TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX

contro

XXX

XXX

N. Gen. Rep. **94/2020**

ELABORATO PERITALE
AGGIORNAMENTO DEL 24/07/2024

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Belletti
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 2153/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. BLL NCL 81E22 F205Z

con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: nicola.belletti@314studio.it

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

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

Beni in Ghemme (NO) – Via per Carpignano n. 6 – 6/A

Lotto 001
ABITAZIONE con cantina e ricovero attrezzi con annessa tettoia, AUTORIMESSA e TERRENI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in XXX (NO) in Via per Carpignano n. 6 – 6/A e censita al C.F. al fg. 33 part. 15 sub. 7.
Si tratta di un'abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, ubicato in zona extraurbana/agricola del Comune di XXX (NO).
All'immobile si accede mediante ingresso pedonale posto sul lato nord del lotto e mediante passo carraio collocato sul lato ovest del lotto.
L'abitazione si sviluppa al piano primo ove sono presenti: cucina (c.a. 16,30 mq), due bagni (rispettivamente c.a. 6,15 mq e c.a. 5,50 mq), tre camere (rispettivamente c.a. 17,35 mq, c.a. 19,80 mq e c.a. 16,30 mq), disimpegno (c.a. 1,40 mq) e due locali soggiorno (rispettivamente c.a. 30,20 e c.a. 18,75 mq) per una superficie totale calpestabile di 131,75 mq e circa 158,27 mq lordi.
Al piano terra sono presenti locali accessori ed in particolare tre locali cantina (rispettivamente c.a. 3,30 mq, c.a. 15,95 mq e c.a. 6,60 mq), disimpegno (c.a. 4,30 mq) e taverna (c.a. 33,80 mq) per una superficie totale calpestabile di 63,95 mq e circa 80,60 mq lordi.
I due piani sono collegati da una scala interna elicoidale, ma al piano primo è possibile accedere anche da due scale esterne.
I locali a piano terra hanno varie altezze interne da un minimo di circa 2,25 m ad un massimo di circa 2,65 m. I locali a piano primo hanno un'altezza interna di circa 2,80 m. Su tutto il fronte sud, sul lato nord-ovest e sul lato nord-est sono presenti i balconi (rispettivamente c.a. 5,10 mq, c.a. 18,80 mq e c.a. 9,75 mq) per un totale di 33,65 mq.
E' presente anche un ricovero attrezzi esterno (c.a. 8,90 mq calpestabili e c.a. 11,10 mq lordi) con annessa tettoia (c.a. 16,95 mq calpestabili e c.a. 18,35 mq lordi).
L'area esclusiva ad uso cortile/giardino ha una superficie libera di circa 1706 mq; su tale area cortilizia sono presenti alcune tettoie in condizione di estrema fatiscenza che dovranno essere rimosse a carico del futuro acquirente del lotto in quanto non regolarizzabili (come meglio specificato al punto 4.3.1).
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
-XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;
-XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.
- foglio 33 mappale 15 sub. 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, posto al piano T-1, rendita € 894,76.
Coerenze mappale da Nord in senso orario: altro foglio, mappale 14, mappale 21 e mappali 20, 19, 17 e 16.

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

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

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **autorimessa** sita in XXX (NO) in Via per Carpignano n. 6/A e censita al C.F. al fg. 33 part. 15 sub. 6.
Si tratta di un'autorimessa, ubicata in zona extraurbana/agricola del Comune di XXX (NO).
All'unità immobiliare si accede mediante passo carraio collocato sul lato ovest del lotto.
L'autorimessa è costituita da un unico locale con superficie calpestabile di c.a. 64,45 mq e c.a. 75,60 mq lordi.
Il locale presenta un'altezze interne variabili di circa 2,55 m/2,60 m.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
-XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;
-XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXXH, proprietà per 250/1000.
- foglio 33 mappale 15 sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 64 mq, posto al piano T, rendita € 198,32.
Coerenze mappale da Nord in senso orario: altro foglio, mappale 14, mappale 21 e mappali 20, 19, 17 e 16.

C. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in XXX e censito al C.T. al fg. 33 part. 17.
Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.
Allo stato attuale risulta a prato.
Il terreno si estende per una superficie catastale di 1.360,00 mq.
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:
-XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;
-XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.
- foglio 33 mappale 17, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.360,00 mq, reddito dominicale € 7,02 - reddito agrario € 7,02.
Coerenze da Nord in senso orario: mappali 16, 15, 19 e 22.

D. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in XXX e censito al C.T. al fg. 33part. 19.
Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.
Allo stato attuale risulta a prato.
Il terreno si estende per una superficie catastale di 640,00 mq.
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:
-XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

-XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.
- foglio 33 mappale 19 AA, qualità vigneto, classe 4, superficie 140,00 mq, reddito dominicale € 1,08-reddito agrario € 0,72;
- foglio 33 mappale 19 AB, qualità seminativo, classe 3, superficie 500,00 mq, reddito dominicale € 2,58 - reddito agrario € 2,58.
Coerenze da Nord in senso orario: mappali 17, 15, 20,22.

E. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in XXX e censito al C.T. al fg. 33part. 20.
Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.
Allo stato attuale risulta a prato.
Il terreno si estende per una superficie catastale di 720,00 mq.
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:
- XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;
- XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.

-foglio 33 mappale 20, qualità seminativo, classe 3, superficie 720,00 mq, reddito dominicale € 3,72 - reddito agrario € 3,72.
Coerenze da Nord in senso orario: mappali 19, 15, 21 e 22.

F. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in XXX e censito al C.T. al fg. 33part. 14.
Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente da Via per Carpignano.
Allo stato attuale risulta a prato.
Il terreno si estende per una superficie catastale di 1.780,00 mq.
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:
- XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;
- XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.

-foglio 33 mappale 14, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 1.780,00 mq, reddito dominicale € 9,19 - reddito agrario € 8,73.
Coerenze da Nord in senso orario: Via per Carpignano, mappali 13, 21 e 15.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo
Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Si allegano inoltre le planimetrie catastali aggiornate.
Per quanto riguarda i terreni si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
Per quanto riguarda l'abitazione e l'autorimessa si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; si specifica che a seguito dell'autorizzazione del Giudice si è provveduto all'aggiornamento catastale delle u.i. oggetto dell'esecuzione, pertanto si faccia riferimento alle visure catastali aggiornate per l'identificazione attuale.

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Per quanto riguarda i terreni si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda l'identificazione catastale e la localizzazione.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Gli immobili del presente lotto di vendita sono pignorati per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero del bene.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE con cantina, ricovero attrezzi, cortile di pertinenza e autorimessa
Caratteristiche zona: extraurbana/agricola, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.
TERRENI
Caratteristiche zona: extraurbana/agricola

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione ed autorimessa risultano occupate dagli esecutati, Sig.ri XXX, XXX e famiglia.
Per quanto riguarda i terreni di cui al foglio 33 particelle 17, 19 e 20 l'Agenzia delle Entrate segnala la presenza di un contratto di locazione con durata dal 01/01/2015 al 31/12/2020 pertanto con data precedente all'atto di pignoramento ma allo stato attuale scaduto.
Per quanto riguarda il terreno di cui al foglio 33 particella 14 l'Agenzia delle Entrate segnala la presenza di un contratto di locazione con durata dal 01/01/2018 al 31/12/2020 pertanto con data precedente all'atto di pignoramento ma allo stato attuale scaduto.

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: ***Nessuno***
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 giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Novara iscritta in data 15/02/2013 ai n.ri 2243/175 a favore di XXX con sede in XXX (XXX), C.F. XXX, a carico di XXX nata a XXX (XXX) in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, degli immobili siti nel comune di XXX (NO) oggetto della procedura.

Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto del 19/09/2019 repertorio n. 683/7316 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 21/09/2016 ai n.ri 12113/1719 a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, a carico di XXX nato a XXX (XXX) in data XXX, C.F. XXX, per i diritti pari a 250/1000 di piena proprietà, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Novara del 08/09/2020 repertorio n. 1540 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara il 02/11/2020 ai n.ri 13610/9692 a favore XXX con sede in XXX, C.F. XXX, a carico di XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F.XXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

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:

Per quanto riguarda le unità di cui ai punti A e B del presente lotto di vendita si rilevano alcune difformità rispetto a quanto concessionato: nello specifico si riscontrano differenze nella distribuzione ed altezze interne e nel posizionamento di una scala di accesso al piano primo; il ricovero attrezzi con l'annessa tettoia non risultano mai stati concessionati.
Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 7.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione amministrativa. Si precisa anche che ai fini della regolarizzazione risulta necessario rimuovere i sanitari presenti in un locale cantina al piano terra, inoltre dovrà essere posizionata una porta per la creazione del disimpegno tra il bagno ed il soggiorno disposti a sud dell'unità abitativa: il tutto per un costo stimato di € 1.500,00.
Sull'area cortilizia dell'abitazione sono inoltre presenti alcune tettoie mai concessionate che versano in condizione di estrema fatiscenza: tali tettoie non risultano pertanto regolarizzabili e dovranno essere rimosse dal futuro acquirente del lotto con un costo stimato di circa €5.000,00.
Per quanto riguarda i terreni si rileva la conformità urbanistico-edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda le unità di cui ai punti A e B si rileva la conformità catastale conseguente all'aggiornamento delle planimetrie autorizzato dal G.E.
Tuttavia si precisa che a seguito della futura creazione del disimpegno (come indicato al punto precedente) si renderà necessario nuovo aggiornamento della scheda catastale dell'abitazione con un costo indicativo di € 700,00 a carico del futuro acquirente.
Per quanto riguarda i terreni di cui al presente lotto di vendita si rileva la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione: circa **n.d.**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d**
Ulteriori avvertenze / informazioni:
Si segnala che, come dichiarato dal Sig. XXX nel verbale di sopralluogo l'immobile non risulta collegato all'acquedotto ma utilizza acqua di pozzo; inoltre il riscaldamento avviene con caldaia a legna in quanto l'immobile non risulta metanizzato e si utilizzano bombole a GPL per la cottura.
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:
XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;
XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.

6.2 Precedenti proprietari:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per successione del Notaio Ufficio del Registro di Borgomanero, in morte di XXX nato a XXX (XXX) il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, deceduto il XXX registrata 07/10/2013 repertorio n. 2275/9990/13 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 21/11/2013 n.ri 13852/9576. Successivamente è stata ottenuta dal Tribunale di Novara l'ordinanza ex art. 702 ter Cpc del 14/12/23 con cui è stata accertata e dichiarata

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

l'accettazione tacita dei beni di cui alla successione de quo da parte degli esecutati, ordinanza trascritta con nota 26/1/2024, nn.1152 RG/871 Rp.
A XXX nato a XXX (NA) il XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT al Foglio 33 Particella 15 su cui sono stati edificati gli immobili riportati al NCEU al Foglio 33 Particella 15 Subalterno 5 e Subalterno 6 di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Bellini Giovanna del 18/05/1974 repertorio n. 96/35 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara il 21/05/1974 ai n.ri 4840/4082 da XXX nata a XXX (XXX) il XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

