TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 78 / 2025

[redacted]

Contro

[redacted]

Giudice dell'esecuzione: [redacted]

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: [redacted]

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

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

IMMOBILE RESIDENZIALE in GHEMME (NO) – Via San Pietro n. 20
QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA'
AUTORIMESSA SEMINTERRATA



Vista da via San Pietro n.20



Vista da corte interna

Quota di 1/1 di piena proprietà **di immobile residenziale a 2 piani fuori terra ed 1 piano di sottotetto, libero su 2 lati e contiguo con altre U.I., con area pertinenziale staccata,** posta in zona centrale del comune di Ghemme (NO), con accesso pedonale e carraio da androne carraio su via San Pietro al n. 20.

Identificato al NCEU del Comune di Ghemme, come segue:

- Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] graffato mapp[redacted] e [redacted] – cat. A/4 - cl. 1 - cons. 5,0 vani – Sup. Cat. mq. 129 - Rend. € 173,01 – via San Pietro n. 8 - P.T.-1-2.;

Intestazione- [redacted] - proprietà per ½.

[redacted] - proprietà per ½.

ed al N.C.T. del Comune di Ghemme, come segue:

- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - FR-DIV-SUB- Sup. Ha 00.00.17 – partita 3 – SENZA INTESTAZIONE
- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - fabbricato rurale - Sup. Ha 00.00.35 – partita 4434
- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - fabbricato urbano da accertare - Sup. Ha 00.00.38 – partita ==

Intestazione Fg. [redacted] mapp. [redacted]

- [redacted] - proprietà per ¼;
- [redacted] - proprietà per ¼;
- [redacted] - proprietà per ¼;
- [redacted] - proprietà per ¼.

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

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. [redacted] mapp. [redacted]: a nord via San Pietro, ad est mapp. [redacted], a sud corte [redacted], ad ovest mapp. [redacted];
Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. [redacted] mapp. [redacted]: a nord ed est mapp. [redacted], a sud mapp. [redacted] ad ovest mapp. [redacted]

L'abitazione di tipo popolare si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:
Abitazione di mq. 47,02 di S.U., mq. 31,07 di S.N.R. sottotetti, mq. 18,05 di S.N.R. balconi, mq. 35,05 di S.N.R. area coperta esclusiva, per una superficie lorda totale di abitazione P.T. e 1° di mq. 63,05, di pertinenze al P.2° di mq. 40,71.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificazione notarile [redacted]

1.2. Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Novara il [redacted]

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria, la divisibilità del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona centrale del comune di Ghemme (NO) ed alla data odierna risulta essere in insufficiente stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbale di sopralluogo All. A)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 27.03.2026 alla presenza [redacted]
In tale data [redacted] mi dichiarava che per l'immobile attualmente non vi sono utenze attive. L'immobile risulta disabitato e non occupato da alcuno.

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 provvedimenti di 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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero Certificazione Notarile [redacted], risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. B).

4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca derivante da ipoteca volontaria da contratto di mutuo fondiario [redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di [redacted], a favore di [redacted] contro [redacted]

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

[redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti nel comune di Ghemme (NO), di cui al C.E.U. fg[redacted] mapp. [redacted] graffato mapp[redacted]

-Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria da contratto di mutuo fondiario notaio [redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di [redacted], a favore di [redacted] richiedente: [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti nel comune di Ghemme (NO), di cui al C.E.U. fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] graffato mapp. [redacted]

4.2.2 Pignoramento:

- Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili [redacted] – Ufficio Giudiziale Tribunale [redacted], Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di [redacted] a favore di [redacted] richiedente: [redacted] - contro [redacted] proprietà per ½ e [redacted] proprietà per ½ dei beni siti in Ghemme (NO), di cui al Fg[redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] e [redacted]

- Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili [redacted] – Ufficio Giudiziale Tribunale [redacted], Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] - proprietà per ½ e [redacted] - proprietà per ½ dei beni siti in Ghemme (NO), di cui al Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted]

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 13.04.2026 sino al 11.04.2026 per gli immobili pignorati dalla data della relazione notarile in poi non risultano iscritte altre formalità:

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data [redacted] non risulta intervenuto alcuno.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. C)

A seguito di accertamento con richiesta di accesso agli atti telematico in data [redacted] presso il S.U.E. del Comune di Ghemme, con risposta del [redacted] sono stati rinvenuti i seguenti procedimenti autorizzativi:

- D.I.A. n. 06/05 del 16.02.2005 prot. 1768 presentata dai precedenti proprietari con interventi previsti che non sono visibili nell'attualità, ovvero mai realizzati.

