



TRIBUNALE DI NOVARA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento Esecutivo Immobiliare
n° 116/2023



XXX

Contro



XXX



Giudice Esecutore
Dott.ssa Zanin Veronica



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato

Geom. Massimiliano Facchetti

iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2056

iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Novara al N. 183

C.F. FCCMSM65H04F952I- P.Iva 01288470030



con studio in Novara Via Amico Canobio 3

telefono: 0321/32351

e-mail: studiotechnicofacchetti@gmail.com

e-mail certificata: massimiliano.facchetti@geopec.it



RELAZIONE E STIMA**1 - INDIVIDUAZIONE SINTETICA SOGGETTI E BENI PIGNORATI**Soggetto:**xxx**Bene:

In Novara (NO) Strada privata Anza cn° 9 o via dell'Anza cn° 9, appartamento al piano terzo di tre locali oltre ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina abitabile, veranda, servizio igienico, con pertinente cantina al piano seminterrato.

2 - VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE Art. 567, 2° co. C.P.C.

Il sottoscritto ha verificato, con esito positivo, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., prodotta in fascicolo da parte procedente.

3. - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**a- INQUADRAMENTO TERRITORIALE BENI**

Il complesso condominiale è situato a Novara Strada privata Anza, in area posta immediatamente a nord della stazione ferroviaria; la zona è caratterizzata da un contesto prevalentemente artigianale e produttivo, in prossimità, lungo il corso Trieste sono presenti tutti i servizi essenziali.

b- DESCRIZIONE IMMOBILI

Il bene pignorato fa parte di fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato, dotato di vano scala per la distribuzione verticale delle unità immobiliari; il fabbricato a sua volta fa parte di più ampio complesso condominiale, costruito, in origine, intorno alla metà negli anni sessanta del secolo scorso, dalle Ferrovie dello Stato, su area demaniale, e costituito da sette distinti corpi di fabbrica, ai civici numeri 5, 7, 9, 11, 13, 14, 18, 22, con ingressi dalla strada interna al complesso, denominato Condominio Via dell'Anza.

Il Fabbricato che contiene il bene oggetto di stima, indicato col civico numero 9, in regolamento condominiale è denominato "Fabbricato II".

Al piano seminterrato sono identificate otto cantine, ai piani dal rialzato al terzo, sono presenti due alloggi per ogni livello.

L'edificio realizzato presumibilmente con struttura in c.a. e orizzontamenti in latero-cemento, tamponamenti in muratura; tetto con orditura lignea e tegola in cemento; le facciate intonacate e tinteggiate.

Impianto di riscaldamento comune a più fabbricati.



Le aree verdi, la strada interna e l'accesso dalla pubblica via è comune a tutti i fabbricati ad esclusione dei posti auto/autorimesse che formano ciascuno un'unità immobiliare a se stante.

Le parti comuni presenti nelle singole palazzine, sono comuni tra i soli partecipanti la comunione separata del fabbricato.

E' possibile ottenere maggior dettaglio delle regole condominiali attraverso l'analisi del regolamento di condominio, allegato alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si compone di appartamento al piano terzo costituito da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina abitabile, veranda, due camere e servizio igienico;

l'alloggio in complesso si presenta in discreto stato di conservazione, seppur si tratta di un'edilizia modesta.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimentazioni interne in marmette;
- rivestimento servizio igienico e parete cucina in piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni prevalentemente in pvc muniti di vetro-camera; oscuramento con persiane in alluminio; serramento del servizio igienico e della veranda in alluminio anodizzato e vetro;
- porte interne in legno tamburato, alcune con specchiature a vetro;
- portoncino d'ingresso di sicurezza tamburato in legno;
- il servizio igienico dotato di apparecchi in vetrochina di colore bianco muniti di rubinetterie mono-comando, dotazione wc, bidet, lavabo e doccia
- impianto elettrico sotto traccia con frutti da incasso e interruttore differenziale "salvavita", sezionamento linee "luce" e "forza";
- impianto di riscaldamento centralizzato, emissione con radiatori in ghisa.

Assenza di certificazioni di conformità degli impianti elettrico e di adduzione gas.

Altezza interna cm 290 circa.

