

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. 183/2022

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	2
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	7
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	7
3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	9
3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO	9

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 28 marzo 2023, 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. IFL0004942.062123, con scadenza in data 31/03/2024, a seguito di nomina accettata in data 3 aprile 2023 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 inadeguati.

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

abitazione in villa sito in Comune di Ghemme (NO), frazione Regione Pralini, piazza Meucci n. 10, piano T-S1, censito al foglio 19, particella 561 sub. 2, cat. A/2, rendita € 1.158,15.

Quote di proprietà: 1/1

Descrizione dell'immobile e confini: All'estremità meridionale del lungo rettilo che attraversa medialmente il nucleo urbano di Ghemme (NO) vi è una rotatoria su cui si attestano l'arco della tangenziale e le strade secondarie che innervano le ultime propaggini residenziali dell'abitato e la zona produttiva sviluppatasi in Regione Pralini, a est della della Strada Statale 299 di Alagna (SS 299), ora Strada Provinciale 299 di Alagna (SP 299), che unisce Novara con la Valsesia.

Sul finire degli anni Settanta del secolo scorso, per lo svolgimento della propria attività imprenditoriale l'Impresa di costruzioni edili ***** con sede a ***** ha edificato in Regione Pralini un complesso produttivo costituito da: un capannone industriale ad uso magazzino; un corpo di fabbrica per autorimesse e spogliatoi; una palazzina per uffici con alloggio per il custode; una villa padronale. A questo primo insediamento nel tempo se ne sono aggiunti altri fino a costituire l'attuale zona a carattere prevalentemente produttivo, imperniata attorno a una disadorna vasta area scoperta, a forma di parallelogramma, ambiziosamente denominata Piazza e intitolata all'inventore e imprenditore Antonio Meucci, al cui centro è situato il peso pubblico comunale. Nell'alto muro di recinzione in pannelli di cemento prefabbricati che delimita l'originario complesso produttivo, al civico n. 10 di Piazza Meucci si aprono un cancello pedonale e un largo cancello carraio automatico scorrevole, in ferro verniciato, di accesso alla villa padronale. L'edificio sorge in posizione baricentrica, isolato, leggermente in rilievo rispetto al giardino circostante tenuto a prato raso con essenze arboree decorative.

Il fabbricato è disposto su due piani fuori terra e un piano seminterrato ed è costituito da:

un'abitazione maggiore, intestata all'esecutato *****, censita al Foglio 19 particella 561 sub.2, distribuita sull'intero piano terra e sulla metà meridionale del piano seminterrato;

un'abitazione minore, esclusa dal presente procedimento esecutivo, intestata a *****, censita al foglio 19 particella 561 sub.3, distribuita sull'intero piano primo e sulla metà settentrionale del piano seminterrato, con la pertinenziale autorimessa censita al foglio 19 particella 561 sub.4.

Il lotto di terreno pertinenziale al fabbricato è censito a Catasto Terreni al Foglio 19 mappale 561, ente urbano di ettari 00. 37. 18, ha forma trapezoidale con un'appendice meridionale. Alle coerenze, con riferimento alle risultanze di mappa terreni: Nord-Est: mappale 596 con salto entrante; Sud-Est: mappale 596 con salto saliente; Sud-Ovest: mappali 702, 515 e 534 (di cui infra); Nord-Ovest: mappali 688, 626 ed ancora 688.

Stato di conservazione e manutenzione: buono

Impianti tecnologici: impianto elettrico, impianto idrico, impianto gas, impianto telefonico.

Finiture: Caratteristiche strutturali: strutture in cls armato intonacate;

Strutture verticali: murature perimetrali in mattoni forati, tavolati interni in mattoni forati; condizioni: buone.

Solai: materiale: latero cemento, condizioni: buone

Travi: materiale: cls armato condizioni: buone.

Scala: muratura, finitura: lastre di pietra e ringhiera in legno.

Copertura: tipologia: tetto a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: a battente con persiane, materiale: legno, condizioni: buone

Infissi interni: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio: condizioni: buone.

