

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. 129/23 31/25



Borgomanero, 15 settembre 2025

Geometra RICCARDO FASOLA



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

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	3
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	3
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	3
3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	4
3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	4
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	6
3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	6
3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO	7
4. ALLEGATI	8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 19 marzo 2025, 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. IFL0004942.083541, con scadenza in data 31/03/2026, a seguito di nomina accettata in data 4 aprile 2025 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 Momo (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 inidonei.

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

CASCINA E SCUDERIA sito in Comune di Momo (NO), Cascina Moretta n. 1, censito al foglio 45, particella 122 sub. 7, cat. A/3, rendita € 539,70, particella 122 sub. 9, cat. D/8, rendita € 422,00, particella 122 sub. 10, cat. A/4, rendita € 92,96, foglio 49, particella 123, cat. D/10, rendita € 635,40, particella 125, rendita € 253,74. altresì censito a Catasto Terreni al fg. 45 particella 122, fg. 49 particelle 123, 125 Quote di proprietà: 1/1. Descrizione dell'immobile e confini: A est della Strada Statale 229, denominata Strada provinciale 229 del Lago d'Orta, che collega il capoluogo provinciale con il Cusio, e della parallela linea ferroviaria Novara - Domodossola, dall'abitato della frazione Alzate di Momo si irradiano alcune strade campestri che si inoltrano nella fertile pianura circostante.

A sud del nucleo frazionale di Alzate, in aperta campagna, è ubicata la Cascina Moretta che un'epigrafe in un riquadro posto sulla fronte principale intonacata dell'edificio attesta esistente nell'anno 1909.

La cascina è suddivisa medialmente, da nord a sud, in due autonomi lotti appartenenti a distinte proprietà.

Oggetto del presente procedimento esecutivo è la porzione orientale di Cascina Moretta, sede di un'azienda agricola.

Oltrepassato un rustico cancello in metallo, dalla strada pubblica sterrata si accede all'aia in terra battuta su cui prospettano i locali principali della porzione est di Cascina Moretta che è costituita da un alto fabbricato a forma di lettera L (elle), con struttura in muratura portante di mattoni pieni, solai in putrelle di ferro e voltini, tetto di copertura a due falde con orditura in legno grezzo e manto in tegole curve di laterizio.

La manica settentrionale del fabbricato è adibita ad uso residenziale mentre la manica orientale è prevalentemente adibita ad agriturismo, allevamento di cani e cavalli, deposito e casseri.

Nell'angolo nord-est dell'edificio, una scala interna in legno levigato, a pianta quadrata, con andamento sinistrorso, disimpegna i vari livelli.

A sud della strada pubblica sterrata si estende un ampio appezzamento, di forma rettangolare allungata, pianeggiante, sul cui lato orientale tra due filari di alberi corre una strada vicinale e più oltre il cavo irriguo Fontana della Muccia.

In prossimità della cascina, nella porzione settentrionale dell'appezzamento di terreno sono state installate delle strutture modulari per la scuderia, vale a dire stalle per il ricovero dei cavalli, la rimessa dei finimenti e delle attrezzature per l'allevamento degli equini, fienili. Il resto del terreno è perlopiù coltivato a prato.

All'estremità meridionale dell'appezzamento di terreno è stata realizzata una letamaia, costituita da una vasca di stoccaggio con muratura perimetrale in blocchi di calcestruzzo prefabbricati. Vi è inoltre un'area scoperta in cui è accumulato un ingente quantitativo di lettiere da smaltire.

Identificazione a Catasto Fabbricati:

- foglio 45 particella 122 sub. 7 cascina Moretta n. 1 piano T-1-2, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 9,5 Sup. Catast. mq. 232 Rendita € 539,70;

- foglio 45 particella 122 sub. 9 cascina Moretta n. 1 piano T-1, categoria D/8 Rendita € 422,00;

- foglio 45 particella 122 sub. 10 cascina Moretta n. 1 piano 1, categoria A/4 classe 2 consistenza vani 2,5 Sup. Catast. mq. 27 Rendita € 92,96;

foglio 49 particella 123 cascina Moretta n. 1 piano T categoria D/10 Rendita € 635,40;

e a Catasto Terreni al

- foglio 45 particella 122 ente urbano di are 8,40

Coerenze riferite alla mappa del Catasto Terreni: a est particella 56; a sud via pubblica; a ovest particella 120; a nord particella 56.

- foglio 49 particella 123 ente urbano di are 21,00

- foglio 49 particella 125 seminativo irriguo di ettari 2,8900 Rd € 253,74

Coerenze riferite alla mappa del Catasto Terreni: a est e a sud strada vicinale dei Maccioni; a ovest particella 120; a nord via pubblica.

