



TRIBUNALE DI NOVARA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento Esecutivo Immobiliare
n° 165/2023



XXX

Contro



XXX



Giudice Esecutore
Dott.ssa Zanin Veronica



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato

Geom. Massimiliano Facchetti

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

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

C.F. FCCMSM65H04F952I- P.Iva 01288470030



con studio in Novara Via Amico Canobio 3

telefono: 0321/32351

e-mail: studiotecnicofacchetti@gmail.com

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



RELAZIONE E STIMA

1 - INDIVIDUAZIONE SINTETICA SOGGETTI E BENI PIGNORATI

Soggetto:

xxx

Beni:

In Momo (NO) Via Boniperti cn° 65, in contesto condominiale denominato "Condominio San Zeno":

- (1) alloggio al piano secondo composto da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale e servizio igienico, balcone sul fronte principale;
- (2) autorimessa singola 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 procedente.

3. - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

a- INQUADRAMENTO TERRITORIALE BENI

Il comune di Momo si trova geograficamente al centro del territorio provinciale, dista circa 15 km dal Capoluogo; ha una popolazione di circa 2.400 abitanti e risulta dotato di tutti i servizi primari ed essenziali.

I beni pignorati posti a sud del concentrico urbano, in posizione semi periferica, prospettanti la SP 229 che attraversa l'abitato.



b- DESCRIZIONE IMMOBILI

In Momo (NO) via Boniperti cn° 65, quota intera di piena proprietà di alloggio di due vani più servizi posto al piano secondo e autorimessa singola al piano terra, il tutto di compendio di fabbricato condominiale denominato "Condominio San Zeno".

Il fabbricato condominiale insiste su lotto di forma trapezoidale confinante a ovest con la SP 229, l'area sistemata in terra battuta e ghiaia, risulta recinta sui fronti nord, est e parte di sud con elementi in cls, perlopiù pieni; l'accesso alla pubblica via avviene senza interposizione di cancello o separazione.

Il lotto è gravato da servitù passiva di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'appezzamento limitrofo posto a sud (particella catastale 220 del medesimo foglio 21).

Il fabbricato si eleva a quattro piani fuori terra, risulta catastalmente composto da 11 autorimesse al piano terra, centrale termica comune (dismessa) e 8 alloggi distribuiti ai piani primo, secondo e terzo; il collegamento verticale avviene tramite vano scala, privo di ascensore.

L'edificio ha struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, facciate intonacate.

La costruzione, di modesta qualità, è realizzata con struttura in c.a. e orizzontamenti in latero-cemento, tamponamenti in muratura; facciate intonacate e tinteggiate bisognose di manutenzione profonda, così come anche i balconi aggettanti che presentano vistosi distacchi di cemento armato e ferri d'armatura scoperti.

L'impianto di riscaldamento comune è stato dismesso alcuni anni addietro e gli alloggi si sono dotati di caldaie autonome a gas, con tubazioni di esalazione dei fumi sfocianti in facciata.

L'alloggio oggetto di pignoramento è posizionato al piano secondo, risulta costituito da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale e servizio igienico, dotato di balcone sul fronte principale; in complesso si presenta in mediocre stato di conservazione, con alcuni lavori di manutenzione iniziati e abbandonati in corso di esecuzione; in particolare la distribuzione delle tubazioni di mandata e ritorno dei radiatori alla caldaia autonoma, prevista in cucina, è in corso di realizzazione; la caldaia non è installata e il boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria è stato eliminato (*si prevedeva evidentemente la produzione dell'acqua calda sanitaria con la nuova caldaia a gas*); l'impianto elettrico, vetusto, insufficiente ed in fase di modifica/ampliamento; i serramenti in legno e vetro semplice sono ormai giunti al termine della loro vita utile; il servizio igienico ha subito un rinnovo, parziale e maldestro, la pavimentazione ed i rivestimenti esistenti sono stati ricoperti, non è possibile verificare se eseguito il rifacimento delle tubazioni di carico e scarico incassate, manca il lavello; le rimanenti pavimentazioni hanno carattere originario dell'epoca di costruzione (ceramica e marmette); porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso tamburato in legno, originario.

Altezza interna cm 280 circa.

Valore millesimale di comproprietà generale 81/1000.

L'autorimessa singola ha dimensioni interne di circa cm 335 x 485, la porta di accesso, in lamiera preverniciata del tipo basculante, larga cm 220, le pareti intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in marmette di cemento parzialmente sconnesse, altezza interna cm 220 circa.

Valore millesimale di comproprietà generale 10/1000.