Le pareti comuni del piano cantina risultano tinteggiate, la pavimentazione è in battuto di cemento, i serramenti in ferro e vetro, altezza interna cm 230 circa; la cantina pertinente l'alloggio ha pavimentazione è in battuto di cemento, pareti in c.a. non intonacate, porta di accesso tamburata in lamiera prevennnciata.

Caratteristiche superficiali

Il dato è di primaria importanza perché identifica la consistenza degli immobili.

Attraverso il combinato di alcune misurazioni svolte in sede di sopralluogo e della planimetria catastale, sono state determinate le consistenze planimetriche dei beni pignorati espresse nella tabella sottostante;

con riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari", edito da Tecnoborsa, il sottoscritto ha adottato quale criterio di misurazione delle superfici delle unità in esame il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

La superficie lorda determinata con SIM è data dalla somma:

- dell'area delle unità comprendente lo spessore dei muri perimetrali liberi sino ad un massimo di cm. 50, e la metà di quelli di confine, sino ad uno spessore massimo di cm. 25; lo spessore dei muri interni portanti e dei divisori;
- dell'area lorda della cantina;

La superficie commerciale risulta invece dall'applicazione alle superfici lorde dei rapporti mercantili superficiali ed è arrotondata all'unità.

I rapporti mercantili superficiali esprimono la proporzione tra i prezzi delle superficie secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili in letteratura per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile; il dato può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità.

Determinazione della superficie :

DESTINAZIONE	SUP. NETTA	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 Alloggio	79,00	97,85	1,00	97,85
03 Cantina		15,50	0,30	4,65
TOTALE				103

c- SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta attualmente censito in C.E.U. del Comune di **Novara** al **Foglio 49 particella 334 Sub. 7** cat. A/4, classe 3°, consistenza vani 5 e Rendita Euro 219,49 Strada privata dell'Anza n. 9, Piano S1 - 3;

Intestazione in capo all'esecutata per la quota intera di piena proprietà.

Coerenze dell'alloggio: vano scala, pianerottolo comuni ed altro appartamento di piano su un lato, corte comune del complesso sugli altri tre lati.

Coerenze della cantina: corte comune del complesso su due lati, altra cantina. corridoio comune ed al tra cantina

Il fabbricato condominiale insistente su lotto di terreno censito in C.T. del Comune di **Novara** al **Foglio 49 particella 334, Ente Urbano** di are 2.20, l'area sulla quale insistono le parti comuni del complesso, posseduta pro-quota dall'unità oggetto di stima, è censita in C.T. del Comune di **Novara** al **Foglio 49 particella 338, Ente Urbano** di are 73.36.

L'attuale planimetria catastale non rappresenta l'ampliamento dell'apertura di accesso al soggiorno e le cassonettature presenti in cucina, soggiorno e servizio igienico, ma tali elementi sono ininfluenti ai fini del classamento dell'unità; non occorre pertanto, a giudizio del sottoscritto, provvedere all'aggiornamento della scheda planimetrica.

d- VERIFICA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA INDICATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'esperto ha positivamente accertato la conformità tra la descrizione attuale delle unità in oggetto e quella contenuta nell'atto di pignoramento trascritto in data 21/07/2023.

e- TITOLARITA', PROVENIENZA E DIRITTO DI FAMIGLIA

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate con la visione dei volumi presso la locale Conservatoria, si evince che i beni oggetto di perizia sono pervenuti all'esecutata per la quota intera di piena proprietà, sulla base dell'atto di compravendita notaio Andrea Milano di Novara in data 18/01/2007, rep. 23386/6962, tra-

scritto presso la Conservatoria di Novara in data 24/01/2007 ai nn° 1572/1004, venditori xxx e xxx; nel rogito si specificava che *“risultano comprese nella vendita le quote di comproprietà condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, destinazione o titolo, ivi comprese pro quota, l’area su cui sorge il fabbricato identificata in C.T. al foglio 49 mappale 275 di are 2.20, nonché l’area libera comune a più fabbricati, identificata con il mappale 429 di are 73.36, come risulta nella planimetria allegata al regolamento di condominio. I beni pervenuti a parte alienante in forza di acquisto per atto in autentica notaio Fabio Diaferia di Novara in data 12 dicembre ’96, repertorio 2762, registrato a Novara il 27 dicembre 1996 al numero 1242 ed ivi trascritto il 4 gennaio 1997, ai numeri 125/109”*.