Dalla comparazione delle tavole allegate ai provvedimenti rilasciati, dalle schede catastali rinvenute ed a quanto rilevato nel sopralluogo non è possibile dichiarare la conformità edilizia. Necessita una CILA in sanatoria per definire correttamente i servizi igienici del piano terra e primo, ovvero la demolizione di quanto non autorizzato e non a norma in base alle leggi igienico sanitarie. Va verificata infine la possibilità di sanare o meno la copertura piana posizionata sull'area mapp.[redacted]

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

4.3.2 Conformità catastale: (vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all. D)
L'unità immobiliare risulta Identificata al NCEU del Comune Ghemme, come segue:

- Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] graffato mapp. [redacted] – cat. A/4 - cl. 1 - cons. 5,0 vani – Sup. Cat. mq. 129 - Rend. € 173,01 – via San Pietro n. 8 - P.T.1.2.;

Intestazione- [redacted] proprietà per ½.
- proprietà per ½.

ed al N.C.T. del Comune di Ghemme, come segue:

- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - FR-DIV-SUB- Sup. Ha 00.00.17 – partita 3 – SENZA INTESTAZIONE
- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - fabbricato rurale- Sup. Ha 00.00.35 – partita 4434
- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - fabbricato urbano da accertare - Sup. Ha 00.00.38 – partita ==

Intestazione fg. 18 mapp.. 368-374

- [redacted] - proprietà per ¼;
- [redacted] - proprietà per ¼;
- [redacted] – proprietà per ¼;
- [redacted] - proprietà per ¼.

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. [redacted] mapp. [redacted] a nord via San Pietro, ad est mapp. [redacted] a sud corte [redacted], ad ovest mapp. [redacted]
Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. [redacted] mapp. [redacted] a nord ed est mapp. [redacted]

Dalla comparazione della planimetria catastale del fabbricato con il rilievo eseguito NON è possibile dichiarare conformità catastale in quanto al P.T. è presente in cucina un bagno (non a norma) non segnalato, al P.1° un locale è stato diviso tra un nuovo bagno e una cameretta; nell'area di cui al mapp. [redacted] non è più presente il pollaio segnalato. Inoltre tale area risulta attualmente coperta per la sua interezza da solaio in laterocemento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare non è inserita in un complesso condominiale, pertanto non vi sono spese fisse annue di gestione conosciute

5.1. Consuntivo bilancio: **nessuno;**
5.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: **nessuna**;
5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi 2 anni: **nessuna;**
5.4. Cause in corso: **nessuna conosciuta**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietà per ½
[redacted] - proprietà per ½ dei beni siti nel comune di Ghemme, via San Pietro n. 20, di cui Fg [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] graffato mapp. [redacted]

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

6.2 Precedenti proprietari:

La proprietà di ½ di [redacted] **e ½ di** [redacted] è derivante da atto notarile pubblico di compravendita notaio [redacted], trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Imm.re di [redacted] contro i Sigg. [redacted] proprietà per ¼, [redacted] proprietà per ¼, [redacted] – proprietà per ¼, [redacted] - proprietà per ¼ dei beni siti nel comune di Ghemme, via San Pietro n. 20, di cui Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] graffato [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n.12 foto allegato E)

7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà **di immobile residenziale a 2 piani fuori terra ed 1 piano di sottotetto, libero su 2 lati e contiguo con altre U.I., con area pertinenziale staccata,** posta in zona centrale del comune di Ghemme (NO), con accesso pedonale e carraio da androne carraio su via San Pietro al n. 20.

