TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N° 160/2025

Giudice dell'esecuzione:

dott.ssa Rossella Incardona

PRISMA SPV srl

rappresentata da

DO VOLUE s.p.a.

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proc. Esec. n. 160 /2025

ELABORATO PERITALE

esperto stimatore: geom. Paolo Gilardetti
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Novara al n 2182
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara
C.F.: GLRPLA64C13F952R - P. IVA: 01448840031
Studio Tecnico in Borgomanero (NO) Via Loreto n° 41/B – 3289604499 - 0322 831259
geometragilardetti@gmail.com

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

Bene immobile in Grignasco (NO) via Roma n. 6
- Lotto unico -
Appartamento collocato al secondo piano di una casa di corte (condominiale).
L'appartamento è costituito da: ingresso/soggiorno con pranzo, cucina, camera a due letti con bagno attiguo.
Pertinenziali vi sono, al piano secondo, adiacente all'appartamento un sottotetto (agibile ma non abitabile) e, al piano interrato, una cantina.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO

DELLA VENDITA: Descrizione del lotto

Il lotto è costituito da 1 (una) unità immobiliare urbana: abitazione.

Abitazione costituita da un appartamento (in casa di corte posta in condominio) sita in Grignasco (NO) – via Roma n. 6 (piena proprietà per la quota di 1000/1000). L'appartamento è collocato al piano secondo di un edificio di antica costruzione. Un fronte (lato EST) dell'appartamento prospetta verso la Via Roma, (una strada tra le principale di Grignasco), l'altro fronte (lato OVEST) dell'appartamento prospetta verso la corte interna (bene comune con altri condomini).
L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno con pranzo, cucina, camera a due letti con bagno attiguo. Il soggiorno con pranzo e la camera da letto sono servite da un ballatoio che prospetta verso la via Roma. Un altro ballatoio, chiuso con serramento in metallo e vetri, prospetta verso la corte interna.
Pertinenziale all' appartamento vi è un sottotetto (agibile ma non abitabile) al piano secondo e una cantina al piano interrato.
Si accede al lotto dalla strada pubblica (Via Roma) dal portone carraio e pedonale posto in fregio alla strada: L'accesso all'appartamento avviene tramite un vano scale, a cui si accede dalla corte interna.

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab



Inquadramento nel contesto urbano

(fonte Google Earth Pro)



Prospetto principale (La linea rossa è la parte oggetto di perizia)

Il bene interessato dalla presente procedura si trova nella zona di antica formazione del Comune di Grignasco (NO) in via Roma civico n. 6, trattasi di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** (piena proprietà per la quota di 1000/1000) collocato in un edificio costituito da quattro piani fuori terra.
Di seguito sono illustrati gli accessi:

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

Ingresso da Via Roma n° 6



Accesso al vano scale comune



Ingresso appartamento



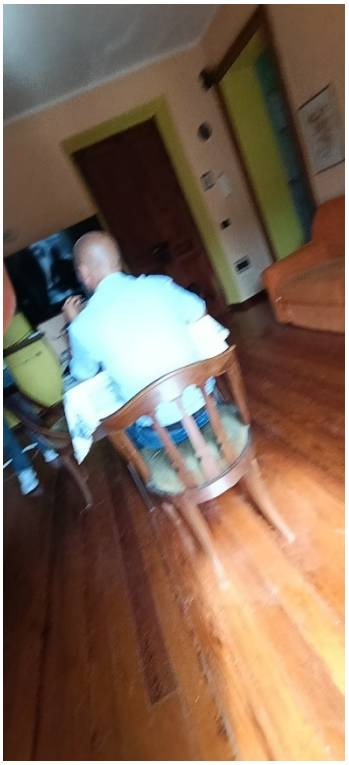
Nelle fotografie seguenti sono contornate le parti dell'immobile (visto dalla corte interna) oggetto di perizia:





Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab



Particolari zona giorno soggiorno con pranzo.




Ballatoio. Vista sulla piazza principale di Grignasco e via Roma.

