

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

(procedura post-riforma Cartabia)

Esecuzione Immobiliare

contro

n. R. G. Es. 170/24 + 28/2025

Giudice **Dr.ssa Veronica Zanin**

PERIZIA

*Tecnico incaricato: Geom. Giorgio Bressan
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1793
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 167
C.F. BRSGRG55R27G674B- P. Iva 01155230038*

con studio in Novara (Novara) Via Pier Lombardo, 3

telefono: 0321611232

cellulare: 3283108198

fax: 0321398697

e-mail: giorgio.bressan@geopec.it

giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it



Esecuzione Immobiliare

n. R. G. Es. **170/24 + 28/2025**

Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan nato a Pinerolo (TO) il 27/10/1955 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1793, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 167

PREMESSO

- Che, in data 12.06.2025, il sottoscritto ha prestato giuramento inviando telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico;
- Che, nei giorni successivi ha preso atto dei documenti depositati presso il P.C.T.;
- Che, in data 09.07.2025, ha eseguito unitamente al sig.

delegato dell'I.V.G. sopralluogo, alla presenza del Sig.
in qualità di liquidatore e legale rappresentante della

società del sig. (socio
unico di), geom. (consulente

tecnico), durante il quale è stato possibile visionare lo stato dei
luoghi e le condizioni generali dell'immobile oggetto di stima.



Verificata, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. e tenuto conto di tutto quanto indicato in premessa il sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Alla data di aggiornamento del 05.09.2025 gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 05.02.2025

per la quota intera di piena proprietà

sui beni al foglio 167 mappale 11874 sub. 233, 239 e 240.

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 12.09.2024





per la quota intera di piena proprietà

sui beni al foglio 167 mappale 11874 sub. 233 e 234

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 14.06.2024



per la quota intera di piena proprietà sui beni al foglio

167 mappale 11874 sub. 233, 239 e 240

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 11.06.2024



per la quota intera di piena proprietà sui beni al foglio 167

mappale 11874 sub. 233, 239 e 240

- Ipoteca volontaria iscritta in data 16.10.2009



per la quota intera di piena

proprietà sui beni al foglio 167 mappale 11874 sub. 233 e 234.



VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Alla data del sopralluogo non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e/o usi civici.

Dall'esame visivo effettuato e considerando che il fabbricato non è di recente costruzione, non si ritiene necessario effettuare accertamenti di natura ambientale sul terreno su cui lo stesso è stato edificato.

Si evidenzia che all'interno dell'immobile, articolato in più locali adibiti a camere, ripostigli, cucina e mensa, risultano presenti arredi di vecchia fattura, in cattivo stato d'uso e manutenzione. Tali beni mobili, privi di valore economico, dovranno essere rimossi e sgomberati, con oneri a carico dell'acquirente, compresi i costi di trasporto e conferimento presso le pubbliche discariche autorizzate.

La posizione debitoria delle spese condominiali, come risulta dalla dichiarazione dell'amministratore sino alla gestione 2024/2025 è pari ad € 114.518,06. L'amministrazione fa inoltre osservare che le spese di gestione ammontano mediamente ad € 40.000,00 annui, in quanto dalla chiusura dei locali di proprietà Lisanza sono state sospese le erogazioni dei servizi primari privati.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI ED IDENTIFICAZIONE

CATASTALE

Quota intera di Piena Proprietà

In Comune di Novara, Via Massimo d'Azeglio n°6:



Porzioni immobiliari facenti parte del Condominio denominato “La Rotonda” e precisamente:

L’immobile è adibito ad albergo e si compone di n. 10 camere singole e n. 17 camere doppie, ubicate al piano primo, ciascuna dotata di servizio igienico ad uso esclusivo. Le camere singole dispongono di accesso a un terrazzo tra loro comune ma di proprietà, con affaccio sul cortile interno, mentre le camere doppie sono provviste di balcone ad uso esclusivo con affaccio sul lato strada. Sono inoltre presenti una saletta comune ed alcuni locali ripostiglio destinati al personale di servizio.

L’ingresso all’albergo avviene al piano terra ove è situata la hall, l’ufficio di segreteria ed un ampio disimpegno.

Tale unità è identificata al catasto fabbricati del **Comune di Novara, al foglio 167 mappale 11874 subalterno 233 cat. D/2 R.C. € 18.902,00**

Locali siti al piano interrato ad uso deposito e ripostiglio, utilizzati, all’epoca, come cucina e sala mansa (distinti al catasto fabbricati del **Comune di Novara, al foglio 167 mappale 11874 subalterno 239 cat. C/2 cl. 7 mq 245 sup. cat. mq 276 R.C. € 480,82**) con scala a chiocciola di collegamento al piano terra.

- Da tale scala si accede al piano terra ove sono situate altre 5 camere con ulteriore scala a chiocciola di collegamento con il piano interrato ove è situato il bagno e le docce comuni per gli ospiti oltre alla lavanderia ed a un ripostiglio.



Tale unità è identificata al catasto fabbricati del **Comune di Novara, al foglio 167 mappale 11874 subalterno 240 cat. D/2 R.C. € 4.570,00**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione si trovano in uno stato di degrado e di scarsa manutenzione, con evidenti segni di abbandono e di usura dovuta alla vetustà. Alla data del sopralluogo i locali risultano liberi da persone, ma con la presenza di arredi obsoleti e privi di valore, in parte accatastati, che dovranno essere rimossi, allontanati e smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario presso idonei centri di raccolta autorizzati.

