

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. 111/2024
Giudice dott.sa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Turini
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2154
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 361
C.F. TRNDVD67L07G912N- P.Iva 02615230030

con studio in Novara (Novara) Via San Francesco d'Assisi n° 26
telefono: 0321611886
cellulare: 335486944
fax: 0321611886
email: davide.turini@studiotecnicoturini.it

**Beni in Ghemme (NO) via Gallarini n° 14
Lotto 001**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A** Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa ad uso residenziale posta in un contesto interno al centro abitato di carattere rurale, composta da:
- piano terra, atrio e salotto; cantina con accesso da cortile interno;
 - piano primo, soggiorno, cucina, camera e un bagno,
 - piano secondo, due camere con accesso da ballatoio esterno; locale sottotetto.
 - Piano terzo, due locali sottotetto

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva, escluse cantine e sottotetti, di circa mq 125 commerciali

Identificato al catasto fabbricati: foglio 17, particella 175, subalterno 4 categoria A/3, classe 1, mq 194, escluse aree scoperte mq 182, posto al piano T-1-2-3 - rendita: € 438,99.
foglio 17, particella 175, subalterno 5 categoria C/2, classe 1, mq 43, posto al piano 3 - rendita: € 23,50.

Intestati a:

[REDACTED]

- B** Proprietà per la quota di 1000/1000 di cassero posto all'interno del cortile comune con l'immobile identificato con la lettera A, oggetto di incendio e dunque allo stato di scheletro strutturale e **non agibile**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 17, particella 408, subalterno 2 categoria F/4, posto al piano T-1-2

Intestata a:

[REDACTED]

L'immobile risulta altresì identificato al catasto terreni al foglio 17, particelle 175 e 177 ente urbano di mq 75 e 142 rispettivamente.

Verifica documentazione presente nel fascicolo: si verifica la completezza della documentazione.

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: la descrizione del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro quota: l'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: all'interno del centro storico.

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

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile non risulta occupato dagli esecutati.

L'immobile risulta ammobiliato.

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: **Nessuna**

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:



4.2.2. Pignoramenti:



4.2.3. Altre trascrizioni:



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: non sono presenti agli atti del comune di Ghemme concessioni o licenze relative agli immobili oggetto di pignoramento.

4.3.2. Conformità catastale: l'unità abitativa e le pertinenze risultano catastalmente conformi come da planimetria catastale agli atti. Non è presente planimetria catastale del foglio 17, particella 408, subalterno 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna spesa condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:****6.2 Precedenti proprietari:**

Foglio 17 pcella 177 e foglio 17 pcella sub 12 graffate pcella 174 sub 1 e pcella 408 sub 1



Foglio 17 pcella 175 sub 3



Foglio 17 pcella 176

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non sono presenti agli atti del comune di Ghemme concessioni o licenze relative agli immobili oggetto di pignoramento

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa ad uso residenziale posta in un contesto interno al centro abitato di carattere rurale, composta da:

- piano terra, atrio e salotto; cantina con accesso da cortile interno;
- piano primo, soggiorno, cucina, camera e un bagno,
- piano secondo, due camere con accesso da ballatoio esterno; locale sottotetto.
- Piano terzo, due locali sottotetto

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva, escluse cantine e sottotetti, di circa mq 125 commerciali

L'unità abitativa e le pertinenze sono conformi rispetto alla cronistoria catastale.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'edificio condominiale, del quale fanno parte le unità oggetto della presente relazione, è identificato come Edifici di impianto antico da valorizzare (art. 9 N.T.A.)

Norme tecniche d'attuazione: vedere allegato n° 4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano terra/primo/secondo	Sup. reale lorda	168,4	1,00	168,4
balconi piano primo/secondo	Sup. reale lorda	23	1/3	7,6
cantina piano terra	Sup. reale lorda	20	1/4	5
Sottotetto piano secondo	Sup. reale lorda	36,8	1/4	8,2
Sottotetto piano terzo	Sup. reale lorda	44,2	1/4	11,05
	Sup. reale lorda	292,40		200,25

Componenti caratteristiche costruttive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portoncino accesso:</i>	tipologia: porta tamburata; condizioni sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: PVC vetro doppio/legno con vetro singolo; condizioni sufficienti; protezione: persiane in legno, condizioni: sufficienti;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette/ceramica condizioni buone;
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e porzione cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone;
<i>Finitura pareti:</i>	Tinteggiatura, condizioni discrete;
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: normali, conformità: certificato di conformità non reperibile;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non noti, condizioni: normali, conformità: certificato di conformità non reperibile;
<i>Termico:</i>	tipologia: riscaldamento autonomo con stufa a legna. Produzione ACS con caldaia a gas interna condizioni: normali, conformità: certificato di conformità non reperibile;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

per risalire al più probabile valore di mercato si prenderà in considerazione il criterio estimativo per comparazione coi prezzi di mercato analizzando, con riferimento affine, la superficie commerciale dell'immobile. Per determinare il valore unitario da applicare per ricavare il più probabile valore di mercato si terrà opportunamente conto delle variazioni che influenzano lo stesso, come: la destinazione d'uso, la tipologia, la localizzazione, la commerciabilità, il grado di conservazione e la vetustà. Con riferimento al valore indicato per la zona dalla fonte d'informazione (secondo semestre 2024), di cui al comma successivo, che riferisce il valore immobiliare in condizioni "normali". Visto lo stato generale dell'immobile si è ritenuto di applicare il valore di €/mq 370, su una forbice compresa tra €/mq 570 e €/mq 850.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi**A. Appartamento, cantine e sottotetti***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:
- Valore complessivo diritto e quota:

Peso ponderale: 1

€ 70.000,00**€ 0,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 2

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione piano	168,4	€ 370,00	€ 62.308,00
terra/primo/secondo			
balconi piano primo/secondo	7,6	€ 370,00	€ 2.812,00
cantina piano terra	5	€ 370,00	€ 1.850,00
Sottotetto piano secondo	8,2	€ 370,00	€ 3.034,00
Sottotetto piano terzo	11,05	€ 370,00	€ 4.088,50
	200,25		€ 74.092,50

- Valore corpo complessivo:

€ 74.092,50

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	immobile con cantina e sottotetti	200,25	€ 74.092,50	€ 0,00

Alla luce dello stato di fatto dell'immobile identificato con la lettera B e dunque scheletro strutturale, non agibile, non identificabile catastalmente, non è possibile attribuirgli alcun valore.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.704,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 70.387,87

Il perito
geom. Davide Turini