Pavim. Interna: parquet in legno e piastrelle di ceramica.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 277,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 91,80 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 511.320,00

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di assegnataria con sentenza di divorzio

Nel sopralluogo del 14-06-2023, la signora ***** nata a ***** il *****, ha dichiarato che la villa padronale è in suo utilizzo in quanto assegnatale con sentenza di divorzio. Con sentenza di divorzio del 24-11-2021, nella causa civile 1766/2021 il Tribunale di Novara "pronuncia la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in Ghemme (NO) tra i signori ***** e *****", "assegna la casa familiare sita in Ghemme (NO) alla Piazza Meucci n. 10, di proprietà di entrambe i coniugi, a ***** , genitore collocatario." Il certificato di Stato di famiglia e stato civile rilasciato dal Comune di Ghemme il 15-06-2023 attesta che ***** e la figlia ***** nata il ***** a ***** risiedono a Ghemme in Piazza Meucci n.10. Il certificato di Stato di famiglia e stato civile rilasciato dal Comune di Novara il 19-06-2023 attesta che l'esecutato ***** risiede a ***** in via ***** n. **.

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 Cafagno Gian Vittorio di Novara in data 5 settembre 2012, repertorio 53410, raccolta 16885 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 12 settembre 2012 al n. gen.11845 part.1367 a favore di ***** , contro ***** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 450.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 10 novembre 2022, repertorio 2995 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 23 novembre 2022 al n. gen.18544 part.13661 a favore di ***** , contro ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

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

SITUAZIONE EDILIZIA

- Licenza edilizia n.55/77 n. del 25 maggio 1977 (domanda in data 10 maggio 1977, prot. 1685), intestatario *****. costruzione di casa uso abitazione di complesso produttivo

per impresa edile

- Concessione in sanatoria n.26/97 n. del 10 luglio 1997 (domanda in data 30 maggio 1995, prot. 1933), intestatario *****.i. modifica di destinazione d'uso del sottotetto in locali abitativi

- SCIA n.53/2012 n. 9119 del 10 settembre 2012, intestatario *****. chiusura di 2 aperture al piano

interrato, rimozione di due tramezzature al piano terra per ampliare la camera da letto e unire la cucina alla sala da pranzo

SITUAZIONE URBANISTICA

art.10 aree di completamento

Aree di completamento

Aree di completamento costituite da lotti liberi graficamente perimetrati, aree edificate con precedenti Piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi, il completamento delle aree non edificate.

Aree di completamento già in parte edificate, dove i lotti liberi sono principalmente di pertinenza delle aree edificate con i precedenti piani; in dette aree sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di: manutenzione (art.4, lettere a), b), risanamento conservativo (art.4, lettera d), ristrutturazione edilizia (art.4, lettera e), sostituzione edilizia (art.4, lettera f), ampliamento e sopralzo (art.4, lettera h).

I lotti liberi appartenenti alla stessa proprietà possono essere utilizzati per l'ampliamento dei fabbricati esistenti, nonché per la costruzione di bassi fabbricati destinati ad autorimesse e/o deposito di attrezzi da giardinaggio, nel rispetto dei parametri di zona.

A - Aree consolidate e Aree di completamento

Distanza dai confini (Dc): mt.5,00, inferiore o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto.

Distanze dalle strade (DS): mt.6,00 da strade urbane

mt.10,00 da strade provinciali

mt.5,00 da strade interpoderali

Distanza tra fabbricati (DF): mt.10,00 o in aderenza se presente accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto ad eccezione delle aree interne al perimetro dell'abitato prospicienti la Roggia Mora.

Distanza tra fabbricati e bassi fabbricati: mt.5,00, in aderenza e/o a confine (art.2, comma 29). fatta salva la normativa sulle confortanze tra pareti finestrate.

D - Aree di completamento già in parte edificate

Indice di edificabilità fondiaria massimo: $I_f=0,30$ mq/mq.

Rapporto di copertura: RC = 40% della Superficie fondiaria. Sono

comunque sempre consentiti mq.25 SLP per

adeguamenti igienico-funzionali per unità

immobiliare ad uso residenziale e solo per gli

edifici uni-bi familiari come definiti dall' art 2

c32 delle presenti norme.

Aree permeabili a verde (AP): minimo 30% della superficie fondiaria del lotto.

Altezza massima: mt.8,00.

Numero dei Piani: 2.

