



Linea
ZANOTTI ING. DARIO

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



contro



Procedimento Esecuzione n° 96/2025

Giudice dell'esecuzione:

dott.ssa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Zanotti Dario

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara al n 1251/A

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara



28021 borgomanero (no) - viale marazza 23 - tel e fax 0322/82161
www.lostudiolinea.it - c.f. zntdra64m17b019k - p.iva 01062900038



INTRODUZIONE

Il sottoscritto ingegner Dario Zanotti, residente per la professione presso lo studio LINEA a Borgomanero (NO), in viale Marazza n° 23, tel. [REDACTED], e-mail [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara al n° 1251/A, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara, a seguito della nomina da parte del Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Rossella Incardona di procedere alla stima degli immobili sotto descritti, effettuati gli opportuni sopralluoghi sul posto ed indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Varallo Pombia e l'Agenzia del Territorio di Novara, è in grado di rassegnare la seguente relazione.

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione del lotto

I beni interessati dalla presente procedura si trovano in via Circonvallazione n° 15 nel comune di Varallo Pombia e sono costituiti da un appartamento su due livelli e da un'autorimessa al piano terra, di cui il [REDACTED] sono comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno (allegato 1 - aerofotogrammetria).



Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in epoca remota e ristrutturati nell'anno 2008.

In data 25/03/26 è stato effettuato il sopralluogo (allegato 12 – verbale di sopralluogo).

1.1.1 Appartamento

L'appartamento al piano primo e secondo, individuato al foglio 19, particella 32, subalterno 8, è accessibile dal cortile comune tramite una scala esterna di proprietà esclusiva. E' costituito al piano primo da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone; al piano secondo (sottotetto) da due locali utilizzati come camere da letto, disimpegno e locale w.c..

Di seguito vengono descritte le caratteristiche dell'immobile (allegato 2 – documentazione fotografica – fotografie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16).

caratteristiche strutturali	
strutture verticali	materiale: pareti perimetrali in pietre e mattoni; finitura: mattoni a vista e intonaco tinteggiato; condizioni: buono;
copertura	tipologia: a falda singola; struttura: legno; materiale: tegole in laterizio, canali e pluviali in rame; condizioni: buono;
solai	tipologia: laterocemento; condizioni: buono;
scala esterna	- scala di accesso all'appartamento; struttura: calcestruzzo armato; materiale gradini: alzate e pedate in pietra tipo serizzo; condizioni: discreto; - ringhiere in legno con corrimano in ferro; condizioni: discreto;
balcone	tipologia: laterocemento; materiali: pavimento in piastrelle di ceramica con formato 15x30 cm, parapetti in legno con corrimano in ferro; condizioni: discreto;

componenti edilizie e costruttive	
infissi esterni	- finestre a battente; materiale: legno con doppi vetri; condizioni: discreto; - protezioni esterne con persiane; materiale: legno; condizioni: discreto; - portoncino d'ingresso; materiale: legno con specchiature in vetro; condizioni: discreto;
infissi interni	porte a battente;

	materiale: legno tamburato; condizioni: discreto;
pavimentazione interna	- cucina, soggiorno, disimpegni, camera da letto e locali al piano secondo adibiti a camere da letto; materiale: piastrelle di ceramica con dimensione 30x30 cm; condizioni: buono; - bagno e locale w.c. al piano secondo; materiale: piastrelle di ceramica con dimensione 20x20 cm; condizioni: buono;
soffitti	- abitazione al piano primo; materiale: intonaco; condizioni: buono; - abitazione al piano secondo; materiale: travatura e perlinatura della copertura in legno a vista condizioni: buono.
rivestimento interno	- cucina, soggiorno, camere; materiale: intonaco al civile; condizioni discreto con macchie d'umidità nel soggiorno e nel sottotetto; - bagno e cucina materiale: intonaco e piastrelle di ceramica con dimensioni 20x20 cm; condizioni: buono;
scala interna	- struttura scala: calcestruzzo armato; materiale gradini: pedate in pietra tipo serizzo, alzate intonacate al civile; condizioni: buono; - ringhiere in ferro; condizioni: buono;