Stato di conservazione e manutenzione: discreto

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

Finiture: abitazione

strutture verticali: struttura in muratura portante di mattoni intonacata, tavolati interni in mattoni;

condizioni: buone.

Solai: materiale: putrelle di ferro e voltini, condizioni: discreto

Scala: ferro e legno.

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

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

Pavim. Interna: piastrelle di ceramica.

scuderia

platee in calcestruzzo armato, strutture modulari ad uso zootecnico in ferro e legno, serra a struttura tubolare portante con telo di copertura a titolo precario.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: cfr. integrazione a perizia di stima del 15/09/2025

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 187.500,00

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di proprietaria

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Atto di asservimento urbanistico ***** SI IMPEGNA, PER SE' E PER I SUOI EREDI E AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO:1) A MANTENERE LA DESTINAZIONE DEL TERRENO SITO IN COMUNE DI MOMO, CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL SUDDETTO COMUNE AL FOGLIO 49 MAPPALE 119 AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA;2) A VINCOLARE A FAVORE DELLA ERIGENDA COSTRUZIONE E AD EVENTUALI FUTURI ERIGENDI FABBRICATI, AL FINE DI GARANTIRE ALLA STESSA IL RISPETTO DELL'INDICE FONDARIO, IL TERRENO IN OGGETTO IL QUALE RESTERA' INEDIFICABILE SALVO INTERVENGANO MODIFICHE NORMATIVE CHERIPRISTININO IN TUTTO O IN PARTE LA SUA EDIFICABILITA'; autenticato da Auteri Fabio di Novara in data 9 giugno 2015, repertorio 46903, raccolta 21408 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 26 giugno 2025 al n. gen.n.7986 part.6149 a favore di Comune di Momo codice fiscale 00265210039, contro ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Galliano Vittorio di Crescentino in data 9 luglio 2008, repertorio 4827, raccolta 2725 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 luglio 2008 al n. gen.14140 part.2604 a favore di Unicredit Banca spa con sede in Bologna codice fiscale 12931320159 per la quota di 1/1, contro ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 380.000,00.
Importo capitale: € 190.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 27 luglio 2023, repertorio 2043 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 13 settembre 2023 al n. gen.14235 part.10667 a favore di Itaca spv srl con sede a Conegliano codice fiscale 05310700264 per la quota di 1/1, contro ***** nata a ***** il *****

***** codice fiscale ***** per la quota di 1/1, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 5 febbraio 2025, repertorio 504 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 7 marzo 2025 al n. gen.3357 part.2476 a favore di Itaca spv srl con sede a Conegliano codice fiscale 05310700264 per la quota di 1/1, contro ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** per la quota di 1/1, derivante da verbale di pignoramento immobili.

3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

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

SITUAZIONE EDILIZIA

- Nulla Osta n. 2817 del 24 settembre 1976 (domanda in data 20 agosto 1976, prot. 2817), intestatario ***** ***** è stata autorizzata la sistemazione tetti costruzione nuovi solai - installazione di servizi igienici e di portico garage.
- Autorizzazione Edilizia n.18 n. del 23 aprile 1997. E' stata autorizzata la ristrutturazione senza aumento di volume di cui è stato comunicato l'inizio lavori del 20-04-1998
- Denuncia Inizio Attività n.54 n. 5364 del 25 novembre 2008, intestatario ***** E' stata autorizzata la costruzione di recinzione.
- Autorizzazione n. del 6 aprile 2009, intestatario ***** Scarico nel sottosuolo di acque reflue provenienti dai servizi igienici e dalla cucina dell'unità abitativa a mezzo fossa di tipo Imhoff.
- Certificato di agibilità del 12 luglio 2010
- Permesso di costruire n.26 del 12 ottobre 2010, intestatario ***** E' stata autorizzata la ristrutturazione impianto agricolo - parte in sanatoria per chiusura portico piano primo e predisposizione locali a futura attività agrituristica, pratica SUAP n.38/2010. Successivamente è stata richiesta e ottenuta agibilità n.4/2010 del 18-02-2011 pratica n.20/2010, pratica SUAP 211/2010.
- Autorizzazione del 12 ottobre 2010 inerente lo scarico nel sottosuolo di acque reflue domestiche derivanti dalla residenza rurale e di acque reflue assimilabili a quelle domestiche che si origineranno dalla futura attività agrituristica.
- Permesso di costruire n.32 del 9 dicembre 2010, intestatario ***** E' stata autorizzata la ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo di abitazione rurale in sanatoria - completamento opere. Inizio lavori del 10-6-2011 Successivamente è stata richiesta e ottenuta agibilità n.4 del 18-02-2011.
- Permesso di costruire n.4 del 12 aprile 2016, intestatario ***** protocollo n.2500 pratica SUE n.2014/16, provvedimento SUAP n.1921/2016 del 20-04-2016 pratica SUAP n.2014/178, è stata autorizzata la costruzione di ricovero per allevamento cavalli. Successivamente ne è stata attestata l'agibilità protocollo n.8052 del 23-12-2016 pratica SUE n. 2016/15, pratica denuncia strutturale n.2016/6 protocollo n.2821 del 27-04-2016.
- Permesso di costruire n.15 del 26 settembre 2017, intestatario ***** pratica SUE n.2017/16, Provvedimento SUAP prot. 4954 del 03/11/2017 pratica SUAP n.2017/81. E' stata autorizzata la realizzazione vasca di stoccaggio ed adeguamento ricovero equini. Successivamente è stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità n.2/2018 pratica SUE protocollo n.109 del 09-01-2018, pratica SUAP protocollo n.33 del 03-01-2018, completata il 26-01-2018.
- Permesso di costruire n.10 prot. 4475 del 3 settembre 2018, intestatario ***** pratica SUE n.2018/6, Provvedimento SUAP prot. 4330 del 26/09/2018 pratica SUAP n.2018/109, è stata autorizzata la Realizzazione di una nuova scuderia ad uso ricovero animali e di una nuova tettoia.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 4020 del 31 marzo 2022 per deposito di serbatoio GPL prot.4020 del 31/03/2022 pratica PI n.30173