Destinazioni d'uso

9.1 Aree consolidate e di completamento:

la destinazione d'uso è residenziale (art.3, punto 1). Al piano terreno o rialzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio (art.3, punto 4A), uffici (art.3, punto 5A), autorimesse e parcheggi (art.3, punto 7). Tali attività ad esclusione di autorimesse e parcheggi sono consentite anche ai piani superiori purché

la SLP complessiva dell'edificio sia per almeno il 50% a destinazione residenziale e la SLP massima non sia superiore a mq 400.

E' consentito mantenere le attività insediate purché non nocive e moleste.

E' ammessa la permanenza di destinazioni agricole, se preesistenti, purché giudicati compatibili con la residenza dagli Enti istituzionalmente competenti. Per tali attività sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

Nei casi di cambi di destinazione d'uso che comportino l'insediamento di verso destinazioni commerciali (art.3, comma 4.A), terziarie e direzionale (art.3, comma 5.A) deve essere garantita per le superfici trasformate uno spazio da destinarsi a parcheggio di uso pubblico nella misura di 1 mq per ogni metro quadrato di SLP, da individuare su aree a servizi già indicate dal Piano o su aree private da vincolare ad uso pubblico nel rispetto delle quantità massime di SLP consentita.

9.2 Nelle Aree consolidate e nelle Aree di completamento è consentita la lavorazione di prodotti agricoli provenienti in modo prevalente dal proprio fondo per il confezionamento quali confetture e conserve di ogni genere, smielatura e confezionamento miele, erbe officinali, castagne, funghi, ecc., purché non nocive e moleste a condizione che siano rispettati i parametri urbanistico-edilizi di zona e siano utilizzate tipologie edilizie coerenti con la destinazione residenziale.

SITUAZIONE CATASTALE

Cantina Sud-Ovest

Tale porzione di cantina, benché sia stata in effetti realizzata con una superficie utile di circa mq. 12, non è stata rappresentata nella scheda planimetrica catastale dell'unità immobiliare urbana censita al foglio 19 mappale 561 sub. 2 e necessita quindi di una nuova denuncia di variazione catastale.

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Sanatoria Edilizia: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Rototraslazione del fabbricato

Nella tavola grafica n. 1 prot. 1685 del 10-05-1977 a firma dell'ing. ***** , allegata alla licenza edilizia n. 55/77 per la "costruzione di casa uso abitazione di complesso produttivo per impresa edile", la villa in progetto è stata autorizzata con l'asse longitudinale parallelo alla linea di confine occidentale con la contigua originaria particella 230 (attuali particelle 515 e 702) e divergente, vale a dire inclinato, rispetto a quello degli altri edifici facenti parte del complesso produttivo.

Invece nelle schede planimetriche catastali delle unità immobiliari urbane censite al Foglio 19 mappale 561 subb. 2, 3, 4, depositate il 15-01-1992 dal geom. ***** , la villa è rappresentata con l'asse longitudinale parallelo a quello degli altri edifici del complesso produttivo, così com'essa è in effetti orientata. Nell'istanza di concessione in sanatoria prot. 1933 del 30-05-1995 presentata dal ***** *****: è precisato che "le unità immobiliari sono già accatastate"; sono allegate le fotografie a colori dell'edificio.

Per le ragioni sopra espone, dopo essersi consultato in merito in data 20-06-2023 con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme, arch. ***** , lo scrivente esperto ritiene che la rototraslazione del fabbricato sia da intendersi essere stata ricompresa nella concessione in sanatoria n. 26/97 benché tale difformità non sia espressamente menzionata nella pratica edilizia.

Incremento delle altezze interne del piano seminterrato

Nella sezione trasversale dell'edificio rappresentata nella tavola grafica n. 12 prot. 1685 del 10-05-1977 a firma dell'ing. *****, allegata alla licenza edilizia n. 55/77 per la "costruzione di casa uso abitazione di complesso produttivo per impresa edile", l'altezza interna del piano seminterrato è indicata in cm. 220.

Tale altezza è inferiore ai minimi stabiliti dall'art. 1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione: L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Nella costruzione dell'edificio l'altezza interna del piano seminterrato è stata incrementata.