impianti

impianto gas	tipologia: alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non disponibile;
impianto termico	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo; rete di distribuzione: tubazione sottotraccia; condizioni: non visibili; generatore: caldaia a metano installata all'esterno; corpi scaldanti: termosifoni in alluminio dotati di termostato; condizioni: discreto; conformità: non disponibile;

impianto idrico

tipologia alimentazione: diretta da rete comunale;
rete di distribuzione: tubazione sottotraccia;
condizioni: non visibili;
conformità: non disponibile;

impianto sanitario

bagno al piano primo e secondo;
tipologia apparecchi: lavabo, vaso, bidet, doccia;
materiale: ceramica bianca di marca Ideal Standard;
tipologia rubinetteria: monocomando in ottone cromato
condizioni: buono;

impianto elettrico

tipologia: con tubazioni sottotraccia;
tensione: 220V;
finiture: frutti della ditta Gewiss serie System;
conformità: non disponibile;
condizioni: buono;

antenna TV

tipologia: antenna digitale terrestre;
condizioni: non visibili;

condizionamento

non presente;

ascensore

non presente;

fotovoltaico

non presente.

Nell'insieme l'abitazione si presenta in buone condizioni.

Ha superficie netta calpestabile interna pari a circa 80 mq, superficie lorda (esclusi balconi) pari a circa 110 mq, superficie netta calpestabile del balcone pari a circa 8 mq, altezza interna al piano primo di 270 cm, altezza interna al piano secondo che varia da un minimo di 117 cm ad un massimo di 250 cm.

1.1.2 Autorimessa

L'autorimessa al piano terra, individuata al foglio 19, particella 32, subalterno 2, è accessibile dal cortile comune ed è costituita da un unico locale.

Di seguito vengono descritte le caratteristiche dell'immobile (allegato 2 – documentazione fotografica – fotografie 17, 18).

caratteristiche strutturali

strutture verticali

materiale: pareti perimetrali in pietre e mattoni;
finitura: mattoni a vista e intonaco tinteggiato; condizioni: buono;

solai

tipologia: laterocemento;
condizioni: buono;

componenti edilizie e costruttive

infissi esterni

porta basculante;
materiale: alluminio;
condizioni buono;

Esecuzione Immobiliare n. 96/2025

pavimentazione interna	autorimessa; materiale: piastrelle di ceramica con dimensione 30x30 cm; condizioni: buono;
soffitti	autorimessa; materiale: intonaco; condizioni: discreto;
rivestimento interno	autorimessa; materiale: intonaco con evidenti scrostature; condizioni pessimo;

impianti

elettrico	tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; tensione: 220V; finiture: punto luce centrale; condizioni discreto; conformità: non disponibile;
-----------	--

Nell'insieme l'autorimessa si presenta in discrete condizioni. Ha superficie netta calpestabile interna pari a circa 15 mq, superficie lorda pari a circa 22 mq ed altezza interna pari a 220 cm.

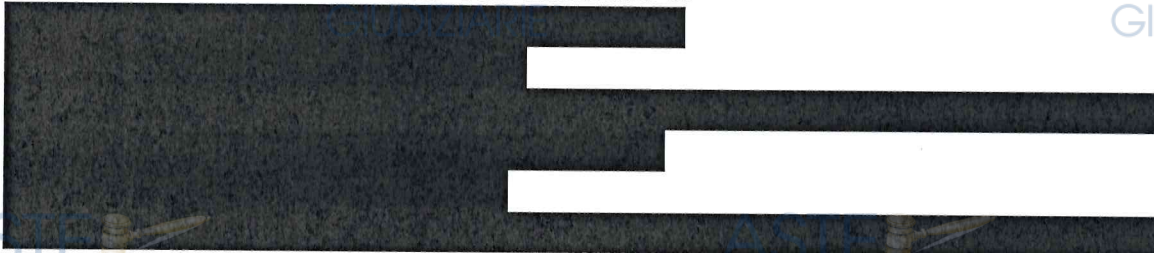
1.2 Identificativi al Catasto Fabbricati e Terreni

La proprietà in oggetto, in base alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Novara in data 09/03/2026, risulta essere individuata sulla mappa catastale al foglio 19 mappale 32 (allegato 3 – estratto mappa catasto terreni).

