:** nessuna
- e) **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- f) **Altre limitazioni d'uso:** nessuno

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

- a) **Domande giudiziali:** nessuna
- b) **Ipotecche:** sino a tutto il 05.07.2024
  - **Ipoteca volontaria iscritta in data 11/03/2008 ai nn. 4433/802** per €. 460.000,00 di cui €. 230.000,00 di capitale a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_
  - **Ipoteca legale iscritta a Novara in data 24/12/2014 ai nn. 14021/1817** per la somma di €. 97.206,02 di cui capitale €. 48.603,01 a favore \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ;  
contro per la quota di ½ di tutti i beni
  - **Ipoteca legale iscritta a Novara in data 25/06/2016 ai nn. 6797/880** per la somma di €. 390.266,28 di cui capitale €. 195.133,14 a favore \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ;  
contro per la quota di ½ di tutti i beni
  - **Ipoteca legale iscritta a Novara in data 26/09/2017 ai nn. 14058/2046** per la somma di €. 129.629,68 di cui capitale €. 64.814,84 a favore \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
la quota di ½ di tutti i beni
  - **Ipoteca legale iscritta a Novara in data 02/05/2024 ai nn. 6519/918** per la somma di €. 51.266,84 di cui capitale €. 25.633,42 a favore \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
contro per la quota di ½ di tutti i beni
- c) **Atti pregiudizievoli:** sino a tutto il 05.07.2024
  - **Pignoramento trascritto in data 24/06/2024 n. 9526/7251** promosso da \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ contro provvedimento emesso dal Tribunale di Novara in data 23 maggio 2024 n. 2035 su tutti i beni

d) **Trascrizioni:** nessuna

e) **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

#### 4. GIUDIZIO CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTALE

##### 4.1- CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate risulta che il fabbricato è stato regolarmente costruito in da in conformità alla licenza edilizia di permesso di costruire rilasciato dal Comune di Garbagna Novarese in data 19.04.2007 n. 13/2007.cetticato di abitabilità richiesto.

Dopo tale data per il piano sottotetto sono state eseguite opere o apportate modifiche senza le prescritte autorizzazioni richieste dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica per la formazione del bagno e del locale lavanderia ; oltre ad aver ricavato senza alcuna difformità edilizia altra unità immobiliare al piano terra.

##### 4.2 - CONFORMITA' CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che l'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare non corrisponde allo stato di fatto del compendio immobiliare, a norma dell'art. 19 comma 14 del D.L. 78/2010 per il successivo decreto di trasferimento.

In fase di sopralluogo è stata rilevata, **la difformità della planimetria catastale** in atti, che al piano terra presenta unica unità immobiliare, mentre in realtà sono state ricavate due unità immobiliari; al piano sottotetto oltre ai due locali è stato ricavato nella parte bassa del sottotetto altro locale adibito a lavanderia.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### Attuale proprietario

con atto di compravendita a rogito dott. Claudio Bellezza, Notaio in Novara, in data 07.03.2008, repertorio nn. 97483/37062, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 11/03/2008 ai nn. 4432/2845.

## 6. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE E DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTALE (mq)
ABITAZIONE ( P T)	84,00	1,00	84,00
ABITAZIONE ( 1°P)	65,00	1,00	65,00
SOTTOTETTO ( 2° P)	64,00	0,60	38,40
PORTICATI ( PT)	26,00	0,30	7,80
BALCONE	4,00	0,30	1,20
TERRAZZO (1°P)	14,00	0,40	5,60
AUTORIMESSA	24,00	0,50	12,00
TOTALE			214,00

### Caratteristiche descrittive relative alla struttura

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: cemento armato - condizioni: normali
Strutture orizzontali:	tipologia: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele - condizioni: normali
Copertura:	tipologia: a falda - materiale: legno - condizioni: normali
Scale:	tipologia: piana - materiale: latero cemento - condizioni: normali
Balconi:	tipologia: a rampe - materiale: c.a. - ubicazione: interna, condizioni: normali
	materiale: cemento armato - condizioni: normali

