TRIBUNALE di NOVARA

R.G. Esecuzione Immobiliare n. 93 / 2024

G.E.: Dott.ssa Rossella Incardona

Tecnico Incaricato Geom. L. Verrua

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 1981

Iscritto all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Novara al n.169

Corso 23 Marzo, n° 158 - 28100 Novara (NO)

Tel. 0321 - 35007

studio@verrua.it – lorenzo.verrua@geopec.it

N. 2 appartamenti al 1° piano – N. 2 autorimesse al p.t. – N. 1 cantina
n. 1 posto auto scoperto oltre accessori e parti comuni
Condominio Residenza San Giorgio - Ubicato nel Comune di ROMENTINO (NO)
via Francesco Baracca, 6 (accesso carraio via Monviso, 2)

1. EVIDENZE:

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Verrua ha accettato l'incarico con giuramento telematico in data **08 agosto 2025** ed effettuato l'accesso agli atti comunali in data **04 settembre 2025.** Il sopralluogo è stato concordato in data **16 settembre 2025,** congiuntamente all'incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie che si ringrazia sempre per la preziosa collaborazione e professionalità.

2. DESCRIZIONE:

Le unità immobiliari risultano di proprietà dell'impresa che ha costruito l'intero immobile con inizio lavori nell'anno 2008 Sono facenti parte del condominio denominato "RESIDENZA SAN GIORGIO" di Romentino (NO) di n. 3 piani fuori terra oltre aree esterne e libero sui quattro lati. Ha affaccio principale ed ingresso pedonale sulla via Francesco Baracca n. 6 ed ha anche accesso carraio dalla via Monviso n. 2. L'oggetto della presente è rappresentato da due appartamenti entrambi al primo piano, una cantina, due autorimesse ed un posto auto scoperto al piano terra oltre alle normali parti comuni condominiali. L'immobile condominiale si presenta con un gradevole impatto architettonico ed un buono stato manutentivo, completo di ascensore ed impianto di riscaldamento centralizzato che prevede singoli ripartitori di consumo;

3. EVIDENZE:

Procedo con la redazione dell'elaborato grafico che identifica la formazione dei singoli lotti:

1. **UNITA' 1:** Fg. 1 mapp. 1465 **sub. 6** / piano 1°-T > appartamento + cantina (ultimato);
2. **UNITA' 2:** Fg. 1 mapp. 1465 **sub. 29** / piano 1° > appartamento (finito al rustico);
3. **UNITA' 3:** Fg. 1 mapp. 1465 **sub. 20** / piano T > autorimessa;
4. **UNITA' 4:** Fg. 1 mapp. 1465 **sub. 17** / piano T > autorimessa;
5. **UNITA' 5:** Fg. 1 mapp. 1466 **sub. 1** / piano T > posto auto scoperto;

4. UBICAZIONE:

La zona territoriale risulta essere periferica con presenza di differenti immobili a destinazione residenziale, completa di pubbliche e private sia forniture che infrastrutture, oltre a parcheggi.

Non si evidenziano altre particolari osservanze utili al fine della presente.






Identificativi catastali:

Le unità immobiliari risultano intestate alla società con diritto di proprietà 1/1:

-

Catasto Fabbricati > COMUNE DI ROMENTINO (H518):

- **Foglio 1 particella 1466 SUB. 1** – categ. C/6 – cl. 1 – Cons. 34 mq. – via Monviso n.2 – piano: T; R.C. €. 73,75; Dati di Superficie: Totale 34 mq.;
- **Foglio 1 particella 1465 SUB. 6** – categ. A/2 – cl. 2 – Cons. 5 vani – via Francesco Baracca n. 6 – piano: 1-T; R.C. €. 490,63; Dati di Superficie: Totale 90 mq. – Totale escluse aree scoperte: 83 mq.;
- **Foglio 1 particella 1465 SUB. 17** – categ. C/6 – cl. 5 – Cons. 14 mq. – via Monviso n. 2 – piano: T; R.C. €. 56,40; Dati di Superficie: Totale 17 mq.;
- **Foglio 1 particella 1465 SUB. 20** – categ. C/6 – cl. 5 – Cons. 14 mq. – via Monviso n. 2 – piano: T; R.C. €. 56,40; Dati di Superficie: Totale 18 mq.;
- **Foglio 1 particella 1465 SUB. 29** – categ. A/2 – cl. 2 – Cons. 5 vani – via Francesco Baracca n. 6 – piano: 1; R.C. €. 539,70; Dati di Superficie: Totale 94 mq. – Totale escluse aree scoperte: 86 mq.;