In ottemperanza a quanto previsto dalla legge 560/1993¹ l’Agenzia Territoriale per la Casa della provincia di Novara, espresse la rinuncia all’esercizio del diritto di prelazione, manifestando parere favorevole affinché gli immobili, oggetto dell’atto, venissero trasferiti a terzi liberamente, così come risulta dalla dichiarazione in data 27 novembre 2006 che in originale si trova allegata al rogito, sotto la lettera A”.

La dichiarazione prevedeva un importo minimo di cessione di euro 93.000,00 e seguiva determina dell’Agenzia Territoriale per la Casa della provincia di Novara, numero 7711 del 16/11/2006.

Diritto di famiglia

Da verifica presso l’anagrafe comunale risulta lo stato di famiglia riportato nei certificati allegati, comprendente l’esecutata, il proprio compagno e la loro figlia minorenni; nell’atto di provenienza del bene, l’esecutata aveva dichiarato di essere allora di stato civile libero

f- SITUAZIONE IPOTECARIA

All’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara, sull’intera piena proprietà dell’unità immobiliare oggetto di stima, sino alla data di ultima verifica del 27/02/2025, figuravano le seguenti formalità che saranno da cancellare dopo la vendita:

- ISCRIZIONI:

- ✓ **Ipoteca volontaria nn° 1573/275 del 24/01/2007**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **xxx** con sede in Milano, contro l’esecutata per l’intera piena proprietà dell’immobile oggetto di pignoramento; capitale € 115.000,00, ipoteca di € 230.000,00, durata anni 27.

- TRASCRIZIONI:

- ✓ **Pignoramento nn° 11977/8981 del 21/07/2023** derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara in data 10/06/2023 Rep. n° 1624, a favore di **xxx** con sede in Novara, contro l’esecutata per l’intera piena proprietà dell’immobile oggetto di pignoramento.

¹ **Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, pubblicata sulla gazzetta ufficiale della repubblica italiana del 31 dicembre 1993 serie generale n. 306**, la quale all’art. 1, co. 2a, precisava che *“Le disposizioni della presente legge, ad eccezione dei commi 5, 13 e 14, si applicano altresì agli alloggi non di servizio di proprietà della società Ferrovie dello Stato Spa costruiti od acquistati fino alla data della trasformazione dell’Ente Ferrovie dello Stato in società per azioni.”*

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- ✓ Atti di asservimento urbanistico:
- ✓ Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

g- REGOLARITA' EDILIZIA

Si rileva che la costruzione dell'intero complesso venne effettuata su area demaniale e secondo la normativa allora vigente, non si rese necessario richiedere titolo o autorizzazione edilizia.

Successivamente alla costruzione, come sopra detto databile intorno alla metà degli anni sessanta dello scorso secolo, risulta il seguente titolo edilizio:

- **Concessione Edilizia in sanatoria n° 3782 del 17/01/1991.**

Per la verifica della regolarità edilizia pertanto, in assenza di titolo edilizio originario e relativi elaborati grafici, lo stato legittimo, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01, è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero dalla planimetria in atti dal 08/07/1986 ed allegata alla presente relazione.

Regolarità ediliziaLo stato è conforme.

Dal confronto tra lo stato legittimo originario e lo stato rilevato in fase di sopralluogo, si rilevano piccole differenze interne per la presenza di cassonettature di passaggio canine fumarie e/o impianti in soggiorno, cucina e servizio igienico, oltre ad un ampliamento del varco di accesso al soggiorno, attualmente di circa 145 cm di larghezza e invece previsto di circa 80 cm. Tali differenze, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01 e della DGR Piemonte 14/01/2022 n° 2-4519, sono qualificabili come tolleranze costruttive/esecutive che non pregiudicano in alcun modo l'agibilità e la staticità dell'unità immobiliare; sono prive di rilevanza ai fini della determinazione dei vani catastali e dei parametri igienico-edilizi secondo la disciplina vigente. **Le tolleranze costruttive/esecutive, non costituendo violazioni edilizie e non necessitando di essere immediatamente segnalate**, potranno essere dichiarate da tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, in concomitanza a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

h- VERIFICA VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI

Sull'immobile in perizia non gravano vincoli di tipo artistico, ambientale, storico o di inalienabilità.

i- VERIFICA VINCOLI DI ORDINE CONDOMINIALE

L'amministrazione dello stabile, denominato Condominio Via dell'Anza, è affidata allo studio del geom. Giuseppe Bellini di Novara (NO); dall'esame dei documenti contabili prodotti dall'amministrazione, ed in particolare dalla scheda riepilogativa del condomino

esecutato, risulta che alla data del 6/3/2025 sono scadute spese per complessivi € 2.553,08.