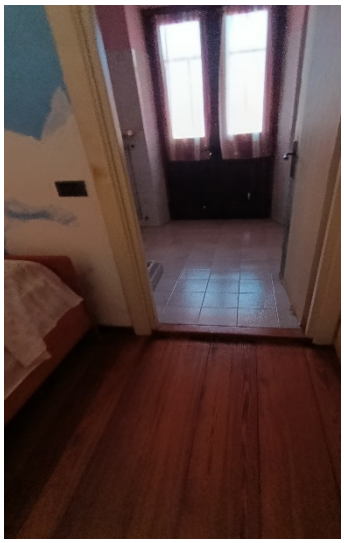
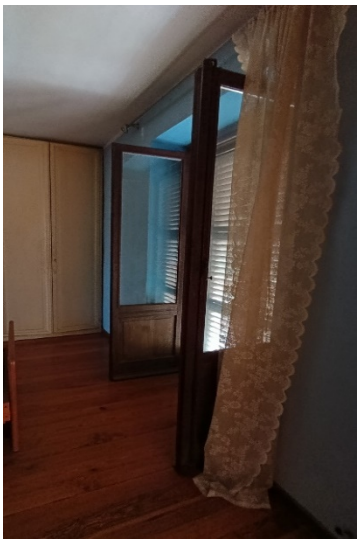
Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab



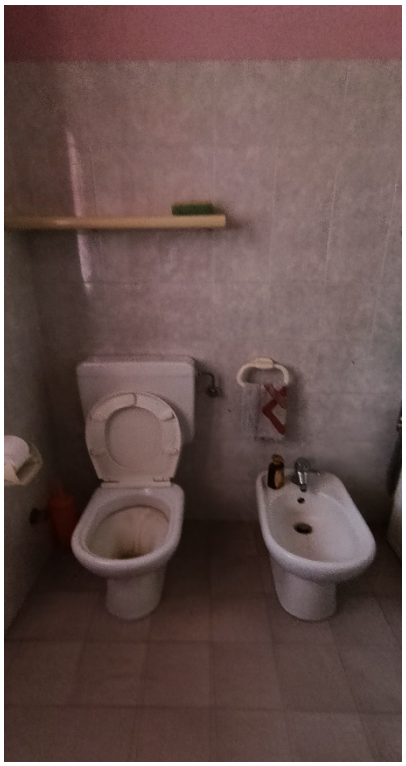
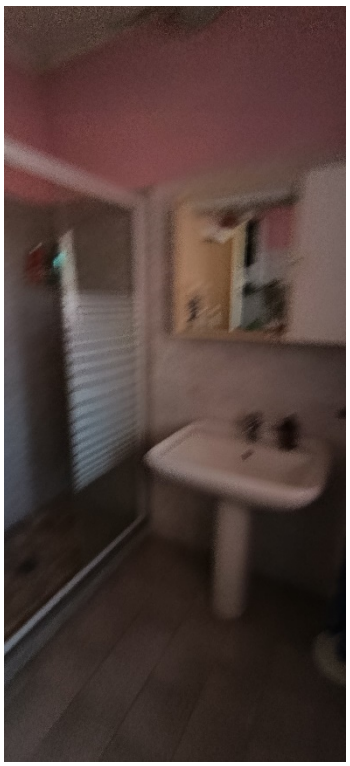
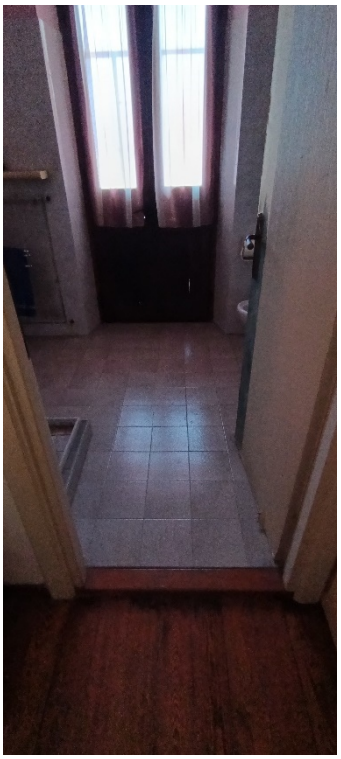


Locale cucina con accesso diretto dal soggiorno/pranzo.

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab


Camera a due letti.


Bagno, con accesso dalla camera da letto, composto da W.C., bidet, doccia e lavandino a colonna.

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d312013995948443d44ba4260bcab







Sottotetto, agibile ma non abitabile, si accede dal ballatoio chiuso (verso la corte interna).





W.C. posizionato sul ballatoio (corte interna).

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab



Serramento di chiusura del ballatoio



Accesso al locale cantina (al monento del sopralluogo inaccessibile in quanto allagato).

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

Il riscaldamento dell'abitazione con caldaia a gas metano. è del tipo a radiatori ad elementi in ghisa (i radianti NON sono presenti) .