La particella 14 pervenne alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per successione del Notaio Ufficio del Registro di Borgomanero, in morte di XXX nato a XXX (XXX) il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, deceduto il XXX registrata 07/10/2013 repertorio n. 2275/9990/13 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 21/11/2013 n.ri 13852/9576. Successivamente è stata ottenuta dal Tribunale di Novara l'ordinanza ex art. 702 ter Cpc del 14/12/23 con cui è stata accertata e dichiarata l'accettazione tacita dei beni di cui alla successione de quo da parte degli esecutati, ordinanza trascritta con nota 26/1/2024, nn.1152 RG/871 Rp.
A XXX nato a XXX (XXX) il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione di comunione legale dei beni, XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCT al Foglio 33 Particella 14 di cui alla proceduta è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Lenzi Rossana del 22/10/2003 repertorio n.60161/9107 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 11/11/2003 ai n.ri 22042/14197 da XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C. F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale.
A XXX nata a XXX (NO) il XXX, C. F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale l'immobile riportato in NCT al Foglio 33 Particella 14 di cui alla procedura è pervenuto per atto di certificato di denuncia di successione presentata Ufficio Registro di Novara del 05/05/1989 repertorio n. 14/1246 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara il 15/05/1989 ai n.ri 5945/4304 da XXX nata a XXX (XXX) il XXX C.F.XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta il XXX. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

Le particella 17, 19, 20 pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per successione del Notaio Ufficio del Registro di Borgomanero, in morte di XXXnato a XXX (XXX) il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, deceduto il XXX registrata 07/10/2013 repertorio n. 2275/9990/13 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 21/11/2013 n.ri 13852/9576. Successivamente è stata ottenuta dal Tribunale di Novara l'ordinanza ex art. 702 ter Cpc del 14/12/23 con cui è stata accertata e dichiarata l'accettazione tacita dei beni di cui alla successione de quo da parte degli esecutati, ordinanza trascritta con nota 26/1/2024, nn.1152 RG/871 Rp.
A XXX nato a XXX (XXX) il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni gli immobili riportati a NCT al Foglio 33 Particella 17, Particella 19 e Particella 20 di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Alfani Enrico del 07/12/1996 repertorio n. 62982 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara il 16/12/1996 ai n.ri 15428/11419 da Rabaglioni Maria nata a XXX (XXX) il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme (NO) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

- Licenza di Costruzione n. 110/1975 del 05/11/1975 per costruzione di uno stabile ad uso abitazione con annessi vani ad uso deposito attrezzature agricole.
- Concessione n. 20/1977 del 24/03/1977 per costruzione della recinzione
- Concessione n. 53/1985 del 25/07/1985 per ampliamento della villetta unifamiliare
- Concessione edilizia in sanatoria n. 84/1987 del 29/04/1987 per i lavori di modifica destinazione d'uso piano terra del fabbricato da agricola ad abitativa
- Variante n. 11/1991 per opere in variante alla Concessione edilizia n. 53/1985 del 25/07/1985.

Per quanto riguarda i terreni non è stata trovata alcuna pratica.

Descrizione **appartamento**

Fg. 33 part. 15 sub. 7

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Ghemme (NO) in Via per Carpignano n. 6 – 6/A e censita al C.F. al fg. 33 part. 15 sub. 7.

Si tratta di un'abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, ubicato in zona extraurbana/agricola del Comune di Ghemme (NO).

All'immobile si accede mediante ingresso pedonale posto sul lato nord del lotto e mediante passo carraio collocato sul lato ovest del lotto.

L'abitazione si sviluppa al piano primo ove sono presenti: cucina (c.a. 16,30 mq), due bagni (rispettivamente c.a. 6,15 mq e c.a. 5,50 mq), tre camere (rispettivamente c.a. 17,35 mq, c.a. 19,80 mq e c.a. 16,30 mq), disimpegno (c.a. 1,40 mq) e due locali soggiorno (rispettivamente c.a. 30,20 e c.a. 18,75 mq) per una superficie totale calpestabile di 131,75 mq e circa 158,27 mq lordi.

Al piano terra sono presenti locali accessori ed in particolare tre locali cantina (rispettivamente c.a. 3,30 mq, c.a. 15,95 mq e c.a. 6,60 mq), disimpegno (c.a. 4,30 mq) e taverna (c.a. 33,80 mq) per una superficie totale calpestabile di 63,95 mq e circa 80,60 mq lordi.