Di tali immobili sono state richieste all'Ufficio Tecnico Erariale le planimetrie catastali (allegato 4 – planimetrie catastali) dalle quali si deduce che

- al foglio 19, mapp. 32, sub 8, è individuata l'abitazione con i seguenti dati catastali categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 85 mq (di cui 83 mq escluse aree scoperte), rendita 216,91 euro; (allegato 5 – visure catasto fabbricati);

L'attuale intestazione catastale dell'immobile è:



- al foglio 19, mapp. 32, sub 2, è individuata l'autorimessa con i seguenti dati catastali categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita 70,24 euro (allegato 5 – visure catasto fabbricati).

L'attuale intestazione catastale dell'immobile è:



1.3 Coerenze

L'abitazione e l'autorimessa sono situate nel comune di Varallo Pombia ed hanno l'accesso carraio e pedonale da via Circonvallazione n°15; distano circa 400 m dal centro cittadino.

- L'abitazione ha le seguenti coerenze:

a nord foglio 19, particella 32, subalterno 1, bene comune non censibile (BCNC) cortile comune di accesso all'immobile,

ad est foglio 19, particella 38, cortile,

a sud foglio 19, particella 642 e particella 33, abitazione,

ad ovest foglio 19, particella 32, subalterno 1, bene comune non censibile (BCNC) strada privata di accesso ad altra abitazione.

- L'autorimessa ha le seguenti coerenze:

a nord foglio 19, particella 32, subalterno 1, bene comune non censibile (BCNC) cortile comune di accesso all'immobile,

ad est foglio 19, particella 38, cortile,

a sud foglio 19, particella 642 e particella 33, abitazione,

ad ovest foglio 19, particella 32, subalterno 3, autorimessa.

1.4 Destinazione urbanistica

L'area su cui insistono i fabbricati è inserita nella variante parziale al piano Regolatore, adottata con Delibera Giunta Comunale n. 64 del 20/06/2018 del Comune di Varallo Pombia, come addensamento storico rilevante A1 "aree ambientali e documentate" (allegato 6 – estratto mappa P.R.G.C. vigente), normato dell'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato 7 – Norme Tecniche di Attuazione). Gli immobili rientrano nell'area tutelata di alto valore ambientale con vincolo "Galassino" introdotto con D.M. 01/08/1985.

In base alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica allegata al P.R.G.C., l'area è individuata in classe I "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988" (allegato 8 – estratto Piano per l'Assetto Idrogeologico), normato dall'art 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

2– DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA

La collocazione degli immobili è nel centro storico di Varallo Pombia, sono ben serviti dalla viabilità stradale in quanto si trovano in prossimità della strada statale n°336.

La zona è edificata in modo intensivo ed è ben servita delle urbanizzazioni sia primarie quali fognatura, gas, acqua, energia e telefono che secondarie.

Sono facilmente accessibili i servizi di zona quali scuole elementari, centro commerciale, negozi di vicinato.

3 – STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'appartamento situato al piano primo e secondo e l'autorimessa al piano terra sono utilizzati [REDACTED]

In base alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta dal notaio dott. Niccolò Tiecco in data 28/07/25 (allegato 9 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale), la quota di possesso degli immobili in carico [REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita repertorio n.196215/28252 del 23/10/2008 a firma del notaio dott. Polito Domenico.

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 conosciuta.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

nessuna conosciuta.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

nessuno conosciuto.

4.1.4 Altre limitazioni:

nessuna conosciuta.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria n.3427 del 28/10/2008 a favore di [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: Novara, Largo Don Minzoni n.1) e contro [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 310.000,00 di cui Euro 155.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto a rogito Polito Domenico, notaio in Borgomanero, in data 23/10/2008 rep. n. 196216/28253.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento immobiliare n. 9243 del 24/07/2025 a favore di [REDACTED]

Giudiziario Tribunale di Novara, in data 06/06/2025 n. rep. 2235.

Pubblico Ufficiale: Ufficio

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

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Varallo Pombia, a seguito della richiesta di accesso formale ai documenti in data 22/04/2026, dal confronto con gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008 (allegato 10 - Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008 e allegato 11 – piante degli immobili allegate al Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008), si è riscontrato quanto segue.

- Per l'appartamento (sub. 8) al piano primo e secondo non vi è corrispondenza tra i disegni di progetto autorizzato e lo stato dei luoghi.