Nella scheda planimetrica catastale dell'unità immobiliare urbana censita al Foglio 19 mappale 561 sub. 2, depositata il 15-01-1992 dal geom. *****, sono indicate le effettive altezze interne esistenti del piano seminterrato che misurano cm. 240 per tutti i locali ad eccezione del locale adiacente al vano scala comune la cui altezza interna misura solo cm. 230.

Nell'istanza di concessione in sanatoria prot. 1933 del 30-05-1995 presentata dal *****; è precisato che "le unità immobiliari sono già accatastate"; l'oblazione è stata determinata distintamente per l'alloggio al piano mansarda e per le difformità ai piani terreno e sotterraneo; sono allegate le fotografie a colori dell'edificio.

Per le ragioni sopra esposte, dopo essersi consultato in merito in data 20-06-2023 con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme, arch. *****, lo scrivente esperto ritiene che l'incremento dell'altezza interna realizzata rispetto a quella originariamente autorizzata sia da intendersi essere stata ricompresa nella concessione in sanatoria n. 26/97 benchè tale difformità non sia espressamente menzionata nella pratica edilizia.

Fa eccezione il locale adiacente al vano scala comune, la cui altezza interna che misura solo cm. 230 dovrà essere incrementata per conformarlo ai minimi di legge.

Cantina Sud-Ovest

Nella tavola grafica n. 10 prot. 1685 del 10-05-1977 a firma dell'ing. *****, allegata alla licenza edilizia n. 55/77 per la "costruzione di casa uso abitazione di complesso produttivo per impresa edile", nella pianta del piano seminterrato in progetto è rappresentata una porzione di cantina a Sud-Ovest (sottostante al tinello sito al piano terra).

Tale porzione di cantina, benché sia stata in effetti realizzata con una superficie utile di circa mq. 12, assai probabilmente per un reiterato errore materiale:

non è stata rappresentata nella scheda planimetrica catastale dell'unità immobiliare urbana censita al Foglio 19 mappale 561 sub. 2, depositata il 15-01-1992 dal geom. *****;

è stata indicata come demolita nella tavola grafica a firma del geom. ***** allegata alla concessione in sanatoria n. 26/97;

non è stata rappresentata nella tavola grafica a firma dell'arch. ***** allegata alla SCIA n. 53/2012 prot. n. 9119 del 10-09-2012.

La porzione di cantina dovrà pertanto essere oggetto di una nuova sanatoria edilizia e di denuncia di variazione catastale.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Docfa: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Cantina Sud-Ovest

Nella tavola grafica n. 10 prot. 1685 del 10-05-1977 a firma dell'ing. *****, allegata alla licenza edilizia n. 55/77 per la "costruzione di casa uso abitazione di complesso produttivo per impresa edile", nella pianta del piano seminterrato in progetto è rappresentata una porzione di cantina a Sud-Ovest (sottostante al tinello sito al piano terra).

Tale porzione di cantina, benché sia stata in effetti realizzata con una superficie utile di circa mq. 12, assai probabilmente per un reiterato errore materiale:

non è stata rappresentata nella scheda planimetrica catastale dell'unità immobiliare urbana censita al Foglio 19 mappale 561 sub. 2, depositata il 15-01-1992 dal geom. *****;
è stata indicata come demolita nella tavola grafica a firma del geom. ***** allegata alla concessione in sanatoria n. 26/97;
non è stata rappresentata nella tavola grafica a firma dell'arch. ***** allegata alla SCIA n. 53/2012 prot. n. 9119 del 10-09-2012.
La porzione di cantina dovrà pertanto essere oggetto di una nuova sanatoria edilizia e di denuncia di variazione catastale.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Non si conosce l'esistenza di dichiarazioni di conformità degli impianti

