TRIBUNALE DI NOVARA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare

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

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

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

RELAZIONE E STIMA

1 - INDIVIDUAZIONE SINTETICA SOGGETTI E BENI PIGNORATI

Soggetto:

xxx

Beni:

In Novara Baluardo Quintino Sella 18/D, in contesto condominiale denominato "Condominio dei Baluardi":

(1) alloggio, situato al piano primo, composto da quattro vani, servizio igienico, cucina, ripostiglio ed ampio disimpegno/ingresso; un balcone sul fronte interno; balconi coperti sull'intero fronte strada; cantina al piano seminterrato.



Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

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

L'immobile si trova nell'area del centro storico cittadino delimitata dai baluardi, si affaccia sul baluardo Quintino Sella e quindi sull'area verde che, declinando, si estende sino alla sottostante via Regaldi.

b- DESCRIZIONE IMMOBILI

In Novara (NO) Baluardo Quintino Sella 18/D, quota intera di piena proprietà di alloggio di quattro vani più servizi posto al piano primo con cantina al seminterrato, il tutto di compendio di complesso condominiale denominato "Condominio Dei Baluardi".

Il complesso condominiale si sviluppa su area di forma trapezoidale confinante a ovest con il baluardo Quintino Sella ad est con la via Antonelli, gli altri due lati contigui ad altre proprietà poste in cortina; sull'area, fronte baluardo, si erge fabbricato a otto piani fuori terra oltre piano seminterrato; sul fronte di via Antonelli si eleva un fabbricato a due piani fuori terra, composto da un appartamento al piano primo e nove autorimesse singole al piano terra; l'area cortilizia sistemata con pavimentazione in battuto di cemento, dotata di cancello carraio e pedonale in ferro "a giorno", prospiciente via Antonelli al civico numero 11.

Il fabbricato principale si eleva a otto piani fuori terra, risulta composto da 16 unità immobiliari catastali e da 13 cantine al piano seminterrato. dove è collocata anche la centrale termica comune; il collegamento verticale avviene tramite vano scala e impianto di ascensore, quest'ultimo rinnovato in tempi recenti, dotato di cabina con porte automatiche e portata di 315 kg.

L'edificio, di buona fattura, con finiture che all'epoca di costruzione erano di pregio *(portone pedonale d'ingresso in ferro, ottone e vetro, pavimentazioni degli spazi comuni in pietra o palladiana, finitura curata di pareti e risalti all'atrio d'ingresso, imbotti delle porte d'ingresso alle unità in pietra, ecc.),* in passato dotato di servizio di portineria, ha struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura a doppia parete con camera d'aria, facciata interna intonacata e tinteggiata, quella principale totalmente rivestita, imbotti delle aperture realizzate in materiale lapideo, presenza di ornati sui parapetti dei balconi; il tetto, che si presume con orditura lignea, è coperto da lastre in amianto-cemento; la manutenzione del fabbricato coerentemente eseguita, come meglio si comprende dai titoli edilizi richiesti e più avanti elencati; sono in corso attività di ade-guamento necessarie all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi ed è stato deliberato il ripristino dell'impermeabilizzazione del frontalino comune fronte baluardo; nelle ultime due assemblee si è discusso del rifacimento della copertura del tetto e dopo aver vagliato diversi preventivi di spesa, è prevista un'assemblea nel prossimo autunno per deliberare in merito.

Il fabbricato su via Antonelli, di più modesta fattura, presenta facciate intonacate e tinteggiate, quella principale presenta inserti in graniglia di cemento e imbotti delle aperture in materiale lapideo; il tetto, composto da orditura lignea, è coperto con lastre in amianto-cemento.

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced44dfffc69dde48680e61d76984e

L'alloggio oggetto di pignoramento é posizionato al piano primo (2° fuori terra), risulta costituito da ampio ingresso e corridoio di distribuzione, sul quale prospettano frontalmente i tre vani di maggiori dimensioni con affaccio sul baluardo; proseguendo a latere si raggiungono da un lato il servizio igienico, stretto e lungo, con dimensioni di cm 150 x 400 circa e dall'altro il quarto vano, con adiacente un ampio ripostiglio e la cucina, questa collegata da un passaggio privo di porta e di soli 65 cm di larghezza; la cucina prospetta sul balcone interno.