Al piano primo i serramenti sono posizionati in modo leggermente differente.

Al piano secondo, in difformità a quanto autorizzato, è stato realizzato un disimpegno che divide il sottotetto non abitabile in due locali impropriamente utilizzati come camere da letto. Inoltre il sottotetto a lato della scala sul posto ha dimensioni maggiori rispetto ai disegni progettuali.

Il bagno ha dimensioni maggiori rispetto ai disegni progettuali, in quanto non è stata realizzata la muratura interna che divide tale locale dalla porzione di sottotetto non accessibile rappresentata sugli elaborati; pertanto il locale bagno ha altezza minima di m 1,17 ed altezza media di m 1,66 inferiore a quanto previsto dalla normativa.

La copertura a falda unica ha quota d'imposta maggiore e pendenza minore rispetto a quanto riportato sui disegni di progetto.

- Per l'autorimessa (sub. 2) al piano terra è stata rilevata la corrispondenza tra i disegni di progetto e lo stato dei luoghi.

Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato, non è verificata la conformità edilizia dell'abitazione, mentre è verificata la conformità edilizia dell'autorimessa alle autorizzazioni rilasciate.

Al fine di sanare le opere abusivamente realizzate, si dovrà presentare istanza di concessione edilizia in sanatoria con il pagamento della relativa oblazione, degli oneri di urbanizzazione e dei diritti di segreteria. Le opere edilizie realizzate in difformità e non sanabili consistenti nella realizzazione del bagno nel sottotetto con altezza non adeguata andranno rimosse per ripristinare lo stato dei luoghi alle autorizzazioni rilasciate.

Il costo per la regolarizzazione edilizia può essere come di seguito quantificato:

- | | |
|---|------------|
| - costi di ripristino come da situazione concessa | € 4.000,00 |
| - versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001
(doppio del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione) | € 1.100,00 |
| - bolli e diritti di segreteria: | € 100,00 |

Esecuzione Immobiliare n. 96/2025

9

- spese tecniche comprensive di I.V.A. e cassa previdenziale:	€ 3.800,00
- costo totale:	€ 9.000,00

4.3.2 Conformità catastale

Le visure catastali relative ai fabbricati sono corrette (allegato 5 – visure catasto fabbricati).

La conformità catastale dell'abitazione non risulta verificata poiché le planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio di Novara coincidono con gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008, che differiscono dalla situazione rilevata sul posto, come indicato al precedente punto 4.3.1. (allegato 4 – planimetrie catastali).

La conformità catastale dell'autorimessa risulta verificata poiché le planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del Territorio di Novara rispecchiano la situazione rilevata sul posto (allegato 4– planimetrie catastali).

I costi per la regolarizzazione catastale dell'abitazione possono essere quantificati in base alla determinazione dell'Agenzia del Territorio in data 29/09/2009 “oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali”, come di seguito calcolato:

- tributi catastali	€ 70,00
- spese tecniche comprensive di I.V.A. e cassa previdenziale	€ 980,00
- costo totale:	€ 1.050,00

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Di seguito vengono riportate ulteriori informazioni utili per l'acquirente.

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: nessuna prevista.

Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: nessuna prevista.

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Quote millesimali di competenza: nessuna perché casa indipendente

Cause in corso/criticità: nessuna rilevata.

Sussistenza di pericoli e/o inquinanti: durante il sopralluogo non si sono notate situazioni che possono far presupporre manifestazioni di pericolo ed inquinamento ambientale.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Dal 23/10/2008 ad oggi gli immobili sono di proprietà per quota

che in data 23/10/2008, con atto di compravendita del notaio dott. Polito Domenico, rep. 196215/28252, trascritto a Novara il 28/10/2008 al n. 11842, hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno i diritti di proprietà delle unità immobiliari oggetto della

presente procedura (allegato 9 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale).

6.2 Precedenti proprietari

- Dal 11/05/2006 al 22/10/2008 gli immobili sono stati di piena proprietà [REDACTED]

in forza di atto di compravendita del notaio dott. Polito Domenico, in data 11/05/2006 rep. 187018/23385, trascritto a Novara il 16/05/2006 al n. 6531.

