

TRIBUNALE DI NOVARA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare  
n° 23/2025

XXX

Contro

XXX

Giudice Esecutore  
Dott.ssa Incardona Rossella

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: [studiotecnicofacchetti@gmail.com](mailto:studiotecnicofacchetti@gmail.com)

e-mail certificata: [massimiliano.facchetti@geopec.it](mailto:massimiliano.facchetti@geopec.it)



**RELAZIONE E STIMA****1 - INDIVIDUAZIONE SINTETICA SOGGETTI E BENI PIGNORATI**

Soggetto:

xxx

Beni:

In Romentino (NO) Via Cavallè 8, in contesto condominiale denominato "Condominio Enzo":

(1) alloggio di tre vani più servizi posto al piano secondo con cantina al piano terra.

**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 precedente.

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

Il comune di Romentino si trova a pochi chilometri dal Capoluogo con il quale è collegato da linea di trasporto pubblico di Novara gestita da SUN; ha una popolazione di circa 5.600 abitanti e risulta dotato di tutti i servizi primari ed essenziali.

I beni pignorati posti in posizione semi periferica a nord-ovest rispetto al centro urbano.

**b- DESCRIZIONE IMMOBILI**

In Romentino (NO) via Cavallè cn° 8, quota intera di piena proprietà di alloggio di tre vani più servizi posto al piano secondo con cantina al piano terra, il tutto di compendio di complesso condominiale denominato "Condominio Enzo".

Il lotto di forma rettangolare confinante a ovest con la via Cavallè, a nord con strada privata, gli altri due lati confinanti con fondi limitrofi, entro il lotto è presente il fabbricato principale destinato alla residenza, posto fronte strada e un corpo ad piano fuori terra adibito ad autorimesse; l'area cortilizia sistemata con pavimentazione autobloccante in cls, risulta recinta sui fronti liberi con pali e lastre piene di cls, cancello carraio in maglie di ferro "a giorno".

Il fabbricato principale si eleva a tre piani fuori terra, risulta composto da 6 alloggi, due per piano; il collegamento verticale avviene tramite vano scala, privo di ascensore; al piano terra parte della superficie è adibita a cantine, è presente inoltre il vano centrale termica comune.

L'edificio presumibilmente ha struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura, facciate intonacate e tinteggiate; il tetto, che si presume con orditura lignea, è coperto da lastre in lamiera grecata di colore rosso.

La costruzione è di modesta qualità e necessita di una manutenzione generale; l'impianto citofonico risulta guasto; i serramenti comuni, in materiale ferroso, sono in parte aggrediti da ruggine; i balconi aggettanti sul fronte interno presentano vistosi distacchi di cemento armato e ferri d'armatura scoperti; l'impianto di riscaldamento comune è totalmente dismesso, nella centrale termica non sono più presenti né il generatore né le tubazioni di distribuzione del calore, alcuni degli alloggi si sono dotati di caldaie autonome a gas, con tubazioni di esalazione dei fumi passanti davanti ai balconi, lungo il percorso più corto possibile.

**L'alloggio** oggetto di pignoramento è posizionato al piano secondo, risulta costituito da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, balcone sul fronte interno; in complesso si presenta in pessimo stato di conservazione e allo stato attuale non abitabile senza interventi di manutenzione straordinaria su diverse sue componenti; le finiture sono sostanzialmente quelle originarie, in particolare corrono esterne alle pareti e sopra la pavimentazione esistente, le tubazioni di mandata e ritorno dei radiatori esistenti in ghisa alla caldaia autonoma, prevista, ma non presente, in esterno sul balcone; l'opera maldestramente realizzata è incompiuta; in cucina è presente un boiler a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Il servizio igienico versa in uno stato di degrado ed ha subito delle maldestre manomissioni; i serramenti, in legno e vetro semplice, sono giunti oltre il termine di vita utile, in parte privi di vetri; l'impianto elettrico completamente manomesso, pericoloso da usare. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle della cucina quasi interamente rivestite con piastrellatura; le pavimentazioni in marmette di cemento, le porte interne in legno tamburato con specchiature a vetro.

Assenza di attestato di prestazione energetica e di certificazioni di conformità degli impianti.

Altezza interna cm 290 circa.

**La cantina** è situata in una porzione del piano terra, le pareti comuni intonacate al rustico, la pavimentazione è in battuto di cemento, la porta di accesso in doghe leggere di legno, altezza interna del piano cm 300 circa, le pareti di perimetro della cantina non raggiungono il soffitto.

### 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 delle planimetrie catastali, 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 del balcone;

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.