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 Gian Vittorio Cafagno di Novara in data 5 settembre 2012, repertorio 53408 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 12 settembre 2012 al n. part.11842 part.8601. Con atto di vendite di unità immobiliari di compendio di fabbricato in condominio in Novara e di fabbricato in Ghemme rogito del notaio Gian Vittorio Cafagno in Novara repertorio n.53408 raccolta n. 16883 del 05-09-2012, registrato a Novara il 11-09-2012 al n. 7166 serie 1T, trascritto a Novara il 12-09-2012 ai numeri 11841/8600, 11842/8601, 11843/8602, tra il signor ***** , nato a ***** il ***** , codice fiscale n. ***** ***** , e i signori ***** , nato a ***** (**) il ***** , codice fiscale n. ***** ***** , ***** , nata a ***** (**) il ***** , codice fiscale n. ***** ***** , all'epoca coniugi in regime patrimoniale familiare di separazione dei beni ed ora divorziati, premesso "che il fabbricato in Ghemme Regione Pralini oggetto del presente atto venne costruito [con] concessione edilizia n. 55/77 rilasciata dal Comune di Ghemme in data 25 maggio 1977[;] che successivamente non vennero effettuate altre opere nello stabile oggetto del presente atto per le quali fosse richiesto il rilascio di licenza o concessione edilizia, eccezion fatta per la modifica di destinazione diversa del sottotetto in locali abitabili effettuata senza il rilascio di licenza o concessione edilizia e per la quale è stata rilasciata dal Comune di Ghemme la concessione in sanatoria n. 26/97 in data 14 giugno 1999" ; "[che] per quanto attiene ai terreni in Ghemme allegano al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ghemme in data 12 luglio 2012[,] che i comparenti dichiarano di ben conoscere[,] dal quale risulta che il terreno al Foglio 19 mappale 561 si trova in area parco delle esposizioni [-] area di completamento; mentre il terreno al Foglio 19 mappale n. 534 si trova in area per la viabilità;"
ciò premesso si stipula e conviene, tra l'altro, quanto segue: CAPO SECONDO
"ART. 1° Il signor ***** dichiara di vendere alle infraspiccate parti acquirenti la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo con annessa area pertinenziale sito in comune di Ghemme, Regione Pralini, insistente sull'area in mappa e tavola censuaria del Catasto Terreni al Foglio 19 mappale 561 (derivante dai mappali 561, 563, 565) quale ente urbano di ettari 00. 37. 18, alle coerenze con riferimento alle risultanze di mappa terreni: Nord-Est: mappale 596 con salto entrante; Sud-Est: mappale 596 con salto saliente; Sud-Ovest: mappali 702, 515 e 534 (di cui infra); Nord-Ovest: mappali 688, 626 ed ancora 688, e precisamente:
- A - al signor ***** , che accetta, l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati come segue: Foglio 19

mappale 561 sub. 2, piani T/S1, categoria A/2 classe 2, di vani 15,5 [si noti che con il riaccatastamento del 29-01-2013 la consistenza e la correlata rendita catastale sono notevolmente diminuite], R.C. €. 1.560,99; in effetti costituita da:

= a piano terreno (1^a f.t.) alloggio occupante l'intero piano composto da ingresso, soggiorno, tinello, studio, cucina, quattro camere da letto, tripli servizi, ripostiglio e disimpegno oltre ad ampio porticato;

= a piano seminterrato: locali cantina, servizio igienico e centrale termica alle coerenze: Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest: area comune; Nord-Ovest: unità immobiliare al mappale 561/3, atrio comune e vano scala comune.

La vendita è fatta ed accettata a corpo per il dichiaratomi corrispettivo di Euro 480.000,00

(quattrocentottantamila virgola zero zero) di cui Euro 500,00 cinquecento virgola zero zero per le ragioni di comproprietà di una metà del terreno al Foglio 19 mappale 534 di cui infra."

"- B - alla signora ***** [estranea al presente procedimento esecutivo], che accetta, le unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 19 mappale 561 sub. 3 [estraneo al presente procedimento esecutivo], piani 1/S1, categoria A/2 classe 2, di vani 8, R.C. €. 805,67; in effetti costituita da:

= a piano primo (2^a f.t.) alloggio mansardato occupante l'intero piano composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto e doppi servizi, oltre a un grande ripostiglio - sottotetto (soffitta) e tre terrazzi;

= a piano seminterrato: tavernetta alle coerenze: Nord-Est: autorimessa al sub.4; Sud-Est: atrio comune e cantina di cui al sub.2; Sud-Ovest e Nord-Ovest: area comune.

Foglio 19 mappale 561 sub. 4 [estraneo al presente procedimento esecutivo], piano S1, categoria C/6 classe 2, di mq 46, R.C. €. 142,54; in effetti costituita da:

= a piano seminterrato: autorimessa alle coerenze: Nord-Est e Nord-Ovest: area comune;

Sud-Est: vano scala ed atrio comuni; Sud-Ovest: tavernetta di cui al mappale 561/3 di cui sopra.