I due piani sono collegati da una scala interna elicoidale, ma al piano primo è possibile accedere anche da due scale esterne.

I locali a piano terra hanno varie altezze interne da un minimo di circa 2,25 m ad un massimo di circa 2,65 m. I locali a piano primo hanno un'altezza interna di circa 2,80 m. Su tutto il fronte sud, sul lato nord-ovest e sul lato nord-est sono presenti i balconi (rispettivamente c.a. 5,10 mq, c.a. 18,80 mq e c.a. 9,75 mq).

E' presente anche un ricovero attrezzi esterno (c.a. 8,90 mq calpestabili e c.a. 11,10 mq lordi) con annessa tettoia (c.a. 16,95 mq calpestabili e c.a. 18,35 mq lordi).

L'area esclusiva ad uso cortile/giardino ha una superficie libera di circa 1706 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

-XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;

-XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.

- foglio 33 mappale 15 sub. 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, posto al piano T-1, rendita € 894,76.

Coerenze mappale da Nord in senso orario: altro foglio, mappale 14, mappale 21 e mappali 20, 19, 17 e 16.

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

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

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "ART 14 Area agricola".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione	Sup. reale lorda	158,27	mq	1,00	158,27	mqe
Cantina/taverna	Sup. reale lorda	80,60	mq	0,40	32,24	mqe
Locale ricovero attrezzi esterno	Sup. reale lorda	11,10	mq	0,25	2,78	mqe
Tettoia annessa al ricovero attrezzi	Sup. reale lorda	18,35	mq	0,15	2,75	mqe
Balconi e terrazzi fino ai 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	mq	0,30	7,50	mqe
Balconi e terrazzi oltre i 25 mq	Sup. reale lorda	8,65	mq	0,10	0,87	mqe
Superficie a giardino fino al quintuplo della sup. dei vani principali e accessori diretti	Sup. reale lorda	791,35	mq	0,05	39,57	mqe
Superficie a giardino oltre il quintuplo della sup. dei vani principali e accessori diretti	Sup. reale lorda	914,65	mq	0,01	9,15	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**2007,97**	**mq**		**253,12**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: muratura; condizioni: discrete.
Solai: tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: discrete.
Copertura: tipologia: a falde; condizioni: non verificate.
Scale comuni: assenti.

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: materiale: legno, tipologia: anta a battente; condizioni: scarse.
Infissi interni: materiale: legno e vetro, tipologia: a battente; condizioni: sufficienti
Manto di copertura: abitazione: materiale: tegole in cotto; condizioni: non verificate
Ricovero attrezzi/tettoia: materiale: lastre in fibrocemento; condizioni: scarse
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: sufficienti.
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione esterna: materiale: pietra naturale, autobloccanti e piastrelle in grès; condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento: ubicazione: bagno/cucina, materiale: tappezzeria, piastrelle in grès/ceramica; condizioni: sufficiente
Scale interne: tipologia: a rampa elicoidale, ubicazione: interna, rivestimento: legno; condizioni: discrete.

Impianti:
Riscaldamento autonomo, con caldaia a legna, conformità: non rilevata,
Gas: immobile privo di impianto; utilizzo bombola GPL
Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata,
Idrico: alimentazione: da pozzo, conformità: non rilevata,

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Stato dei luoghi: L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra. Si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione. L'immobile non è all'allacciato all'acquedotto ma dispone di pozzo, il riscaldamento avviene con una caldaia a legna ed inoltre è privo di gas.