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	59,40	1,00	59,40
02 balcone, piano secondo	13,30	0,50	6,65
03 autorimessa, piano terra	17,70	0,70	12,39
TOTALE			78

c- SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano attualmente così censiti:

in C.E.U. del Comune di **Momo al Foglio 21 particella 53:**

- **Sub. 17**, cat. A/2, classe U, consistenza vani 3,5 e Rendita Euro 271,14 via Carlo Boniperti, piano 2;
- **Sub. 2**, cat. C/6, classe 2°, consistenza mq 17 e Rendita Euro 57,07 via Carlo Boniperti, piano T;

Entrambe le unità urbane risultano intestate all'esecutato per la quota intera di piena proprietà.

Le attuali unità immobiliari urbane derivano da quelle prima censite in CEU al Foglio 21 particella 184 subalterni 17 e 2, in conseguenza di modifica di identificativo per allineamento mappe del 16.11.2004 pratica NO0184334 in atti dal 16/11/2004.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è censita in C.T. del Comune di Momo al Foglio 21; relativamente a tale particella si specifica che in visura è presente l'annotazione "geometria da verificare" e nell'estratto di mappa la sagoma del fabbricato è inserita

con linea tratteggiata e senza campitura e il numero di particella è seguito da asterisco, proprio a significare la necessità di verifiche prima dell'inserimento definitivo in mappa dell'edificio.

Coerenze in complesso con riferimento alla mappa catastale, da nord ed in senso orario: particella 52, particella 270, particella 220, viabilità.

Coerenze dell'alloggio: altro appartamento di proprietà xxx o aventi causa, vano scala comune, altro appartamento di proprietà xxx o aventi causa.

Coerenze dell'autorimessa: autorimesse di terzi su tre lati e cortile comune.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato rilevato durante il sopralluogo; mentre per la verifica della geometria del fabbricato, risulterà necessario redarre Tipo Mappale; il costo di tale prestazione si può quantificare per l'intero condominio in Euro 2.500,00 e la quota parte, in proporzione al valore millesimale dei beni, a carico dei bei pignorati, pari ad arrotondati € 230,00 (Euro 2.500,00 x 91/1000).

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

L'esperto ha positivamente accertato la conformità tra la descrizione attuale delle unità in oggetto e quella contenuta nell'atto di pignoramento trascritto in data 14/12/2023.

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 Gabriele Salerno di Novara del 11/06/2003, rep. 33221, raccolta 7617, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 12/06/2003 ai nn° 12414/8417, venditore xxx.

A xxx la proprietà dei beni pervenne per successione in morte della signora xxx, come risulta sia dal suo testamento olografo pubblicato con verbale in data 14 febbraio 2002 (repertorio n° 26343/6419), registrato a Novara, 18 febbraio 2002 al numero 1068, sia dalla denuncia di successione numero 34 volume 1514, presentata all'Ufficio del Registro di Novara il 23 maggio 2002 e successiva denuncia di rettifica n° 29, volume 1533, presentata all'ufficio del registro di NOVARA in data 26 maggio 2003.

Diritto di famiglia

Da verifica presso l'anagrafe comunale nessuno più risiede nell'alloggio oggetto di pignoramento.

f- SITUAZIONE IPOTECARIA

All'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara, sull'intera piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di stima, sino alla data di ultima verifica del 12/05/2025 figuravano le seguenti formalità che saranno da cancellare dopo la vendita:

- ISCRIZIONI:

- ✓ **Ipoteca volontaria nn° 12415/2387 del 12/06/2003**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxx, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento identificati con gli originari estremi catastali, in CEU al Foglio 21 particella 184 subalterni 17 e 2; capitale € 60.960,00, totale di € 152.400,00, durata anni 20.

- ✓ **Ipoteca volontaria nn° 19691/2693 del 19/12/2023** quale reiscrizione dell'ipoteca volontaria nn° 12415/2387 del 12/06/2003 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in quanto scaduta e non rinnovata nei termini, a favore di **xxx**, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento identificati con gli originari estremi catastali in CEU al Foglio 21 particella 184 subalterni 17 e 2; capitale € 60.960,00, totale di € 152.400,00, durata anni 20.

- TRASCRIZIONI:

- ✓ Pignoramento nn° **6860/5014 del 29/04/2022** derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara in data 23/03/2022 Rep. n° 645, a favore di **xxx**, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, come attualmente identificati in CEU al Foglio 21 particella 53 subalterni 17 e 2.
- ✓ Pignoramento nn° **19431/14587 del 14/12/2023** derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara in data 15/11/2023 Rep. n° 3060, a favore di **xxx**, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, come attualmente identificati in CEU al Foglio 21 particella 53 subalterni 17 e 2.