SITUAZIONE URBANISTICA

SITUAZIONE CATASTALE

Planimetrie:

L'esperto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene quale rilevata direttamente e quella contenuta nel pignoramento e nei titoli precedenti per quanto riguarda a indirizzo e identificativi catastali dell'abitazione rurale e del terreno.

Nell'ultimo ventennio lo stabile è stato interessato da un'articolata serie di interventi edilizi. Nonostante l'avvenuto aggiornamento della situazione catastale, quest'ultima non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

Tuttavia, considerato che assai probabilmente, nell'ambito del necessario intervento di risanamento edilizio, potrebbero essere apportate significative modifiche all'attuale conformazione dei luoghi, si ritiene che debba essere utilmente ascrivito all'aggiudicatario il compito di effettuare: a) la sanatoria delle opere edilizie difformi e/o la loro demolizione; b) l'eventuale completamento delle opere autorizzate per le quali sono scaduti i termini dei titoli autorizzativi; c) l'aggiornamento della situazione catastale.

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-pratica edilizia in sanatoria: € 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Nell'abitazione sub.7:

è stata realizzata una porta di collegamento tra il servizio igienico al piano terra e l'area di corte posta a nord del fabbricato;

la distribuzione degli spazi interni al piano primo e al piano secondo è stata modificata.

Nella scuderia sub.9:

il locale contrassegnato con il n.3 è stato diviso da compartimenti in legno e ferro al fine di ricavare dei box per cani;

le altezze indicate nella scheda planimetrica catastale differiscono da quelle effettive.

Nell'abitazione sub.10:

nel locale soggiorno è stato ricavato un angolo cottura.

Nella porzione nord-orientale della particella 125 è stata autorizzata la costruzione di strutture modulari in ferro e tamponamenti in pannelli di legno fissate su basamenti in cls armato per il ricovero e la cura di cavalli e una tettoia. Il 29/08/2019 è stata data comunicazione di inizio dei lavori tardiva. I lavori non sono poi stati ultimati: nelle aree individuate sugli elaborati grafici come magazzino, selleria, insellaggio, tettoia sono state realizzate esclusivamente le platee in c. a.. Per il completamento delle opere dovrà essere richiesto un nuovo titolo edilizio in quanto quello rilasciato non è più in corso di validità.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-fabbricati da completare non censiti a Catasto f.45 particella 125: € 3.000,00

-altre unità immobiliari: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Le schede planimetriche catastali in atti, pur consentendo di identificare inequivocabilmente gli immobili oggetti del presente procedimento, non rappresentano l'attuale stato dei luoghi.