L'appartamento è stato oggetto in epoca recente di un intervento manutentivo generale; sono state recuperate le pavimentazioni tipiche dell'epoca di costruzione, in parquet a lisca di pesce, nei tre vani fronte baluardo e in palladiana nel quarto vano prospettante il fronte interno oltreché nel ripostiglio attiguo, che prima insieme formavano un uni-co vano; in cucina e nel servizio igienico, dove evidentemente sono state sostituite le tubazioni idriche di adduzione e scarico della acque, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati rinnovati *(purtroppo, a giudizio del sottoscritto, con materiali e modalità non propriamente adatti al contesto)*; i serramenti sono stati parzialmente ristrutturati, con particolare attenzione al lato interno, mediante l'inserimento di vetro camera, nuovi profili fermavetro e riverniciatura totale, si rileva che il lato esterno necessiterebbe di una nuova riverniciatura; Il portoncino d'ingresso all'alloggio e del tipo in metallo di sicurezza, con pennellature di finitura lignee su entrambi i lati; le porte interne prodotte in falegnameria, a misura, e complete di imbotti coordinati; l'impianto elettrico ha caratteristiche e frutti moderni, non è dato di sapere se tutti i cavi di distribuzione siano stati rinnovati, in particolare quelli dei centri luce a soffitto sembrano quelli originari; l'impianto è parzialmente manomesso. Acqua calda sanitaria prodotta con boiler termo elettrico, emissione dell'impianto di riscaldamento comune mediante radiatori in ghisa. Altezza interna dell'alloggio cm 312 circa; il quarto vano controsoffittato con lastre di gesso ad altezza cm 270, così come l'ingresso-corridoio, questo ad altezza di cm 260.
Assenza di attestato di prestazione energetica e di certificazioni di conformità degli impianti.

La cantina, inaccessibile per assenza di chiavi d'ingresso, é adiacente il vano scala e ascensore, ha forma rettangolare, porta di accesso il legno, le pareti intonacate al rustico, la pavimentazione in battuto di cemento, altezza interna del piano cm 230 circa.

Caratteristiche superficiarie
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 mas-simo di cm. 25; lo spessore dei muri interni portanti e dei divisori;
- dell'area lorda dei balconi e della cantina;

La superficie commerciale risulta invece dall'applicazione alle superfici lorde dei rap-porti mercantili superficiari ed è arrotondata all'unità.

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

I rapporti mercantili superficiari 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 assolta e della qualità conferita all'immobile; il dato può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità.

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	*Rapporti mercantili superficiari*	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 superficie residenziale, piano primo	145,00	*1,00*	**145,00**
02 balconi, fronte principale	18,00	*0,60*	**10,80**
02 balcone, fronte interno	9,00	*0,50*	**4,50**
03 cantina, piano seminterrato	13,00	*0,30*	**3,90**
TOTALE			**164**

c- SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano attualmente così censiti:

in C.E.U. del Comune di **Novara** al **Foglio 163 Particella 13610 Sub. 17**, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 e Rendita Euro 1208,51 Baluardo Quintino Sella 18ter, piano 1 *(il civico numero 18ter, rivenuto anche in alcuni documenti sfogliati nel fascicolo edilizio d'archivio, è presente anche in visura catastale ed attualmente corrisponde al 18/D).*

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 163 particella 8674 subalterno 4, in conseguenza di variazione di identificativo per allineamento mappe, pratica n° 61/2005 in atti dal 21/04/2005; in precedenza Foglio 162b particella 8674 subalterno 4.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è censita in C.T. del Comune di Novara al Foglio 163, particella 13610, Ente Urbano di mq 600 (in precedenza Foglio 163, particella 111).

Coerenze dell'alloggio, da nord ed in senso orario: altro appartamento e vano scala comune su due lati, vano ascensore comune su tre lati, cortile comune, proprietà alie-na di cui alla particella 8676, baluardo Quintino Sella.

Coerenze della cantina, da nord ed in senso orario: vano scala comune, cortile comune, altra cantina, corridoio comune e vano ascensore comune.

La planimetria catastale deve essere aggiornata in quanto non riporta, con riferimento all'alloggio, alcune variazioni distributive interne quali la partizione nel quarto vano che ha creato l'ampio ripostiglio, il vano armadio/ripostiglio, realizzato entro il vano più grande, la modifica della porta di accesso alla cucina e piccole variazioni del perimetro dell'ingresso/corridoio e del balcone interno; il costo per la variazione catastale, che comprende anche la stesura dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni, attualmente non presente in banca dati catastale, oltre ai necessari rilievi, si può quantificare in Euro 2.000,00; di tale somma si terrà conto in fase di stima.