Superfici netta calpestabile:

Appartamento piano secondo: mq 48.01;

Sottotetto misurata fino all'altezza netta di m 1.00: mq 26,97;

Ballatoio piano secondo prospettante verso la via pubblica: mq 9.96;

Ballatoio piano secondo prospettante verso la corte interna: mq 7.93;

W.C. posto sul ballatoio prospettante verso la corte interna: mq 0.68;

Sottotetto h media m 2.50: mq 7.10;

Sottotetto h media m 1.30: mq 26.00.

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

Altezze dei locali:

H nette interne:
1) piano secondo (soggiorno con pranzo) altezza m 2.74;
2) piano secondo (cucina e bagno) altezza m 2.75;
3) piano secondo (camera da letto) altezza m 2.79.-

Identificativi al Catasto Fabbricati - Comune di Grignasco (NO)

Abitazione -
Indirizzo: Via Roma n. 6 - Piano S (seminterrato) - 2 (secondo)

DATI IDENTIFICATIVI				*DATI DI CLASSAMENTO*							
									Dati di Superficie		
Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	totale	totale escluse le aree scoperte	Rendita
	11	396	9			A/4	2	vani 4	mq 89	mq 86	€ 140,48

Coerenze: Confini riferite all'abitazione: Nord mappale 431, Est Via Roma, Sud altra u.i.u., Ovest vano scale e corte interna comune.

Regolarizzazioni – Note: regolarizzare con presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, al Comune di Grignasco per regolarizzazione delle modifiche interne apportate all'originario appartamento consistenti nella modifica della cucina, nell'apertura di una porta interna e nella costruzione di un nuovo bagno.

Il riscaldamento è del tipo a gas metano con radiatori (questi ultimi mancanti). L'impianto elettrico è sottotraccia ad esclusione del "ballatoio chiuso" dove l'impianto è a traccia esterna al muro. Mancano le placchette ed alcuni frutti dell'impianto elettrico.

Regolarizzazioni – Note:
Necessita la regolarizzazione edilizia ed urbanistica per le modifiche interne.
Necessita la regolarizzazione catastale.

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

Identificativi al Catasto Terreni - Comune di Grignasco (NO)

Il lotto oggetto di perizia è identificato dalla particella n.396 appartenente al foglio n° 11:
superficie mq 560 – qualità ENTE URBANO.

Coerenze: Nord mappale 431, Est Via Roma, Sud altra u.i.u., Ovest vano scale e corte interna comune.

Destinazione urbanistica:
Il vigente PRGC, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica del 16/06/2026, definisce il lotto assoggettato alle **"AREE RESIDENZIALI DI CARATTERE AMBIENTALE E STRICO (CENTRO STORICO) – ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE – ricompreso nel PERIMETRO AREE DI CAATTERE AMBIENTALE E DOCUMENARIO"**.-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:
Caratteristiche zona: gli immobili appartengono al nucleo di antica formazione del Comune di Grignasco. In zona è collocato il Municipio, le poste, le scuole, le filiali di due istituti bancari e
Collegamenti: alla strada statale N. 299 NOVARA - ALAGNA VALSESIA.

3. STATO DI POSSESSO:
Al momento del sopralluogo del 02 GIUGNO 2026 l' immobile è occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxx (proprietaria per 1.000/1.000).

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: nessuna.-

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

nessuna.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto ai n 14145 in data 25 novembre 2025 a seguito di atto giudiziario del 24/10/2025 n. di rep 4025 **a favore** di **PRISMA SPV** s.r.l. con sede in Roma per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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:

La costruzione è precedente dell'edificio è precedente al 1 settembre 1967, e, per quanto depositato presso il Comune di Grignasco come notificato dal Servizio Tecnico in data 06/07/2026 Prot. 6.108 NON risultano depositate pratiche edilizie. Dal sopralluogo come già iin premesso occorre la santoria dell eopere interne realizzate (peraltro NON riportate nella scheda catastale redatta il 4/11/1982).

Di seguito sono elencate nel dettaglio le irregolarità:

a) *apertura porta interna di collegamento del locale soggiorno/pranzo con la cucina;*
b) *realizzazione bagno comunicante con la camera da letto.*

4.3.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale individua, la sagoma in pianta, dell' immobile oggetto di perizia ma deve essere aggiornata in quanto non sono riportati la cucina nelle dimensioni attuali ed il bagno.

Il costo delle spese ipotizzate è il seguente:
regolarizzazione catastale **€ 1.000,00** (mille/00):
regolarizzazione urbanistica edilizia sanzione più spese tecniche € 1.032 + € 2.000 = **€ 3.032,00** (tremilatrentadue/00).