Catasto Terreni:

- **Foglio 1 particella 1465 –** ENTE URBANO – Superficie mq. 1.466; (/condominio);
- **Foglio 1 particella 1466 –** ENTE URBANO – Superficie mq. 32; (posto auto);

Giudizio di conformità catastale:

- Le planimetrie catastali identificano correttamente le unità immobiliari con eccezione dei soli due appartamenti che dovranno essere aggiornati per diversa distribuzione degli spazi interni ovvero la tramezzatura tra soggiorno e cucina;

Coerenze Catasto Terreni:

- **Mapp. 1465** da nord in senso orario > mapp. 1539 – 188 - 204/ a levante mapp. 1467/ a mezzodì mapp. 1466 e 1467 / a ponente mapp. 1430;
- **Mapp. 1466** da nord in senso orario > mapp. 1465 / a levante mapp. 1465/ a mezzodì mapp. 1467/ a ponente mapp. 1465;

5. UBICAZIONE:

- *Caratteristiche di zona:* località periferica a destinazioni d'uso prevalente residenziale con facilità d'accesso stradale e parcheggi;
- *Servizi della zona:* completi sia di strutture che infrastrutture oltre alle normali forniture ed urbanizzazioni;

6. SPESE CONDOMINIALI:

L'amministratore condominiale "Studio Tarantola" di Novara che si ringrazia per la collaborazione, ha prodotto i bilanci: Consuntivo gestione 2024 / 2025 ed Preventivo gestione 2025 / 2026, riportando una situazione complessiva debitoria della proprietà:

- Saldo esercizio 2024/2025: debito pari ad €. 27.379,23;
- Preventivo 2025/2026: saldo+1* rata (scaduta al 15.09.25) debito pari ad **€. 28.067,00**;

7. STATO di POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano libere come da verbale redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie ovvero mai completamente finite e/o ultimate dalla costruzione da parte

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

- **ANNOTAZIONE ad ISCRIZIONE DEL 25/03/2011** – derivante dal frazionamento

;

- **ISCRIZIONE del 25.05.2018** Ipoteca Giudiziale

;

- **ISCRIZIONE del 19.11.2021** Agenzia delle Entrate / Riscossione

;

Trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 22.07.2008** – – Atto di compravendita

;

TRASCRIZIONE del 20.06.2024 –

Verbale Pignoramento Immobili

9. ATTUALE e PRECEDENTE PROPRIETARIO:

L'attuale proprietà è rappresentata

a seguito del rogito di compravendita

Precedenti proprietari:

- ;

10. PRATICHE EDILIZIE e/o REGOLARITA':

L'accesso agli atti presso il Comune di Romentino (NO) e di cui si ringrazia il tecnico per la collaborazione, è stato effettuato il giorno il 04.09.2025. Risultano:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC approvato con D.C.C. n. 11 del 28.02.2002 – Convenzione a favore Comune di Romentino rep. n. 105120

- **AUTORIZZAZIONE** n. 04 / 2008 del 19.05.2008 per installazione di opere di cantiere consistenti in operazioni di pulizia, sbancamento e spianamento con recinzione dell'area sita in via Baracca;
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** n. 53 / 2008 del 22.09.2008 per costruzione di edificio residenziale con n. 10 unità abitative e realizzazione di opere di urbanizzazione;
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** n. 36 / 2010 del 28.10.2010 (prot. n. 9407 del 29.06.2010) variante a permesso di costruire n. 53 / 2008 per costruzione nuove autorimesse e varianti interne;
  CONVENZIONE EDILIZIA a favore Comune di Romentino rep. n. 48943/22453

- **AGIBILITA' e/o ABITABILITA':** non rilasciata per la mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione; *(si precisa che le altre unità immobiliari condominiali sono già state oggetto di compravendita);*