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Rapporti mercantili superficiali	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 superficie residenziale, piano secondo	87,20	1,00	87,20
02 balcone, piano secondo	9,45	0,50	4,73
03 cantina, piano terra	4,20	0,30	1,26
<b>TOTALE</b>			<b>93</b>

### c- SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano attualmente così censiti:

in C.E.U. del Comune di **Romentino** al **Foglio 1 Particella 98 Sub. 11**, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 5 e Rendita Euro 253,06 via Cavallè 8, piano T-2;

L'unità risulta intestata all'esecutato per la quota intera di piena proprietà.

L'attuale unità immobiliare urbana deriva da quella prima censita in CEU al Foglio 1 particella 384 subalterno 11, in conseguenza di modifica di identificativo, pratica NO0088320 in atti dal 26/05/2004.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è censita in C.T. del Comune di Romentino al Foglio 1, particella 98, Ente Urbano di mq 520.

Coerenze dell'alloggio, da nord ed in senso orario: altro appartamento e vano scala comune, cortile comune su due lati, via Cavallè.

Coerenze della cantina, da nord ed in senso orario: corridoio comune, proprietà aliene sui restanti lati.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato rilevato durante il sopralluogo, con la sola eccezione, per l'alloggio, della parete che divide l'ingresso dal soggiorno; tale variazione è ininfluente ai fini della determinazione dei vani catastali e quindi non necessita di aggiornamento della planimetria catastale.

**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 dell'unità in oggetto e quella contenuta nell'atto di pignoramento trascritto in data 06/02/2025.

**e- TITOLARITA', PROVENIENZA E DIRITTO DI FAMIGLIA**

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate, si evince che i beni oggetto di perizia sono pervenuti in piena proprietà per l'intero all'esecutato, sulla base dell'atto di compravendita notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_, raccolta \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data \_\_\_\_\_ ai nn° \_\_\_\_\_, venditore xxx.

Pre-provenienza in forza di atto di vendita notaio \_\_\_\_\_ del terreno su cui sorge l'immobile condominiale, in via Cavallé riportato in catasto terreni al foglio mappale \_\_\_\_\_, seminativo irriguo di classe seconda, di are 6.30, coerenze: strada, Cattaneo, Bonomi e via Cavallé; atto trascritto presso la Conservatoria di Novara in data \_\_\_\_\_ ai nn° \_\_\_\_\_.

**Diritto di famiglia**

Da verifica presso l'anagrafe comunale l'esecutato con il suo nucleo familiare, composto da moglie, tre figli minorenni e il genitore di uno dei due coniugi, ha formalmente ancora residenza presso l'alloggio oggetto di stima, seppur, come meglio più avanti descritto, di fatto non vi risiede più.

**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 21/11/2025 figuravano le seguenti formalità che saranno da cancellare dopo la vendita:

**- ISCRIZIONI:**

- ✓ **Ipoteca in rinnovazione nn° 2709/15090 del 26/09/2025** quale reiscrizione dell'ipoteca volontaria nn° 5611/22702 del 03/11/2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in quanto scaduta e non rinnovata nei termini, a favore di xxx con sede in Milano, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento identificato in CEU al Foglio 1 particella 98 subalterno 11; capitale € 98.000,00, totale di € 196.000,00, durata anni 30.
- ✓ **Ipoteca in rinnovazione nn° 2789/15428 del 02/10/2025** quale reiscrizione dell'ipoteca volontaria nn° 5611/22702 del 03/11/2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in quanto scaduta e non rinnovata nei termini, a favore di xxx con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto c/o xxx, Conegliano (TV), contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento identificato in CEU al Foglio 1 particella 98 subalterno 11; capitale € 98.000,00, totale di € 196.000,00.

- ✓ **Ipoteca con. amministrativa/riscossione nn° 2759/19031 del 23/11/2021** derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, a favore di **xxx** con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in xxx, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile identificato in CEU al Foglio 1 particella 98 subalterno 11; capitale € 209.141,92, totale di € 418.283,84. Atto repertorio 1564/7321 del 22/11/2021.
- ✓ **Ipoteca con. amministrativa/riscossione nn° 370/3086 del 02/03/2018** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di **xxx** con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in xxx, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile identificato in CEU al Foglio 1 particella 98 subalterno 11; capitale € 46.758,24, totale di € 93.516,48. Atto repertorio 1172/7318 del 27/02/2018.
- ✓ **Ipoteca volontaria nn° 5611/22702 del 03/11/2005** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Claudio Limontini rep. 8242/4912 del 28/10/2005, a favore di **xxx** con sede in Milano, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento identificato in CEU al Foglio 1 particella 98 subalterno 11; capitale € 98.000,00, totale di € 196.000,00, durata anni 30.

#### **- TRASCRIZIONI:**

- ✓ Pignoramento nn° 1268/1711 del 06/02/2025 derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara in data 14/01/2025 Rep. n° 123, a favore di **xxx** con sede in Milano, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in CEU al Foglio 1 particella 98 subalterno 11.