Nell'abitazione sub.7:

non è rappresentata la scala interna in legno che dal soggiorno del piano terra arriva al piano primo;

è stata realizzata una porta di collegamento tra il servizio igienico al piano terra e l'area di corte posta a nord del fabbricato;
la distribuzione degli spazi interni al piano primo e al piano secondo è stata modificata.
Nella scuderia sub.9:
il locale contrassegnato con il n.3 è stato diviso da compartimenti in legno e ferro al fine di ricavare dei box per cani;
le altezze indicate nella scheda planimetrica catastale differiscono da quelle effettive.
Nell'abitazione sub.10:
nel locale soggiorno è stato ricavato un angolo cottura.
Le strutture modulari per la scuderia realizzate al foglio 49 particella 125, da completare, non sono inserite in mappa a Catasto Terreni e non sono censite a Catasto Fabbricati. .

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti tecnologici
E' stata ottenuta Autorizzazione del 12-10-2010 allo scarico nel sottosuolo di acque reflue domestiche derivanti dalla residenza rurale e di acque reflue assimilabili a quelle domestiche che si origineranno dalla futura attività agrituristica e SCIA per deposito di serbatoio GPL prot.4020 del 31/03/2022 pratica PI n.30173.

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 Galliano Vittorio di Crescentino in data 9 luglio 2008, repertorio 4826, raccolta 2724 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 luglio 2008 al n. gen.14139 part.9055 riferito agli immobili censiti a Catasto Fabbricati al foglio 45 particella 122 subb. 7, 9, 10 e a Catasto Terreni al foglio 45 particella 122. Gli immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/1 da potere di ***** codice fiscale ***** a *****
***** codice fiscale *****
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Galliano Vittorio di Crescentino in data 9 luglio 2008, repertorio 4826, raccolta 2724 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 30 luglio 2008 al n. gen.14139 part.9056 riferito agli immobili censiti a Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 123 e a Catasto Terreni al foglio 49 particelle 123, 125. Gli immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/1 da potere di ***** codice fiscale ***** a *****
codice fiscale *****
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di divisione a rogito Notaio Bellezza Claudio di Novara in data 4 luglio 1995, repertorio 70769 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 27 luglio 1995 al n. 7263. Gli immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/1 da potere di ***** codice fiscale ***** , ***** codice fiscale ***** , ***** codice fiscale ***** a ***** codice fiscale ***** e *****
codice fiscale *****

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

Comune: MOMO (NO)
Indirizzo: Cascina Moretta n. 1
Dati catastali: Fg. 45, num. 122, sub. 7, num. 122, sub. 9, num. 122, sub. 10; Fg. 49, num. 123, num. 125

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
cfr. integrazione a perizia di stima del 15/09/2025			
Superficie commerciale totale, m ²			

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ: cfr. integrazione a perizia di stima del 15/09/2025

Valore catastale: € 174.877,11

Valore stimato: € 198.500,00 cfr. integrazione a perizia di stima del 15/09/2025

VALORE STIMATO € 198.500,00

(euro centonovantottomilacinquecento/00)

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 discreto stato di manutenzione.

Considerato il fabbricato, vista la zona in cui ricade, in Momo, dotata di servizi, sono state considerate le quotazioni riportate dal Bollettino Immobiliare Novarese edizione 2025, per cui agli appartamenti non recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 600,00 ed €/mq 750,00.

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 2°-2024, per la città di Momo per cui alle abitazioni di tipo economico viene assegnato un valore compreso tra €/mq 500 ed €/mq 750,00 e le quotazioni riportate dal bollettino Borsinoimmobiliare.it per cui alle abitazioni in stabili di fascia media viene assegnato un valore compreso tra €/mq 768 ed €/mq 1089,00 e ai box viene assegnato un valore compreso tra €/mq 237 ed €/mq 287,00. Per il terreno è stato considerato il valore agricolo medio della provincia di Novara anno 2024 di €/mq 2,94.

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Novara, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Momo, agenzie immobiliari.

Il sottoscritto esperto, sulla base delle quotazioni assunte come riferimento e soprariportate, ritiene congruo assegnare i seguenti valori: abitazione particella 122 sub. 7 €/mq 380,00; abitazione particella 122 sub. 10 €/mq 410,00; ricovero animali particella 122 sub. 9 €/mq 250,00; scuderia cavalli particella 123 €/mq 220,00; fabbricati non completati (da censire) particella 125 €/mq 220,00; terreno mapp.125 € 0,75 al netto dello smaltimento delle lettiere depositate.

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: L'esperto ritiene che un'eventuale suddivisione dello stabile in due lotti ne comprometta la commercializzazione in quanto il terreno a sud, in cui stabulano liberamente gli equini, è asservito al fabbricato a nord nella cui ala orientale è ubicata la scuderia.

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 11.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 187.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 37.500,00

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: € 150.000,00

4. ALLEGATI