- 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 l'area sulla quale insiste il condominio che contiene i beni pignorati è classificata come " **RI - RI25 - Aree residenziali di riordino e integrazione**" normata dagli art. 94 e collegati delle NTA; in ordine ai vincoli è entro la FASCIA AEROPORTO - Vincolo aeroportuale - Art.43 e FASCIA CIMITERO - Fascia di rispetto cimiteriale - Art.39; Classe I di pericolosità geomorfologica - Art.46.

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

- **Nulla Osta del 13/10/1970, pratica n° 219**, con oggetto "costruzione condominio S. Zeno in località via Boniperti;
- **Abitabilità** rilasciata in data **27/09/1971**;

Regolarità edilizia

Lo stato rilevato durante il sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto licenziato.

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. Toniati Orazio con studio nel medesimo fabbricato; dall'esame dei documenti contabili prodotti dall'amministrazione emerge che sulle unità pignorate gravavano spese condominiali insolute ordinarie e

straordinarie per oltre novemila Euro, come meglio specificato nella copia del sollecito inviato all'esecutato in data 17/11/2023 ed allegato alla presente.

Esaminata in dettaglio la documentazione di sollecito emerge che diverse spese hanno natura straordinaria e sono state deliberate, realizzate e pagate negli anni 2004, 2009, 2018 e 2019; risulta altresì evidente dagli importi degli arretrati delle spese ordinarie, che il debito dell'esecutato si trascina e si accumula da molti anni; nelle ultime due gestioni approvate, la 22/23 e la 23/24, le spese condominiali ordinarie, non pagate, ammontano ad € 615,00 circa (€ 396,35 per la gest. 22/23 ed € 218,61 per la 23/24); tale somma, riferita agli ultimi 24 mesi di gestione, all'attualità, è indicativamente quella ripetibile all'eventuale acquirente.

Si allegano i verbali delle ultime due assemblee e le relative contabilità, oltre al regolamento di condominio.

I- ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si ribadisce ulteriormente che l'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale è gravata da servitù passiva di passaggio carrabile e pedonale a favore del lotto limitrofo, posto a sud (particella catastale 220 del medesimo foglio 21).

4. - DISPONIBILITA'

La risposta all'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Novara rilasciata in data 29/07/2025 ed allegata alla presente, segnala l'assenza di contratti di locazione coinvolgenti a qualunque titolo l'esecutato ed i beni pignorati.

Certificato storico di residenza

Compiuta verifica presso l'anagrafe comunale risulta che presso l'immobile in perizia è residente esclusivamente l'esecutato, come meglio indicato nell'allegato certificato.

5 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

L'esperto ritiene opportuna la vendita delle due unità 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 D2, II semestre 2024, fornisce i seguenti valori per metro quadrato di superficie lorda:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato Minimo (€/mq)	Valore di mercato Massimo (€/mq)
Abitazioni civili	Normale	940	1.400
Box	Normale	360	540

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	600	750
Autorimesse	650	9.500

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 l'incompiutezza di diverse opere ed impianti, della qualità della zona in cui i beni risultano inseriti, dell'assenza dell'ascensore per la salita al piano e infine della condizione delle parti comuni condominiali, oltre ad ogni ulteriore dato utile.

All'esito delle considerazioni sopra esposte, atteso che il valore di appartamenti nuovi in comune di Momo è di circa 2.000÷2.200 €/mq, l'Esperto ritiene che le quotazioni di OMI non riflettano il caso in esame, mentre quelle del Borsino Immobiliare Novarese siano più coerenti con il segmento di mercato in cui si collocano i beni (*abitazioni usate e bisognose di interventi manutentivi importanti*); reputa quindi coerente adottare come base di valutazione unitaria il valore corrispondente al 70% di quello minimo, attribuito ad abitazioni non recenti, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese 2025 (€/mq 600,00) e quindi €/mq 420,00.

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 composto da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale e servizio igienico, balcone sul fronte principale, oltre ad autorimessa singola al piano terra

	mq	€/mq	€
superficie lorda commerciale	78	420,00	32.760,00
riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto			-6.552,00
TOTALE RIDOTTO			26.208,00
a dedurre spese per regolarizzazioni catastali			-230,00
TOTALE DEDUZIONI			-230,00
VALORE DEPURATO della piena proprietà arrotondato ai cento Euro			26.000,00

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

€ 26.000,00 (ventiseimila/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. Planimetrie catastali
4. Visure catastali
5. Atto di provenienza
6. Certificati anagrafici
7. Risultanze interrogazione Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro di Novara
8. Visure di aggiornamento c/o Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
9. Documentazione e contabilità condominiale
10. Estratto pratiche edilizie

Novara, li 30 Agosto 2025



L'esperto
Geom. Massimiliano Facchetti

