



TRIBUNALE di NOVARA

R.G. Esecuzione Immobiliare n. 128 / 2024

G.E.: Dott.ssa Veronica Zanin

Tecnico Incaricato Geom. L. Verrua

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 1981

Iscritto all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Novara al n.169

Corso 23 Marzo, n° 158 - 28100 Novara (NO)

Tel. 0321 - 35007

studio@verrua.it – lorenzo.verrua@geopec.it

**CASA INDIPENDENTE di 2 piani f.t. oltre sottotetto non abitabile,
cortile con tetterie accessorie.
Ubicato nel Comune di Maggiore (NO) via Santa Caterina n. 11**

1. EVIDENZE:

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Verrua ha accettato l'incarico con giuramento telematico in data 26 maggio 2025 ed ha effettuato un primo sopralluogo concordato e non andato a buon fine in data 27 giugno 2025 ed un successivo in data 21 luglio 2025, congiuntamente all'incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie che si ringrazia per la preziosa collaborazione e pazienza;

2. OSSERVAZIONI:

La proprietà che si compone di un corpo principale abitativo di 2 piani f.t. oltre sottotetto ed accessori si presenta in pessime condizioni che, se non fosse per la presenza del nucleo familiare della proprietà, potrebbe definirsi in uno stato di quasi completo abbandono.

La documentazione fotografica non riesce concretamente a rappresentare le condizioni igienico sanitarie dello stato dei luoghi, dimostra però che i fabbricati al di là delle loro condizioni, hanno una superficie e volumetria importante con una tipologia tradizionale.

La sommatoria delle voci che possono riassumersi nella completa mancanza di pulizia e di qualunque forma manutentiva, l'accentuata vetustà ed obsolescenza impiantistica, le opere murarie realizzate e non ultimate anche di chiusura e/o modifica delle aperture, determinano un quadro d'insieme non abitabile e/o agibile.

Il rilievo effettuato dove possibile, specifica l'elaborato grafico che dimostra le attuali destinazioni d'uso degli ambienti e la superficie commerciale da utilizzare per il valore di stima.

Lo scrivente ha utilizzato come base per l'evasione del proprio incarico le planimetrie catastali datate nell'anno 1993, quale unico elaborato grafico riscontrato.

3. DESCRIZIONE:

Il fabbricato di forma geometrica a manica a due piani fuori terra oltre sottotetto è libero su tre lati, ha accesso proprio dalla pubblica strada ed affaccio prevalente sulla corte interna. La configurazione della corte e del terreno delimita l'inizio di un pendio boschivo difficilmente percorribile. Ribadendo lo stato di quasi abbandono, dal piano terra si entra in un vano centrale che ha una scala prefabbricata di passaggio al primo piano e disimpegna un locale cucina ed un bagno. Al primo piano un soggiorno centrale che ha l'unico accesso al balcone, distribuisce la zona notte con tre vani utilizzati come camere ed un bagno mai ultimato. Al piano terra è presente anche un ampio deposito / cantina ed il vano scala originale a dimostrazione che i

due piani erano tra loro indipendenti. Dal medesimo vano scala al primo piano è presente altra scala in ferro che collega il sovrastante sottotetto. Come corpi a parte troviamo delle tettoie anch'esse in pessime condizioni. Le realtà generali sono quelle già descritte, ovvero: completa mancanza di pulizia e di qualunque forma manutentiva, accentuata vetustà ed obsolescenza impiantistica, ambienti cupi per scarsità di luce dovuta alle insufficienti aperture. Sono altresì evidenti opere murarie iniziate, mai ultimate e comunque ingiustificabili da qualunque punto di vista sia tecnico che funzionale;

4. UBICAZIONE:

La zona territoriale risulta essere una località comunale periferica e limitrofa al "Maggiora Park" che è uno dei circuiti internazionali più importanti per il motocross, con presenza di differenti immobili a più destinazioni d'uso, completa di pubbliche e private sia forniture che infrastrutture, oltre a verde e parcheggi.

Non si evidenziano altre particolari osservanze utili al fine della presente.