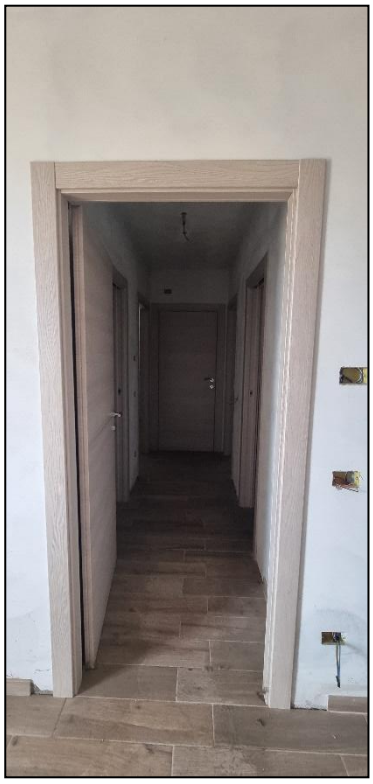


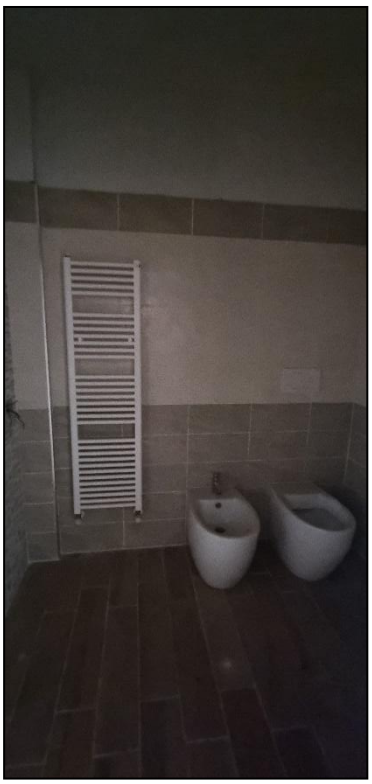


UNITA' 1 – SUB. 6 - ALLOGGIO ULTIMATO CON CANTINA









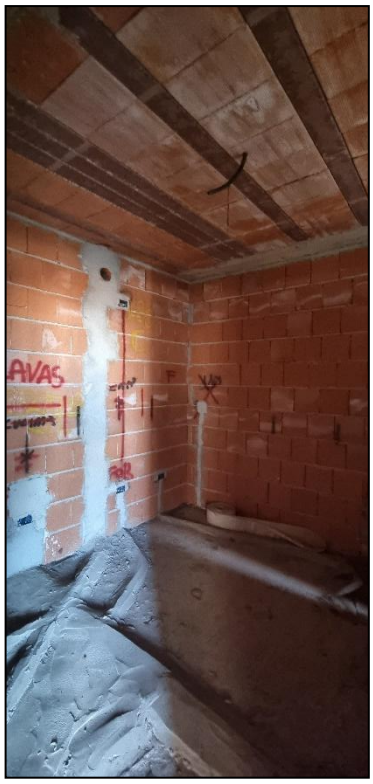





UNITA' 2 – SUB.29 - ALLOGGIO DA ULTIMARE









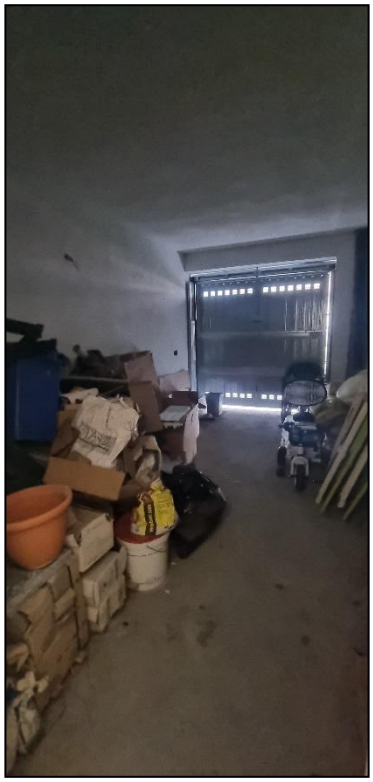

11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SINTETICHE GENERALI:

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono state realizzate secondo le normative vigenti all'epoca della loro costruzione iniziata nell'anno 2008, utilizzando materiali tradizionali e tecniche costruttive conformi agli standard di sicurezza e qualità richiesti. L'edificio condominiale presenta una struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio, copertura a falde e finiture interne ed esterne di buon livello. Non sono state verificate certificazioni impiantistiche e collaudi;











12. DESCRIZIONE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI:

A. APPARTAMENTO 1°PIANO CON CANTINA (fg. 1 mapp.1465 sub. 6):

Si compone di un ingresso-soggiorno e adiacente cucina, un corridoio che disimpegna e caratterizza la zona notte costituita da due camere, due bagni, un ripostiglio. Completano l'unità immobiliare tre balconi ed una cantina al piano terra. Si presenta ultimato con pavimenti e rivestimenti, infissi esterni e porte interne, sanitari, porta blindata. Solo l'impianto elettrico deve essere ultimato con i vari frutti che permettono di utilizzare l'energia elettrica. Complessivamente anche se si presenta in buone condizioni dovrà essere verificato nel suo insieme visto che, dalla costruzione, non è mai stato abitato;