Un aspetto ricorrente riguarda le pareti confinanti con i servizi igienici, che mostrano ampie macchie di umidità e segni di riparazioni precedenti. Le riparazioni visibili evidenziano interventi di manutenzione datati o non più efficaci, che richiedono un'attenta valutazione e eventuali interventi di ripristino.

Nei corridoi e spazi comuni, si riscontra la presenza di una moquette che necessita di essere rimossa, in quanto ormai datata e deteriorata, compromettendo l'estetica e la qualità degli ambienti. La pavimentazione delle camere è costituita in parte da pavimenti in legno, in parte in laminato non più idoneo ad un futuro utilizzo ed in parte in piastrelle di ceramica, alcune di queste ultime mostrano segni di usura o danneggiamenti, che potrebbero richiedere interventi di manutenzione o sostituzione per ripristinare l'aspetto e la funzionalità originari.

Al piano interrato la pavimentazione risulta essere in gres porcellanato in cattivo stato d'uso e manutenzione ed in alcuni punti mancante, sempre



al piano interrato, al momento del sopralluogo, risulta danneggiato ed in parte rimossa la controsoffittatura dovuta a copiose perdite derivanti dalle tubazioni presenti a soffitto.

Attualmente, il riscaldamento e il condizionamento degli ambienti sono gestiti tramite un sistema centralizzato. Tuttavia, tale sistema non risulta funzionante, poiché le erogazioni dei servizi primari sono state sospese dall'amministratore a seguito della chiusura dell'attività ed al mancato pagamento delle spese condominiali.

È inoltre presente un servizio di custodia e portineria.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario non risultano conformi alle normative vigenti, e non sono presenti i relativi certificati di conformità. Al momento del sopralluogo, tutti i servizi, tra cui luce, gas e altri servizi essenziali, risultavano disattivati.

Le unità al piano interrato, in parte adiacenti tra loro, confinano con parti comuni e di altre proprietà. Al piano terra, i sub. 233 e 240 adiacenti, confinano in contorno con parti comuni mentre al piano primo, il sub. 233, confina con unità immobiliari di altra proprietà.

Ai vari piani si accede tramite ascensore comune.

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella rilevata direttamente nel pignoramento con la sola specifica che, nell'atto di pignoramento, oltre al sub. 233 rimasto invariato, veniva riportato il sub. 234 corrispondete agli attuali subb. 239 e 240.



GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere costruite conformemente alle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione domanda n. 3494 del 13.11.85 rilasciata il 13.12.1985 con fine lavori nell'aprile 1986
- SCIA p.g.n. 18600 del 23.03.2015 per realizzazione di tramezzature in cartongesso per la realizzazione di camere al piano terra e divisione con data di fine lavori 31.03.2015 p.g.n. 23655 del 13.04.2015
- SCIA p.g.n. 31435 del 15.05.2015 per realizzazione di lavanderia al piano interrato con data di fine lavori 20.05.2015 p.g.n. 35599 del 3.06.2015

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari al momento del sopralluogo risultavano essere libere da persone (ma non da oggetti vari) e non utilizzate.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano intestati per la quota intera di piena proprietà a:

così pervenuti:



(tutti quanto sopra riportato si evince anche dal certificato notarile depositato).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna informazione.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al "Calcolo della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura", indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.



Le superfici sono state ricavate in parte da misurazione in campione in loco ed in parte desunte da elaborati grafici catastali.

sub. 233

DESCRIZIONE	MQ	coeff	SUP. EQUIVALENTE
Piano primo - Terrazzi	119	0.30	35.70
Piano primo - Camere	676	1.00	676.00
Piano primo - Balconi	208	0.30	62.40
Piano terra - Hall e ufficio	99	1.00	99.00
Piano terra - disimpegno	61	1.00	61.00
Totale			934.10

sub. 239

DESCRIZIONE	MQ	coeff	SUP. EQUIVALENTE
Piano interrato - Deposito	83	1.00	83.00
Piano interrato - Bagni	25	1.00	25.00
Piano interrato - Cantina e ripost.	151	0.80	120.80
Totale			228.80

sub. 240

DESCRIZIONE	MQ	coeff	SUP. EQUIVALENTE
Piano terra - Ripostiglio	21	0.50	10.50
Piano terra - Camere	128	1.00	128.00
Piano interrato - Bagni e docce	30	1.00	30.00
Piano interrato - Lavanderia	25	0.50	12.50



Piano interrato - Ripost. e ingresso	34	0.50	17.00
Totale			198.00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il **market comparison approach** richiamato dagli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri.

Lo svolgimento e gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del **MCA**, le cui fasi principali sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenendo conto del prolungato periodo di recessione.
- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc)
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison).

In sintesi e per brevità viene qui indicato il valore al mq per la superficie equivalente dell'intero immobile oggetto della presente

Sub. 233

Superficie mq 934,10 x €/mq 800,00 = € 747.280,00

Sub. 239

Superficie mq 228,80 x €/mq 400,00 = € 91.520,00



Sub. 240

Superficie mq 198,00 x €/mq 500,00 = **€ 99.000,00**

Totale = **€ 937.800,00**

Riduzione del valore del il 20 % per assenza
di garanzia, per eventuali difetti, vizi e spese

non riscontrabili in sede di perizia **€ 187.560,00**

A dedurre:

Spese condominiali (ultimi 2 anni) **€ 80.000,00**

Sgombero mobilio **€ 30.000,00**

€ 640.240,00

In arrotondamento € 640.000,00

CONCLUSIONE

Si ritiene pertanto che il valore complessivo della quota di appartenenza dell'Esecutato sia pari ed **€ 640.000,00** (Euro seicentoquarantamila/00).

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 11/09/2025

L'esperto

geom. Giorgio Bressan