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:	0.00
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.	0.00
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia (vedasi comunicazione amministratore – FUTURA di Ventura Cristiano &C. s.a.s. del 14/07/2026)	€ **1.237,81**
Quote millesimali di competenza:	inesistenti

Cause in corso: risultano inesistenti.
Spese per riposizionamento e fornitura radiatori: **€ 750,00.**

Criticità: AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO NON E' RISULTATA ACCESSIBILE LA CANTINA PERCHE' SUL PAVIMENTO VI ERANO CIRCA CM 10 DI ACQUA SU TUTTA L'AREA DEL SEMINTERRATO CONDOMINIALE (Tramite PEC sono state richieste all'amministratore condominiale spiegazioni in merito senza però ricevere risposta sull'argomento).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Attuale proprietario	codice fiscale	quota
xxxxxxxxxxxxxxx	**xxxxxxxxxxxxxxxxxx**	**1/1**

La proprietà del bene pignorato è pervenuta in forza di: atto di compravendita da xxxxxxxxxxxx – nato a xxxxxxxxxxxx (xxxx) il xx xxxxxxxxxxxx xxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxx (xxx) il xx xxxxxx xxxx) con atto rogito notaio PAOLA PONZANA Notaio in Borgosesia redatto in data 25/03/2021 rep. n. 16946 racc. n. 8122 trascritto a Novara in data 26/03/2021 n. 4867/ 3522.

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

6.2 Precedenti proprietari:

Provenienza alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx successione legittima della madre xxxxxxxxxxx deceduta nel 1972;
Provenienza pro quota ai coniugi xxxxxxxxxx da atto di compravendita Notaio Belsito del 13/12/1972.
Ultimo atto finale DIVISIONE Notaio Carone Rep . n. 4398/274 del 01/12/1982, registrato il 14/12/1982 ai numeri 12208/9529.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Inesistenti.

7.1 ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA:

Documento inesistente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima è relativo al valore di mercato con applicazione degli adeguamenti correttivi legati alla vendita forzata. La stima viene effettuata tenendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare Novarese (BiN) edizione 2026, pur essendo una stima parametrica sono stati confrontati i valori di mercato di immobili similari. E' stato inoltre consultato il sito internet "Immobiliare.it" dove risultano diverse proposte di vendita di immobili nel centro di Grignasco ed anche nella via in cui è situato l'appartamento oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate servizi catastali, pubblicazioni su siti internet dei prezzi degli immobili proposti in vendita in Comune di Grignasco, osservatorio OMI, pubblicazione del "Borsino immobiliare Novarese" edito a cura di FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) edizione 2025 Alto Piemonte e Confcommercio e FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) .

8.3 Valutazione

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

8.3.1Caratteristiche strutturali:

- strutture verticali portanti: muratura mista in condizioni buone;
- solai: in laterizio e poutrelles in condizione buone;
- copertura: tetto a padiglione, non isolato, con copertura in tegole marsigliesi in condizioni buone,

8.3.2 Caratteristiche edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: a battente con vetri singoli e parte doppi, principalmente in legno, con chiusura con persiane in legno , condizioni mediocri;
- Infissi interni: a battente;
- Pareti esterni: intonacate;
- Pavimentazione interna: principalmente in perline di larice, cuina e bagno in gres ceramico,
- Ballatoio in battuto di cemento ersola corta interna, in pietra "beola" verso la strada pubblica;
- Rivestimenti: pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle in materiale ceramico, buone condizioni;
- Portoncino d'ingresso: serramento semplice ad un anta in legno e inferriata di protezione a disegno semplice in buone condizioni;
- Scala comune di collegamento dei piani: con pedate in pietra.-.

8.3.3 Impianti:

- Citofono: in buone condizioni conformità non verificabile;
- Gas: alimentazione con allaccio alla rete di distribuzione alla cucina ed alla caldaia dell'impianto di riscaldamento, conformità non verificabile;
- Elettrico: Impianto sottotraccia tensione V 220, conformità non verificabile condizioni da completare con le placchette;
- Idrico- sanitario: tipologia sottotraccia conformità non verificabile, condizioni buone;

- Riscaldamento e produzione acqua calda: impianto autonomo con caldaia a gas posizionata nel sottotetto nel bagno (SENZA I RADIATORI).
- Impianto antenna TV: constatata la presenza dell'impianto.-

8.3.4 Determinazione della superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato con i criteri stabiliti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e così definita: misura fittizia nella quale sono comprese le superficie principale e le superficie secondarie dell'immobile, che entrano nella

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili. La misura comprende lo spessore dei muri interni, i pilastri/ colonne interne e i muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50. Lo spessore dei muri perimetrali confinanti con altri edifici e calcolato per la metà.