- Dal 28/02/1987 (data antecedente il ventennio) al 10/05/2006 gli immobili sono stati di piena proprietà della [REDACTED]

in forza di atto di compravendita del notaio dott. Guarino Gennaro, in data 28/02/1987 rep. 9128, trascritto a Novara il 11/03/1987 al n. 2195 (allegato 9 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale).

7 – PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'accesso formale in data 22/04/2026 presso l'archivio del comune di Varallo Pombia, si è verificato che l'edificio è stato edificato in epoca remota e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività protocollo n° 6391 del 19/05/2006, per “rifacimento tetto, solette e parte muratura pericolante”, in via Circonvallazione, Varallo Pombia, intestata alla società [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante;

- Permesso di Costruire n° 2008/002 del 15/01/2008, per “ristrutturazione fabbricato esistente e recupero cassero ai fini abitativi”, in via Circonvallazione, Varallo Pombia, rilasciato alla società [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante;

- Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008, per “variante al P.C. 2008/002 del 15/01/2008 per ristrutturazione fabbricato esistente e recupero cassero ai fini abitativi”, in via Circonvallazione, Varallo Pombia, rilasciato alla società [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante (allegato 10 - Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008);

- Comunicazione di fine lavori parziale ai subalterni 2 e 8 in data 12/09/2008 depositata in data 19/09/2008 protocollo n°12382.

Si segnala che presso il comune di Varallo Pombia non è stata rinvenuta l'agibilità degli immobili e che presso il sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici della regione Piemonte non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il metodo di stima adottato è quello di stabilire dei confronti mediante relazioni con valori accertabili inerenti a beni simili.

L'obiettivo della valutazione immobiliare è pertanto la ricerca del valore di mercato, inteso come il più probabile miglior prezzo di scambio, attraverso la comparazione diretta con gli immobili presenti sul mercato.

Il valore dei terreni discende quindi dai seguenti parametri:

- a) ubicazione;
- b) estensione e forma;
- c) comparazione del valore con zone analoghe;
- d) mercato delle aree;
- e) edificabilità;
- f) urbanizzazioni;
- g) sistemazione e opere esterne.

Il valore dei fabbricati discende dai seguenti parametri:

- a) superficie utile;
- b) grado di finitura delle costruzioni;
- c) funzionalità;
- d) struttura;
- e) possibilità di ampliamento.

L'unità di misura per la "superficie commerciale lorda" del fabbricato è il metro quadrato, dove per superficie commerciale lorda si intende la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di m 1,50.

Pertanto per determinare il valore (stime per confronto diretto) quale più probabile prezzo liberamente contrattato in relazione alle caratteristiche specifiche qualitative, di deperibilità, di conservazione, di utilizzo e disponibilità del bene, vengono utilizzati i "coefficienti convenzionali di confronto".

Tali coefficienti consentono di esprimere il giudizio di merito sulle caratteristiche del bene stimato rispetto a quelle medie degli immobili circostanti e di collocare il valore di stima all'interno del campo di variabilità delle quotazioni rilevate sul mercato. Tali coefficienti tengono anche conto delle caratteristiche intrinseche e posizionali dell'immobile quali lo stato di conservazione, la vetustà, l'adeguatezza tecnologica, il livello del piano, l'esposizione e la luminosità, l'affaccio.

In definitiva "il valore di riferimento" è il valore unitario medio di una tipologia di immobili, in generale nuovi o completamente ristrutturati, determinato con riferimento alla specifica posizione del bene oggetto della stima, sulla base delle quotazioni rilevate e pubblicate da una o più banche dati.

8.2 Fonti di informazione

“Il mercato di riferimento” è un mercato libero, conosciuto e di ampie proporzioni, delle compravendite o delle locazioni degli immobili di una specifica categoria. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di transazioni che costituiscono la base delle quotazioni rilevate e pubblicate da una o più banche dati. Le banche dati devono essere accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo di elaborazione dei dati.

Le fonti di informazione sono di due tipi:

- fonti indirette, che forniscono quotazioni immobiliari (indicazione di prezzi unitari riferiti al segmento di mercato) dopo una elaborazione dei dati acquisiti dal mercato, quali studi di società specializzate (es. Nomisma), osservazioni immobiliari di enti (es. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate, valori I.M.U. comunali), banche dati di agenzie (es. Tecnocasa, Gabetti, Fiap), periodici specializzati (es. Consulente Immobiliare, Borsino Immobiliare Novarese);
- fonti indirette che forniscono dati qualitativi puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sul mercato, quali contratti di compravendita, offerte di vendita (annunci), perizie giudiziarie, indicazioni di operatori del settore (tecnici, agenti immobiliari).