Accessori: Ricovero attrezzi con tettoia annessa

Descrizione **autorimessa**

Fg. 33 part. 15 sub. 6

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **autorimessa** sita in Ghemme (NO) in Via per Carpignano n. 6/A e censita al C.F. al fg. 33 part. 15 sub. 6.
Si tratta di un'autorimessa, ubicata in zona extraurbana/agricola del Comune di Ghemme (NO).
All'unità immobiliare si accede mediante passo carraio collocato sul lato ovest del lotto.
L'autorimessa è costituita da un unico locale con superficie calpestabile di c.a. 64,45 mq e c.a. 75,60 mq lordi.
Il locale presenta un'altezze interne variabili di circa 2,55 m/2,60 m.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
-XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;
-XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.
- foglio 33 mappale 15 sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 64 mq, posto al piano T, rendita € 198,32.
Coerenze mappale da Nord in senso orario: altro foglio, mappale 14, mappale 21 e mappali 20, 19, 17 e 16.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "ART 14 Area agricola".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Autorimessa	Sup. reale lorda	75,60	mq	1,00	75,60	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**75,60**	**mq**		**75,60**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a. e muratura, condizioni: discrete
Solai: tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: discrete
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: non verificate

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: materiale: metallo, condizioni: discrete
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: sufficienti.
Pareti interne: Assenti
Pavimentazione interna: materiale: battuto di cls, condizioni: sufficienti
Plafoni: materiale: intonaco/tinteggiatura, condizioni: sufficienti

Impianti:
Riscaldamento assente
Gas: assente
Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata
Idrico: assente

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Stato dei luoghi: L'autorimessa si colloca al piano terra.

Accessori: Nessuno

Descrizione **terreno**

Fg. 33 part. 17

C. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Ghemme e censito al C.T. al fg. 33 part. 17.
Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.
Allo stato attuale risulta a prato.
Il terreno si estende per una superficie catastale di 1.360,00 mq.
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:
-XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;
-XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.
- foglio 33 mappale 17, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.360,00 mq, reddito dominicale € 7,02 - reddito agrario € 7,02.
Coerenze da Nord in senso orario: mappali 16, 15, 19 e 22.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno - seminativo	Sup. reale lorda	1360,00	mq	1,00	1360,00	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**1360,00**	**mq**		**1360,00**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali: Nessuna
Componenti edilizie e costruttive: Nessuna
Impianti: Nessuna
Accessori: Assenti

Descrizione **terreno**

Fg. 33 part. 19

D. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Ghemme e censito al C.T. al fg. 33part. 19.
Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.
Allo stato attuale risulta a prato.
Il terreno si estende per una superficie catastale di 640,00 mq.
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:
-XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;
-XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.
- foglio 33 mappale 19 AA, qualità vigneto, classe 4, superficie 140,00 mq, reddito dominicale € 1,08-reddito agrario € 0,72;
- foglio 33 mappale 19 AB, qualità seminativo, classe 3, superficie 500,00 mq, reddito dominicale € 2,58 - reddito agrario € 2,58.
Coerenze da Nord in senso orario: mappali 17, 15, 20,22.

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno - Vigneto	Sup. reale lorda	140,00	mq	1,00	140,00	mqe
Terreno - Seminativo	Sup. reale lorda	500,00	mq	1,00	500,00	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**640,00**	**mq**		**640,00**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali: Nessuna
Componenti edilizie e costruttive: Nessuna
Impianti: Nessuna
Accessori: Assenti

Descrizione **terreno**

Fg. 33 part. 20

E. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Ghemme e censito al C.T. al fg. 33 part. 20.
Il terreno è di forma regolare. Ad esso non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.
Allo stato attuale risulta a prato.
Il terreno si estende per una superficie catastale di 720,00 mq.
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:
-XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;
-XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.
-foglio 33 mappale 20, qualità seminativo, classe 3, superficie 720,00 mq, reddito dominicale € 3,72 - reddito agrario € 3,72.
Coerenze da Nord in senso orario: mappali 19, 15, 21 e 22.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno - seminativo	Sup. reale lorda	720,00	mq	1,00	720,00	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**720,00**	**mq**		**720,00**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali: Nessuna
Componenti edilizie e costruttive: Nessuna
Impianti: Nessuna
Accessori: Assenti