Identificativi catastali:

Le unità immobiliari risultano intestate ai Signori:

•

;

diritto di proprietà 1/2;

- ;
diritto di proprietà 1/2;

Catasto Fabbricati > COMUNE DI MAGGIORA (E803):

- **Foglio 6 particella 884 sub. 1** – Bene Comune Non Censibile;
- **Foglio 6 particella 884 sub. 2** – categ. A/4 – cl. 3 – Cons. 7,5 vani – via Santa Caterina n.11 – piano: T-3; R.C. €. 290,51; Dati di Superficie: Totale 222 mq. – Totale escluse aree scoperte 217 mq; R.C. €. 340,86;
- **Foglio 6 particella 884 sub. 3** – categ. C/7 – cl. U – Cons. 55 mq. – via Santa Caterina n.11 – piano: T; R.C. €. 85,22;
- **Foglio 6 particella 884 sub. 4** – categ. C/7 – cl. U – Cons. 20 mq. – via Santa Caterina n.11 – piano: T; R.C. €. 30,99;
- **Catasto Terreni:**
- **Foglio 6 particella 884**

N.B.: sulla particella 884 insiste anche la **particella 722** di altra proprietà - qualità **FONTANA** - sup. mq. 14;

Giudizio di conformità catastale:

- Le planimetrie catastali dell'anno 1993 identificano la sagoma e/o ingombro dei fabbricati ma non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi;
- Dovrà essere predisposto un completo aggiornamento catastale sia terreni che fabbricati;

Coerenze: da nord in senso orario – fg. 8 mapp. 49 e fg. 6 mapp. 111 - 112 / a levante – parte fg.6 mapp. 965 / a mezzodì – mapp. 881 e strada / a ponente – mapp. 888;

5. UBICAZIONE:

- **Caratteristiche di zona:** località periferica a più destinazioni d'uso con presenza di verde; nello specifico viste le ridotte dimensioni del tracciato stradale della via Santa Caterina non vi è possibilità di parcheggio;
- **Servizi della zona:** completi sia di strutture che infrastrutture oltre alle normali forniture ed urbanizzazioni;

6. STATO di POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà con presenza di figli, come da verbale redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie;

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE DEL 29/11/2022** – R.P. n. R.G. Pubblico Ufficiale
Rep. N. del – IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- **ISCRIZIONE DEL 24.11.2005** – R.P. n. R.G. n. Pubblico Ufficiale
Rep. N. del - IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI
ESATTORIALI;
- **ISCRIZIONE DEL 20.10.2022** – R.P. n. R.G. n. – Pubblico
Rep. N. del – IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO;

Trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 10.07.1995** – R.P. N. R.G. N. Pubblico Ufficiale
UFFICIO DEL REGISTRO Rep. n. del ATTO PER CAUSA DI
MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- **TRASCRIZIONE del 29.11.2022** – R.P. N. R.G. N. Pubblico Ufficiale
Rep. n. del ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- **TRASCRIZIONE del 08.08.2024** – R.P. N. R.G. N. – TRIBUNALE di
NOVARA - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Rep. n. ;

8. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietà è rappresentata dai Signori

a seguito rogito

di compravendita del Notaio _____ ,
repertorio n. _____ , trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data

;

Precedenti proprietari:

- ;
- ;

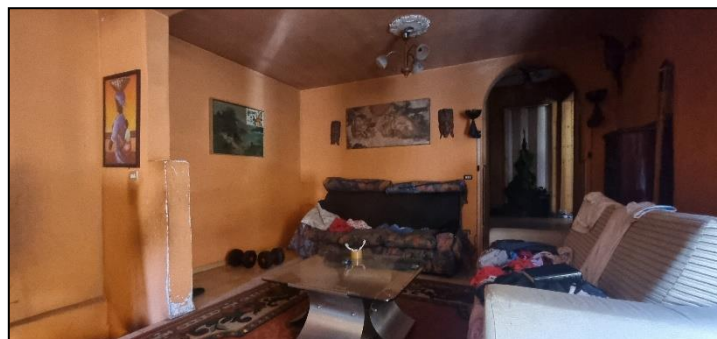
9. PRATICHE EDILIZIE e/o REGOLARITA':