La superficie principale comprende tutti i locali abitabili.

I rapporti mercantili (il coefficiente è riferito alla superficie principale) delle superfici secondarie sono così definiti:
1) sottotetto finito al rustico agibile ma non abitabile: 0.15;
2) locale pertinenziale: w.c. (su ballatoio) : 0.30;
3) balcone/ ballatoio corte interna: 0.33;
4) balcone/ballatoio su strada: 0.40;
5) sottotetto: 0.25;
6) cantina: 0.25.

SUPERFICIE PRINCIPALE:		superficie		coeff		sup. equivalente
1) Appartamento piano secondo:	mq	68,00		1.00	= mq	68.00
SUPERFICIE SECONDARIA:						
2) sottotetto al rustico agibile ma non abitabile: 0.15;	mq	39.00		0.15	= mq	5,85
3) Balcone/ ballatoio (verso strada):	mq	10.40		0.40	= mq	4.16
4) Balcone/ballatoio (verso corte interna):	mq	10.50		0.33	= mq	3.46
5) W.C. su ballatoio:	mq	0.96		0.30	= mq	0.29
6) Cantina:	mq	19.00		0.10	= mq	1.90
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE					Mq	83.66

Valore potenziale dell'immobile calcolato in base alla superficie commerciale totale:

mq 83.66 x €/mq 450,00 = € 37.647,00 in cifra tonda € 37.700,00.

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

appartamento	68,00	€	450,00	€	30 600,00
balcone /ballatoio fronte strada	10,40	€	180,00	€	1 872,00
balcone/ballatoio fronte corte interna	10,50	€	148,50	€	1 559,25
sottotetto	39,00	€	67,50	€	2 632,50
w.c. su ballatoio	0,96	€	135,00	€	129,60
cantina	19,00	€	45,00	€	855,00
		totale		€	37 648,35
		in cifra tonda		€	37 700,00

Valore potenziale del lotto: € 37.700,00.
In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.3.5 Svolgimento delle operazioni peritali:
Come stabilito dal decreto del Giudice datato 04/05/2026 è stato effettuato un primo acceso in data 08/06/2026, ma non è andato a buon fine, in quanto non era presente il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e non si effettuò l' accesso all'interno dell'immobile. Il secondo sopralluogo con accesso all'immobile avvenne il 01/07/2026 come da verbale.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria:
€ 37.700,00 – 20% = 37.700,00 – 7.540,00 = € 30.160,00

Detrazione forfettaria per incidenza costi per interventi di adeguamento impianti e per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: € 5.000,00

Debito nei confronti del Condominio per mancati pagamenti € 1.237,81

Totale € 23.922,19

Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

Valore potenziale:	**€**	**30.160,00**
A dedurre adeguamenti e correzioni:	**€**	**6.237,81**
Prezzo base d'asta del lotto	**€**	**23.922,19**

In cifra tonda € 23.900,00 (euro ventitremilanovecento/00)

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Il sottoscritto ritiene che il compendio immobiliare sia indivisibile e valuta conveniente prospettare la vendita in un unico lotto in considerazione della natura dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.).

Borgomanero, 12 Agosto 2026

Il Perito



Firmato Da: GILARDETTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab

ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1/a Documenti catastali (visura storica, mappa CT).
- Allegato N. 1/b Ispezione ipotecaria.
- Allegato N. 1/c Planimetria catastale.
- Allegato N. 1/d Indicazione difformità rilevate.
- Allegato N. 2 – Strumento urbanistico- Certificato di destinazione urbanistica del 16/06/2026.
- Allegato N. 3 – Attestazione del Comune di Grignasco in seguito accesso agli atti amministrativi.
- Allegato N. 4 - Verbale di sopralluogo del 01/07/2026.
- Allegato N. 5 – Certificato storico di residenza di xxxxxxxxxxxxxxx.
- Allegato N. 6 – PEC del 03/07/2026 richiesta informazioni ad amministratore del condominio BARONE.
- Allegato N. 7 – PEC del 14/07/2026 risposta amministratore del condominio BARONE ed estratto conto individuale.
- Allegato N. 8 – Descrizione per istanza di vendita.
- Allegato N. 9 – Perizia privacy.
- Allegato N. 10 – Modulo per il controllo documentazione
- Allegato N. 11 – Ricevuta PEC invio della perizia alle parti.

Firmato Da: PAOLO BILARDETTI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 634d31201399594844 3d44ba4268bcab