Descrizione **terreno**

Fg. 33 part. 14

F. Proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Ghemme e censito al C.T. al fg. 33 part. 14.
Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dalla strada.
Allo stato attuale risulta a prato.
Il terreno si estende per una superficie catastale di 1.780,00 mq.
Al catasto terreni l'immobile risulta intestato a:
-XXX nata a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 750/1000;

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

-XXX nato a XXX (XXX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 250/1000.
-foglio 33 mappale 14, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 1.780,00 mq, reddito dominicale € 9,19 - reddito agrario € 8,73.
Coerenze da Nord in senso orario: Via per Carpignano, mappali 13, 21 e 15.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area agricola".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno - seminativo arboreo	Sup. reale lorda	1780,00	mq	1,00	1780,00	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**1780,00**	**mq**		**1780,00**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	Nessuna
Componenti edilizie e costruttive:	Nessuna
Impianti:	Nessuna
Accessori:	Assenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per quanto riguarda la stima l'immobile viene effettuata in base ai valori riferiti al primo semestre 2023, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Ghemme, zona Extraurbana/Agricola (e altre zone compatibili per similitudine), abitazioni civili, opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.
Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzione e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

Per quanto riguarda la stima dei terreni viene effettuata in base ai valori indicati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Novara, Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2024, Regione Agraria 10.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Ghemme, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento **B. autorimessa**
C. terreno **D. terreno** **E. terreno** **F. terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Destinazione	Superficie equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A. Abitazione fg. 33 part. 15 sub. 7	253,12	mq	600,00 €	151.872,00 €
B. Autorimessa fg. 33 part. 15 sub. 6	75,60	mq	225,00 €	17.010,00 €
C. Terreno fg. 33 part. 17	1360,00	mq	1,50 €	2.040,00 €
D. Terreno fg. 33 part. 19 AA	140,00	mq	2,48 €	347,20 €
D. Terreno fg. 33 part. 19 AB	500,00	mq	1,50 €	750,00 €
E. Terreno fg. 33 part. 20	720,00	mq	1,50 €	1.080,00 €
F. Terreno fg. 33 part. 14	1780,00	mq	1,50 €	2.670,00 €
Totale	**4828,72**	**mq**		**175.769,20 €**

-Valore corpo: **€ 175.769,20**
-Valore accessori: **€ 0,00**
-Valore complessivo intero: **€ 175.769,20**
-Valore complessivo diritto e quota: **€ 175.769,20**

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 33 part. 15 sub. 7	253,12	mq	151.872,00 €	1/1=	151.872,00 €
B. Autorimessa fg. 33 part. 15 sub. 6	75,60	mq	17.010,00 €	1/1=	17.010,00 €
C. Terreno fg. 33 part. 17	1360,00	mq	2.040,00 €	1/1=	2.040,00 €
D. Terreno fg. 33 part. 19 AA	140,00	mq	347,20 €	1/1=	347,20 €
D. Terreno fg. 33 part. 19 AB	500,00	mq	750,00 €	1/1=	750,00 €
E. Terreno fg. 33 part. 20	720,00	mq	1.080,00 €	1/1=	1.080,00 €
F. Terreno fg. 33 part. 14	1780,00	mq	2.670,00 €	1/1=	2.670,00 €
Totale	**4828,72**	**mq**			**175.769,20 €**

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota

(di cui al punto 8.3)	**€ 35.153,84**
Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia	**€ 7.000,00**
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	**€ 700,00**
Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia	**€ 6.500,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di stima è costituito da un'abitazione con cantina, ricovero attrezzi, cortile di pertinenza, autorimessa e terreni vicino all'immobile pertanto si ritiene che l'accorpamento in unico lotto di vendita possa rendere la stessa più appetibile e conveniente per la procedura.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 175.769,20 – 35.153,84 = € 140.615,36

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 175.769,20 – 35.153,84 – 7.000,00 – 700,00 – 6.500,00 = € 126.415,36

in c.t. = € 126.415,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 24/07/2024

firmato digitalmente
Ing. Nicola Belletti

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a