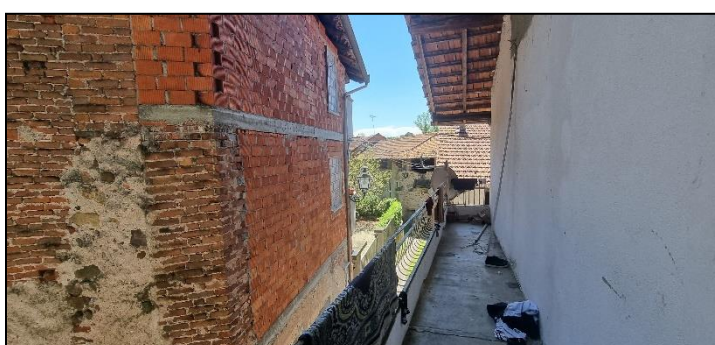
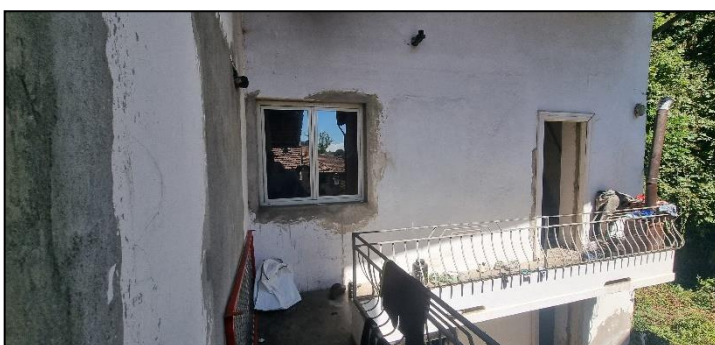
L'accesso agli atti presso il Comune di Maggiore (NO) e di cui si ringrazia il tecnico per l'impegno di ricerca, effettuato in data 21 luglio 2025, richiesto sia in capo all'attuale proprietà che ai precedenti , non ha prodotto nessuna documentazione e tanto meno disegni sui fabbricati se non:

- **Autorizzazione n. 81 del 05 agosto 1988** in capo al signor per la posa di un cancello su via Santa Caterina (senza numero civico);

N.B.: vero similmente la costruzione vista l'ubicazione e tipologia è risalente antecedentemente all'anno 1967 ma non si hanno elementi certi che lo dimostrano. Lo scrivente ha utilizzato come unica base per l'evasione del proprio incarico, le planimetrie catastali datate nell'anno 1993 che identificano le forme e dettagliano le destinazioni ma non rappresentano lo stato dei luoghi per le difformità degli spazi interni ed aperture;







10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SINTETICHE:

<i>Caratteristiche descrittive:</i>	
Copertura:	tipologia: a falde inclinate con tegole; condizioni: scarse;
<i>Componenti:</i>	
Infissi esterni:	tipologia: varie; condizioni: scarse;
Infissi Interni:	tipologia: varie – materiale: legno – condizioni: scarse;
Pavimenti e Rivestimenti:	di differenti materiali e colorazioni - condizioni: scarse;
Pareti interne:	materiale: muratura - rivestimento: tinteggiatura su intonaco per interni - condizioni: scarse;
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni - coibentazione: non accertata - rivestimento: tinteggiatura su intonaco al civile per esterni - condizioni: sufficienti;
<i>Impianti: non conformi;</i>	
Idrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Riscaldamento:	mancante;



11. VALUTAZIONE:

Criterio di Stima:

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento ovvero il Comune di Maggiore. Il compito dello scrivente è la ricerca dei più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona, verificando e comparando i parametri con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazioni d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura, oltre all' epoca di costruzione e/o ristrutturazione. La metodologia di stima la ottengo applicando il prezzo unitario come sopra identificato che diventa il valore attivo di mercato, alla superficie commerciale che comprende: i muri perimetrali e le pertinenze e/o accessori rettificati con i relativi coefficienti, escludendo il vano scala ed il piano sottotetto. Volutamente non vengono quantificati e considerati perché già comprese nelle precedenti analisi tutte le aree esterne. ***Nello specifico viste le pessime condizioni dell'immobile si applica una riduzione nella quota del 40% per vetustà ed obsolescenza impiantistica.*** Come da incarico peritale "...il valore di mercato è decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva";

Fonti di informazione e Libreria di riferimento:

- Borsino Immobiliare Novarese – Edizione 2025;



11. DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE:

Descrizione	Superficie Commerciale (mq)	Valore €/mq.	Coefficiente vetustà A dedurre 40%	Valore Stimato €/ mq.	Valore complessivo
Abitazione P.T. e 1°	181,15	€. 850,00	€. 340,00	€. 510,00	€. 92.386,50
Tettoie	53,00			€. 200,00	€. 10.600,00
Valore complessivo dell'intero:					€. 102.386,50
Spese tecniche di regolarizzazione comunale: progetto per recupero volumetrico e/o sanatoria (architettonico – strutturale – impiantistico)					€. 20.000,00 -
Spese tecniche di regolarizzazione catastale: aggiornamenti					€. 3.000.00 -
Valore immobile al netto delle spese tecniche					€. 79.386,50
Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva					€. 63.509,20
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:					€. 0.00
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura:					€. 63.509,20
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:					€. 63.509,20

VALORE STIMATO: €. 63.500,00 (c.t.)
(sessantatre milacinquecento/00)

Novara li 28 luglio 2025

Il Perito

Geom. Lorenzo Verrua