Esaminata la contabilità preventiva 01/10/2024-30/09/2025 si evince che l'importo medio annuale delle spese ordinarie in capo all'unità pignorata è di circa 2.600,00 Euro.

I - ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

4. - DISPONIBILITA'

La risposta all'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Novara allegata alla presente, segnala l'assenza di contratti di locazione attivi sul bene oggetto di perizia, che in effetti risulta occupato dal nucleo familiare dell'esecutata.

Certificato storico di residenza

Compiuta verifica presso l'anagrafe comunale risulta lo stato di famiglia riportato nei certificati allegati, comprendente l'esecutata, il proprio compagno e la loro figlia minore, come meglio indicato negli allegati certificati.

5 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

L'esperto ritiene ineludibile la vendita in un unico lotto.

6 - LIVELLI DI PREZZO, CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

I livelli di prezzo desumibili da pubblicazioni ufficiali e usualmente utilizzate sul territorio sono i seguenti:

quelli dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" della banca dati dell'Agenzia del Territorio, che esprime quotazioni specifiche dell'area, zona D4, II semestre 2024, fornisce i seguenti valori per metro quadrato di superficie lorda:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato Minimo (€/mq)	Valore di mercato Massimo (€/mq)
Abitazioni civili	Normale	850	1.200
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	820

I livelli di prezzo rilevabili dal "Borsino Immobiliare Novarese edizione del 2024", redatto da F.I.M.A.A., risultano invece i seguenti:

Tipologia	Valore di mercato Minimo (€/mq)	Valore di mercato Massimo (€/mq)
Appartamenti recenti e/o ristrutturati (entro 15 anni)	800	1.100
Appartamenti non recenti	500	700

Il quesito richiede all'esperto di determinare il valore di mercato dei beni pignorati.

Sulla base dello scopo di stima che è quello di porre in vendita i beni, si ritiene di adottare il metodo del più probabile valore di mercato con stima parametrica comparativa, avvalendosi di indagini dirette del mercato e del riferimento delle banche "dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio oltre che del "Borsino Immobiliare Novarese".

Per il necessario adeguamento dei valori parametrici all'oggetto di valutazione l'esperto ha considerato con attenzione l'andamento del mercato locale, ha tenuto conto di caratteristiche e stato di conservazione/manutenzione dei beni, della loro vetustà, della condizione igienico-edilizia e degli impianti tecnologici, della qualità della zona in cui i beni risultano inseriti, dell'assenza dell'ascensore per la salita al piano e di uno spazio per il ricovero di almeno un'automobile, oltre ad ogni ulteriore dato utile.

All'esito delle considerazioni sopra esposte l'Esperto ritiene quindi di adottare come base di valutazione unitaria il valore di € 800,00.

L'Esperto precisa che la valutazione comprende la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali:

In relazione a quanto sopra esposto si produce la seguente stima:

- **quota intera di piena proprietà di appartamento al piano terzo di tre locali oltre ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina abitabile, veranda, servizio igienico, con pertinente cantina al piano seminterrato.**

	mq	€/mq	€
Superficie lorda commerciale	103	800,00	82.400,00
riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto			-16.480,00

VALORE DEPURATO della piena proprietà arrotondato al cento Euro

65.900,00

Valore totale di 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati pari ad

€ 65.900,00 (sessantacinquemilanovecento/00)

----- 000 -----

Ritenendo in tal modo di aver esaurito l'incarico ricevuto il sottoscritto rassegna la presente relazione, allegando quanto di seguito elencato:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa catastale
4. Elaborato planimetrico catastale
5. Planimetria catastale
6. Visura catastale storica NCEU
7. Certificati anagrafici
8. Risultanze interrogazione Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro di Novara
9. Visure di aggiornamento c/o Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
10. Documentazione riguardante il condominio (posizione debitoria, verbali delle ultime due assemblee, ultima contabilità, regolamento di condominio)

Novara, li 14 Marzo 2025

L'esperto
Geom. Massimiliano Facchetti