#### **- 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- NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA**

Sulla base del Piano Regolatore Generale i sedimi oggetto di stima e pignoramento risultano classificati come **"B1\_Aree residenziali consolidate"** normata dagli art. 3.3.1 e collegati delle NTA.

L'edificio è stato edificato e/o modificato sulla base dei seguenti titoli:

- **L.E. n. 53 del 14/11/1963**, *"si tratta del titolo originario di costruzione"*;
- **Variante** in data **14/02/1964** alla L.E. 14/11/1963 richiesta;
- **L.E. 17/11/1964** *"costruzione autorimesse e recinzione"*;
- **Abitabilità** 13/10/1964.

#### **Regolarità edilizia**

Al piano secondo il confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed i disegni allegati al titolo di variante del 1964, mette in evidenza leggere differenze distributive interne dell'alloggio; in dettaglio nella zona giorno, è presente una parete con ampio varco che divide il corridoio dal soggiorno e la larghezza del corridoio centrale è minore di quella licenziata, a favore di maggior lunghezza dei vani posti a est. 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 dal 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.

Al terra invece, la distribuzione del piano presente nei disegni della variante del 1964 è molto differente dall'attuale; al posto delle previste autorimesse (*che peraltro furono edificate in corpo basso in corte*), sono presenti due alloggi ed una piccola zona cantinone. La pratica edilizia dell'immobile visionata presso l'archivio comunale contiene solo i titoli sopra indicati; l'esame del documento di abitabilità però contraddice, perlomeno in parte, quanto riportato dai disegni; infatti nella descrizione piano per piano dell'edificio, si elencavano 3 vani d'abitazione al piano terra, 7 al piano primo e 7 al piano secondo. Non sono state messe a disposizione del sottoscritto altre pratiche edilizie riferite all'immobile, oltre quelle sopra elencate.

L'accatastamento di primo impianto risale al marzo 1987 e riporta la situazione attuale del piano terra. L'analisi di tali elementi non consente di individuare precisamente l'epoca di realizzazione delle variazioni, che potrebbero essere state realizzate in fase di costruzione, senza presentare un'ulteriore variante, oppure messe in opera in epoca successiva, compresa comunque tra la costruzione dell'edificio, negli anni 1963-1964 e quella di primo accatastamento, avvenuto nel marzo 1987. Individuare la data di realizzazione delle opere di variazione consente di incasellare le differenze o l'abuso nella giusta tipologia normativa e quindi di determinare la necessità o meno di versare un'oblazione. La superficie interessata dalla cantina dell'alloggio oggetto di perizia è pari a circa il 3% dell'intero piano. Ipotizzando la necessità di una sanatoria onerosa per legittimare le variazioni, ed un costo complessivo della stessa di € 20.000, la quota parte di competenza della cantina ammonterebbe ad € 600,00. Va detto che la sanatoria del piano dovrebbe coinvolgere ed ottenere la volontà di agire in tal senso di più soggetti, il condominio per le parti comuni, i proprietari delle cantine (4 unità) ed i proprietari dei due alloggi. L'esperienza indica che in tali situazioni, con pluralità di soggetti, difficilmente è possibile fare un intervento unitario; pertanto si prevede necessaria una pratica in sanatoria riferita alla sola porzione di cantina oggetto dell'unità pignorata, mediante la presentazione di una SCIA onerosa che comprenderà la denuncia dello stato legittimo dell'alloggio per come sopra descritto; l'oblazione, i diritti di segreteria, le prestazioni professionali in complesso si stimano in € 3.000,00; di tali importo si terrà conto in fase di determinazione del valore.

#### 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 del condominio è affidata al geom. \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_; lo stesso non ha riscontrato per iscritto la richiesta di informazioni formula-

tagli in data 21/11/2025, ma ha fornito solo alcune indicazioni verbali, all'esito delle quali risulterebbe un debito dell'esecutato nei confronti del condominio di circa settemila Euro, composto da circa Euro 4500 di spese ordinarie della gestione in corso e di quelle precedenti, ed € 2500 di spese straordinarie, queste riferite in gran parte alle rate del finanziamento per la sostituzione del manto di copertura, opera realizzata dal condominio circa 4/5 anni fa.

Sempre verbalmente l'amministratore ha riferito che è stata deliberata l'installazione in batteria di nuovi contatori idrici individuali in sostituzione della presa comune, che verrà disdettata.

Stante l'assenza dei documenti contabili, lo scrivente non può far altro che stimare l'onere delle spese ordinarie annuali gravanti sulla proprietà in circa 750 Euro; atteso che l'acquirente sarà chiamato a rispondere delle spese relative alle gestione in corso e a quella predente, si terrà conto di un importo totale di € 1500 (750 x 2).