7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente il bene esecutato è inserito nel vigente PRG in Aree Residenziali di nucleo antico, edifici di impianto antico e da valorizzare, aree libere e libere a verde privato, il tutto evidenziato dall'art. 9 N.T.A.

Caratteristiche descrittive dei fabbricati

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Murature portanti in pietrame in parte intonacate e tinteggiate - condizioni: mediocri
Solai:	P.T e 1° in latero-cemento - condizioni: buone. P.2° in legno condizioni mediocri
Scale:	accesso al P.1° da scala in cls e pietra altra proprietà - condizioni buone. Dal P.1° al P.2° a pioli in legno da altra proprietà - condizioni pessime
Copertura:	struttura portante lignea e tegole in cotto e coppini con canali e pluviali in acciaio – condizioni pessime
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni:	in legno con vetri semplici – persiane in legno condizioni: pessime;
Infissi interni	In legno tamburato a battente - condizioni: pessime
Pavimentazione interna	In piastrelle di monocottura – condizioni: pessime
Rivestimenti cucina	In piastrelle di monocottura- condizioni: insufficienti
Rivestimenti bagno	In piastrelle di monocottura- condizioni: mediocri
Rivestimenti e rifiniture	Con intonaco al civile tinteggiato - condizioni: mediocri
Impianti:	
Riscaldamento	Senza generatori fissi
Elettrico	Sottotraccia con prese e interruttori di vecchia fattura - condizioni: insuffficienti
Idrico	Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura
Bagni	n. 2 – P.T. doccia e water con lavabo mancante e antibagno - al P.1°, water, bidet, lavabo e doccia - condizioni: modeste:
Generici	nessuno

Non è possibile risalire alle certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione centrale, accessibilità, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, materiali e rifiniture di normale qualità utilizzati per l'edificazione, il modesto-pessimo stato delle condizioni interne ed esterne, il fatto che l'accesso ai piani 1° e 2° avvengano attraverso scale e scalinate esterne su altra proprietà con solo diritto di servitù di passo. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale risulta quindi definito in **€uro 450,00/mqe.**

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Ghemme, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, Borsino Immobiliare, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico effettuato nel giorno del sopralluogo riportate poi nella tavola grafica allegata.

Destinazione	*Parametro*	*Mq. Effettivi*	*Coeff.Equivalente*	*Sup.Equivalente*
Abitazione P.T + P.1°	*Sup. Lorda*	*63,05*	*1,00*	*63,05*
Sottotetti	*Sup. Lorda*	*40,71*	*0,50*	*20,36*
Balcone P.1° e 2°.	*Sup. N.R.*	*18,05*	*0,25*	*4,51*
Area esclusiva coperta	*Sup. Cat.*	*35,05*	*0,20*	*7,01*
TOT. COMPLESSIVO	***Arrotondato per eccesso***			***Mq. 95,00***

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Abitazione + area pertinenziale staccata	**mq. 95,00**	**€ 42.750,00**

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO UNICO
Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Spese per sistemazioni condizioni edilizie e catastali a forfait	€	4.200,00
Riduzione del 20% quale incidenza negativa per vendita coattiva	€	8.550,00

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità
Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

8.5 Prezzo degli immobili per la Quota di 1/1 della piena proprietà
Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trovano e della quota del 20% quale incidenza negativa di vendita coattiva: **€ 42.750,00 – € 12.750,00 = € 30.000,00**
(diconsieurotrentamila/00)

Riserve, osservazioni e precisazioni finali
La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegate alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie Comunali / Regionali, in assenza di progetto verificato dall'Ente preposto;
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.

Varallo Pombia, lì 08.05.2026

Il Perito incaricato
Arch. Marcello Prone

Elenco Allegati :
A – Verbale di sopralluogo;
B – Visure ipotecarie Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Imm.re di Novara;
C – Documentazione Comunale;
D – Documentazione Catastale;
E – Planimetrie con punti di vista fotografici e Documentazione fotografica con 12 foto;
F – Indicazioni per ordinanza di vendita;

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