La vendita è fatta ed accettata a corpo per il dichiaratomi corrispettivo di Euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero) di cui Euro 500,00 cinquecento virgola zero zero per le ragioni di comproprietà di una metà del terreno al Foglio 19 mappale 534 di cui infra."

"- C - sono compresi nella presente vendita:

= il mappale 561 sub. 1 del Foglio 19 quale bene comune ai sub. 2, 3 e 4[,] non censibile;

= una striscia di terreno posta in posizione antistante al passo carraio e destinata a strada[,] censita in Catasto Terreni [al] Foglio 19 mappale 534 [estraneo al presente procedimento esecutivo] prato, cl. 1, ettari 0. 00. 40, R.D. €. 0,27 R.A. €, 0,18

alle coerenze Nord-Est: mappali 688 e 561 di cui sopra; Sud-Est: mappale 515; Sud-Ovest: mappale 551;

Nord-Ovest: mappale 519

che vengono acquistati da[gli ex] coniugi ***** e ***** , in comunione ordinaria e pertanto per le ragioni di comproprietà di una ½ metà ciascuno."

" ART. 2° Provenienza

Gli immobili di cui sopra pervennero alla parte venditrice in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Novara in data 24 novembre 1997 repertorio n. 1087 trascritto a Novara in data 12 dicembre 1997 ai n.ri 16699/12238.

Con precisazione che in allora il signor ***** ebbe ad acquisire gli immobili oggetto del presente atto quale titolare della ditta individuale "*****" con sede in ***** n. **[,]

Partita IVA n. *****[,] Ditta individuale che ha cessato la propria attività in data 31 dicembre 2009 con conseguente cancellazione dal Registro Imprese di Novara in data 21 gennaio 2010."

"ART. 3° Gli immobili suddescritti sono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, ben noto alle Parti acquirenti, con tutti i diritti e le ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, così come pervennero e spettano alla Parte venditrice che ne garantisce l'assoluta proprietà e la libertà da pesi, vincoli ed ipoteche, eccezion fatta per la sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 31 marzo 1992 ai n.ri 4174/3181a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Novara in data 20 febbraio 1992 n. 686 contro l' *****" con sede in ***** (fallimento chiuso il 25 luglio 2002)."

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite decreto di trasferimento immobili a rogito Notaio Tribunale di Novara di Novara in data 24 novembre 1997, repertorio 1087 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 12 dicembre 1997 al n. gen.16699 part.12238. l'immobile censito al foglio 19 particella 561 sub.2 è stato trasferito dall'impresa ***** a *****; si precisa che in allora il signor ***** ebbe ad acquisire gli immobili oggetto del presente atto quale titolare della ditta individuale "*****" con sede in ***** n. **[,] Partita IVA n. *****[,] Ditta individuale che ha cessato la propria attività in data 31 dicembre 2009 con conseguente cancellazione dal

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

Comune: GHEMME (NO)
Frazione: Regione Pralini
Indirizzo: piazza Meucci n. 10
Dati catastali: Fg. 19, num. 561, sub. 2

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
villa piano terra	277,00	100%	277,00
balconi (nord est, nord ovest)	18,00	25%	4,50
portico piano terra	63,00	40%	25,20
locali sgombero piano interrato	138,00	45%	62,10
Superficie commerciale totale, m²			368,80

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.400,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 145.926,90
Valore stimato: € 516.320,00 = € 1.400,00 x m² 368,80

VALORE STIMATO € 516.320,00 <i>(euro cinquecentosedicimilatrecentoventi/00)</i>

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 buono stato di manutenzione.

Considerato il fabbricato, 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 ville viene assegnato un valore compreso tra €/mq 833,00 ed €/mq 1142,00.

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 2°-2022, per la città di Ghemme per cui alle ville viene assegnato un valore compreso tra €/mq 900,00 ed €/mq 1300,00.

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, ritiene congruo assegnare un valore unitario della villa di €/mq 1400,00.

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: € 5.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 511.320,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 94.888,00

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: € 416.432,00