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio:	tipologia: a due ante - materiale: metallo/vetro - apertura: elettrica - condizioni: normali
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno - protezione: ante a battente in legno - condizioni: normali
Infissi interni:	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: normali
Manto di copertura:	materiale: laterizio tegole portoghesi - condizioni: normali materiale: copertura piana - condizioni: normali
Pareti esterne:	materiale: muratura - condizioni: buone
Pavimentazione Esterna:	materiale: piastrelle di gres (balcone) - cemento (pertinenze comuni esterne) - condizioni: sufficienti
Pavimentazione Interna:	materiale: piastrelle di ceramica e parquet - condizioni: normali
Rivestimento:	cucina/zona cottura: piastrelle di ceramica - condizioni: normali bagno: piastrelle di ceramica - condizioni: normali
Porta di ingresso:	tipologia: anta singola a battente blindata - materiale: legno tamburato e ferro condizioni: normali
Scale:	posizione: a rampe - rivestimento: lastre di pietra - condizioni: buone

#### Impianti:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Elettrico:

tipologia: sottotraccia - tensione: 220V - condizioni: mediocri  
conformità: non sono stati depositati le dichiarazioni di conformità  
degli impianti ai sensi della Legge 46/90

Termico:

tipologia: caldaia autonoma a gas metano - rete di distribuzione:  
tubi in rame - diffusori: termosifoni in acciaio - condizioni: normali -  
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 7. VALUTAZIONE DEL BENE

### 7.1 – CRITERI DI STIMA

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima sono state analizzate e valutate, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare, anche lo stato peculiare dell'unità immobiliare stessa, in particolare:

- lo stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc.)

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze) OMI 1° semestre 2024 dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di **GARBAGNA**, che per la zona rileva quotazioni per le unità a destinazione residenziale tipologia **abitazioni di tipo civile** un valore minimo di **800,00 €/mq** ed un valore massimo di **1.200,00 €/mq**. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Comune: GARBAGNA

Fascia/zona: UNICA

Tipologia prevalente: Residenziale

Giudice Esecuzione Dott. Francesca Iaquinta

Perito: Geom. Mauro Verri

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800,00	1.200,00
Box	Normale	380,00	570,00
Ville e villini	Normale	970,00	1.450,00

## 7.2 - FONTI DI INFORMAZIONE

☒ Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Provincia di Novara; ☒ Colleghi di zona; ☒ Rivista quotazioni Consulente Immobiliare; ☒ Banca Dati OMI – Comune di **Garbagna Novarese**.

## 7.3 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

### Spese tecniche di regolarizzazione

E' possibile quantificare le spese tecniche per regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo per il ricavo di due unità abitative secondo quanto di seguito riportato nella tabella:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 400,00
<b>Totale spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:</b>	<b>€ 2.400,00</b>

## 7.4 - GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di esecuzione **non** può essere venduta in lotti separati trattandosi di unico compendio immobiliare.

## 7.5 - PREZZO BASE D'ASTA

Il valore complessivo della piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, al netto delle decurtazioni, delle spese tecniche per la regolarizzazione, nello stato di fatto in cui si trova e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, è pari a:

DESTINAZIONE	Superficie equivalente mq	Valore unitario medio corretto €/mq	Valore €
VILLETTA A SCHIERA CON BOX	214,00	€/mq 1.200,00	€ 256.800,00

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva si applica una **decurtazione pari al 20%** rispetto al valore pari ad **Euro 51.400,00**.

<b>VILLETTA A SCHIERA CON BOX</b>	€ 256.800,00
<b>Deduzione per incidenza negativa vendita coattiva - 20% arr.</b>	- € 51.400,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:</b>	- € 2.400,00
<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 203.000,00</b>

## 8 – CONCLUSIONI

Credo di aver adempiuto al mandato affidatomi, ringrazio il Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatomi, restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Novara, lì 7.02.2025

Il Perito

Geometra Mauro Verri

### Allegati

- ☒ Documentazione Fotografica
- ☒ Planimetrie catastali delle unità immobiliari
- ☒ Relazione notarile
- ☒ Certificati di residenza