#### **1 - ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nessuna.

#### **4. - DISPONIBILITA'**

La risposta all'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Novara rilasciata in data 04/12/2025 ed allegata alla presente, segnala la presenza di un contratto di locazione stipulato in data 03/06/2025 e in pari data registrato presso l'ufficio di Novara; si tratta di un contratto di locazione con decorrenza 28/06/2025 - 27/06/2029, importo del canone annuale € 5.400,00 sottoposto a regime di tassazione in cedolare secca; l'ufficio non ha ricevuto in fase di registrazione copia della scrittura.

Viene evidenziato che il contratto di locazione è stato redatto e registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento, questo avvenuto in data 06/02/2025.

All'atto del sopralluogo, alla presenza del padre di uno dei due conduttori indicati in contratto, come meglio rilevabile dal verbale del custode in atti, forniva copia del contratto di locazione con la relativa ricevuta di avvenuta registrazione, che si allega alla presente.

All'esito del confronto con l'ufficio demografico comunale, risulta che presso l'immobile è ancora residente il nucleo familiare dell'esecutato, seppur i due conduttori abbiano presentato richiesta di residenza all'indirizzo di via Cavallè 8, senza mai presenziare alle visite di verifica che la polizia municipale aveva organizzato.

In pratica, riassumendo, l'alloggio non è abitabile, versa in cattive condizioni di conservazione, privo di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è stato manomesso, i serramenti esterni sono in cattive condizioni, assenti anche alcuni vetri ed il servizio igienico è al pari di una latrina; formalmente il nucleo familiare dell'esecutato ha ancora residenza presso l'alloggio ma li non sembrerebbe più dimorarvi, atteso anche che l'immobile è stato ceduto in locazione a due soggetti terzi; anche questi ultimi però non hanno ancora preso residenza presso i locali.

#### **5 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

Trattasi di una sola unità immobiliare che si consiglia di porre in vendita in un unico lotto.

#### **6 - LIVELLI DI PREZZO, CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**

I livelli di prezzo desumibili da pubblicazioni ufficiali, 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 periferica residenziale, zona C1, I semestre 2025, fornisce i seguenti valori per metro quadrato di superficie lorda:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato Minimo (€/mq)	Valore di mercato Massimo (€/mq)
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	780
Abitazioni civili	Normale	960	1.400

I livelli di prezzo rilevabili dal "Borsino Immobiliare Novarese 2025\_valori medi rilevati nel 2024", redatto da F.I.M.A.A., risultano invece i seguenti:

Tipologia	Valore di mercato Minimo (€/mq)	Valore di mercato Massimo (€/mq)
Appartamenti non recenti	550	750
Appartamenti recenti e/o ristrutturati	900	1.200
Appartamenti nuovi	1.800	2.000

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 e del fabbricato in cui questi sono inseriti, della loro vetustà, della condizione igienico-edilizia e della necessità di interventi di manutenzione straordinaria per rendere abitabile l'alloggio; valutata inoltre la qualità della zona in cui i beni risultano inseriti, l'assenza dell'ascensore per la salita al piano e infine la condizione delle parti comuni condominiali, oltre ad ogni ulteriore dato utile.

All'esito delle considerazioni sopra esposte, atteso anche che il valore di appartamenti nuovi in comune di Romentino è di circa 1.800+2.000 €/mq, l'Esperto ritiene che le quotazioni minime di entrambi i listini riflettano il caso in esame e il segmento di mercato in cui si colloca il bene oggetto di stima (*abitazioni usate e bisognose di interventi manutentivi importanti*); reputa quindi coerente adottare come base di valutazione unitaria il valore corrispondente al 90% di quello minimo medio, attribuito ad abitazioni non recenti dal BIN e ad abitazioni di tipo economico di OMI (€/mq 540,00) e quindi €/mq 486,00.

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

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

**quota intera di piena proprietà di alloggio al piano secondo di stabile condominiale denominato "Condominio Enzo", composto da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, balcone sul fronte interno oltre a cantina al piano terra.**

superficie lorda commerciale	93	486,00	45.198,00
riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto			-9.039,60
<b>TOTALE RIDOTTO</b>			<b>36.158,40</b>
a dedurre spese per regolarizzazioni urbanistiche			-3.000,00
a dedurre spese condominiali insolute della gestione in corso e di quella precedente			-1.500,00
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>			<b>-4.500,00</b>
<b>VALORE DEPURATO della piena proprietà arrotondato ai cento Euro</b>			<b>31.700,00</b>

**Valore totale di 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati pari ad € 31.700,00 (trentunmilasettecento/00)**

----- 000 -----

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

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa catastale
3. Planimetria catastale ed elaborato planimetrico
4. Visure catastali
5. Certificato anagrafico
6. Risultanze interrogazione Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro di Novara e contratto di locazione
7. Visure di aggiornamento c/o Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
8. Estratto pratiche edilizie

Novara, li 19 Dicembre 2025

L'esperto  
Geom. Massimiliano Facchetti