8.3 Valutazione immobili

In riferimento alle considerazioni ed ai criteri di stima evidenziati ai paragrafi precedenti, si effettua una valutazione ponderata della proprietà, suddivisa per i vari immobili di cui si compone. In particolare si applicano alle superfici misurate dell'immobile dei coefficienti convenzionali di confronto, che tengono conto delle caratteristiche di destinazione d'uso e di finitura dei locali, nonché del degrado dei fabbricati.

+ Appartamento

	superficie commerciale (mq)		coeff. di confronto	sup. ragguagliata (mq)
a) piano primo:				
abitazione	55,00	x	1,00	55,00
balcone	8,00	x	0,33	2,64
				57,64
b) piano secondo:				
sottotetto non abitabile	41,00	x	0,50	20,50
bagno e disimpegno	14,00	x	0,66	9,24
				29,74
				87,38

Pertanto la superficie commerciale ragguagliata totale dell'abitazione è pari a 87 mq.

Considerate le finiture e lo stato del fabbricato, si stima che il valore unitario al metro quadro dell'appartamento sia pari a 1000,00 Euro/mq e di conseguenza il valore complessivo dell'appartamento è pari a:

Euro/mq 1000,00 x mq 87 = Euro 87.000,00.

L'appartamento è quindi stimabile a corpo nella cifra di **Euro 87.000,00**.

+ Autorimessa

	superficie commerciale (mq)		coeff. di confronto	sup. ragguagliata (mq)
a) piano terra:				
autorimessa	22,00	x	1,00	22,00

Pertanto la superficie commerciale ragguagliata totale dell'autorimessa è pari a 22 mq.

Considerate le finiture e lo stato del fabbricato, si stima che il valore unitario al metro quadro dell'autorimessa sia pari a 400,00 Euro/mq e di conseguenza il valore complessivo dell'autorimessa è pari a:

Euro/mq 400,00 x mq 22,00 = Euro 8.800,00.

L'autorimessa è quindi stimabile a corpo nella cifra di **Euro 8.800,00**.

Sommando il valore dell'appartamento e dell'autorimessa si ottiene il valore totale della proprietà:

Euro 87.000,00 + Euro 8.800,00 = Euro 95.800,00

Pertanto il valore complessivo degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano ammonta ad Euro 95.800,00 (novantacinquemilaottocento/00).

8.4 Adeguaenti e correzioni della stima

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

Si ritiene congrua la diminuzione del valore di mercato in base alle motivazioni di seguito descritte:

- riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi ed immediatezza della vendita giudiziaria - € 19.160,00
 - stima costi per regolarizzazione urbanistico / edilizia come descritto al paragrafo 4.3.1 - € 9.000,00
 - stima costi per regolarizzazione catastale come descritto al paragrafo 4.3.2 - € 1.050,00
- € 29.210,00

Si ritiene che la vendita vada condotta con un lotto unico, in quanto si tratta di un'abitazione con l'autorimessa pertinenziale.

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Il valore degli immobili da assumere a base d'asta nello stato di fatto in cui si trovano, al netto delle decurtazioni sopra indicate, ammonta
Euro 95.800,00 – Euro 29.210,00 = **Euro 66.590,00**
(sessantaseimilacinquecentonovanta/00).

Quanto sopra esposto è stato da me valutato in perfetta buona fede in evasione dell'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Borgomanero, 19 maggio 2026

Zanotti ing. Dario



ALLEGATI

- Allegato 1 – aerofotogrammetria
- Allegato 2 – documentazione fotografica
- Allegato 3 – estratto mappa catasto terreni
- Allegato 4 – planimetrie catastali
- Allegato 5 – visure catasto fabbricati
- Allegato 6 – estratto mappa P.R.G.C. vigente
- Allegato 7 – Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 8 – estratto Piano per l'Assetto Idrogeologico
- Allegato 9 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale
- Allegato 10 – Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008
- Allegato 11 – piante degli immobili allegate al Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008
- Allegato 12 – verbale di sopralluogo