B. APPARTAMENTO 1° PIANO (finito solo al rustico – fg. 1 mapp. 1465 sub. 29):

Si presenta con le sole tramezzature che rappresentano: un ingresso-soggiorno ed un locale cucina, un corridoio che disimpegna la zona notte costituita da due camere, due bagni, un ripostiglio e tre balconi. L'unità immobiliare è finita solo al rustico ovvero mancano impianti, sanitari, intonaci, pavimenti e rivestimenti. Sono presenti solo gli infissi esterni e la porta blindata. Per quanto accertato potrebbe ancora essere oggetto di possibili modifiche;

C. AUTORIMESSA PIANO TERRA (fg. 1 mapp.1465 sub. 20):

Ha accesso sia dal piano corte (cancello carraio di via Monviso,2) che dal corridoio interno condominiale. Risulta completa di porte con finitura al rustico. Mai utilizzata dalla costruzione;

D. AUTORIMESSA PIANO TERRA (fg. 1 mapp.1465 sub. 17):

Ha accesso sia dal piano corte (cancello carraio di via Monviso,2) che dal corridoio interno condominiale. Risulta completa di porte con finitura al rustico. Mai utilizzata dalla costruzione;

E. POSTO AUTO SCOPERTO / CORTE (fg. 1 mapp.1466 sub.1):

È un'area cortilizia scoperta e pavimentata compresa ad angolo tra le recinzioni stradali ed il fabbricato condominiale. Si presenta con facilità di utilizzo e manovra oltre al comodo accesso carraio da via Monviso,2;

13. VALUTAZIONE:

Criterio di Stima:

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento ovvero il Comune di Romentino. Il compito dello scrivente è la ricerca dei più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona, verificando e comparando i parametri con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazioni d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura, oltre all' epoca di costruzione e/o ristrutturazione. La metodologia di stima la ottengo applicando il prezzo unitario come sopra identificato che diventa il valore attivo di mercato, alla superficie commerciale che comprende: i muri perimetrali e le pertinenze e/o accessori rettificati con i relativi coefficienti se necessari. Nello specifico le valutazioni tengono conto sia delle differenti finiture e stato dei luoghi, oltre al fatto che è trascorso oltre un decennio dalla loro costruzione e non sono mai state utilizzate. Volutamente non vengono quantificate e considerate perché già comprese nelle precedenti analisi le aree esterne e/o parti comuni condominiali. Come da incarico peritale *"…il valore di mercato è decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva";*

Fonti di informazione e Libreria di riferimento:

- Borsino Immobiliare Novarese – Edizione 2025;





14. DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE:

Descrizione		*Superficie Commerciale (mq)*	*Valore*	*Coefficiente A dedurre 20%*	*Valore Stimato*	*Valore complessivo*
LOTTO A	Alloggio ultimato con cantina – Sub. 8	89,06	€./mq. 1.400,00	€. 280,00	€./mq. 1.120,00	€. 99.747,20
	Posto auto – Sub. 1	34	€.8.000.00 A CORPO	€. 1.600,00	€. 6.400,00	€. 6.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione comunale e catastale: diversa distr.ne interna						€.1.250,00 -
VALORE DEL LOTTO A:						**€. 104.897,20**
LOTTO B	Alloggio al rustico – Sub. 29	93,04	€./mq. 1.000,00	€. 200,00	€./mq. 800,00	€. 74.432,00
	Autorimessa – Sub. 17	17	€.9.000,00 A CORPO	€. 1.800,00	€. 7.200,00	€. 7.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione comunale e catastale: diversa distr.ne interna						€.1.250,00 -
VALORE DEL LOTTO B:						**€. 80.382,00**
LOTTO C	Autorimessa – Sub. 20	18	€.9.000,00 A CORPO	€. 1.800,00	€. 7.200,00	€. 7.200,00
VALORE DEL LOTTO C:						**€. 7.200,00**
Valore immobile al netto delle spese tecniche						**€. 192.479,20**
Valore *di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva*						**€. 192.479,20**
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:						**€. 192.479,20**
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura o dell'acquirente:						**€. 192.479,20**
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:						**€. 192.479,20**

VALORE STIMATO: €. **192.500,00** (c.t.)

(centonovantaduecinquecento/00)

Novara li 09 ottobre 2025 – rev. 07 settembre 2026

Il Perito

Geom. Lorenzo Verrua