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde49680e61d76984e

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 07 novembre 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 Gabriele Salerno del 25 gennaio 2008 rep. 51690, raccolta 11804, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 28 gennaio 2008 ai n. 1066/1621 di formalità, venditore xxx. Nel rogito si evidenziava quanto segue:

Oggetto della compravendita l'unità censita nel catasto fabbricati al foglio 163 mappale 8674 subalterno 4, baluardo Quintino Sella 18 ter, piano primo, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4 vani 6,50, rendita euro 1208,51; la cantina risulta distinta con il numero 11; il valore millesimale delle unità trasferite (alloggio e cantina) è in complesso di 758,5/10.000, di cui 732,3/10.000 per l'appartamento e 26,2/10.000 per la cantina; oggetto del trasferimento anche tutti i corrispondenti diritti che per legge sono comuni a tutti i condomini, con particolare riferimento alla portineria censita al CEU al foglio 163 mappale 8674 subalterno 2. Il prezzo della vendita di Euro xxx. in ordine alle dichiarazioni edilizio-urbanistiche, la venditrice dichiara che la costruzione di quanto venduto è stata iniziata anteriormente al 1 settembre 1967, successivamente nessuna modifica richiedente provvedimenti autorizzativi è stata eseguita. La vendita viene stipulata in esecuzione del contratto preliminare registrato Novara in data 28 dicembre 2007 al numero 9416 serie terza.

xxx acquisì gli immobili in forza di atto di compravendita notaio Claudio Bellezza del 31 ottobre 1996 rep. 74526, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 04 novembre 1996 ai nn° 9770/13312, registrato a Novara il 14 novembre 1996 al numero 3867, venditore xxx.

xxx a sua volta ottenne i beni con atto di compravendita notaio Mario Gurrieri del 30 giugno 1980 rep. 373 raccolta 43, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 03 luglio 1980 ai nn° 5282/6406, venditori xxx e xxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni, che a loro volta ottennero l'assegnazione in piena proprietà degli im-mobili, quale corrispettivo delle quote da essi possedute della società a responsabilità limitata, in forza di atto notaio Venanzio Ferra-ris, notaio in Bussoleno, repertorio 15.556 del 14 dicembre 1957, registrato a Susa il 2 gennaio 1958, al numero 883;

Diritto di famiglia

Da verifica presso l'anagrafe comunale l'esecutato forma da solo il suo nucleo famigliare; risiede in xxx, come meglio più avanti descritto; l'alloggio e la cantina sono di fatto privi di occupazione.

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 26 agosto 2026, figuravano le seguenti formalità che saranno da cancellare dopo la vendita:

- **ISCRIZIONI:**

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

- √ **Ipoteca volontaria nn° 281/1622 del 28/01/2008** derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Gabriele Salerno del 25 gennaio 2008 rep. 51691, raccolta 11805, a favore di xxx, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento identificato in CEU al Foglio 163 particella 8674 subalterno 4; capitale € 280.000,00, totale di € 560.000,00, durata anni 30.
- √ **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione nn° 584/4537 del 24/03/2017** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di xxx, contro l'esecutato, gravante, oltreché su altri beni esclusi dalla presente procedura, sull'intera piena proprietà dell'immobile identificato in CEU al Foglio 163 particella 13610 subalterno 17; capitale € 123.479,50, totale di € 246.959,00. Atto repertorio 901/7317 del 21/03/2017.
- √ **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione nn° 1376/9861 del 27/06/2017** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di xxx, contro l'esecutato, gravante, oltreché su altri beni esclusi dalla presente procedura, sull'intera piena proprietà dell'immobile identificato in CEU al Foglio 163 particella 13610 subalterno 17; capitale € 51.703,38, totale di € 103.406,76. Atto repertorio 939/7317 del 23/06/2017.
- √ **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione nn° 2024/13914 del 22/09/2017** derivante da ruolo, a favore di xxx, contro l'esecutato, gravante, oltreché su altri beni esclusi dalla presente procedura, sull'intera piena proprietà dell'immobile identificato in CEU al Foglio 163 particella 13610 subalterno 17; capitale € 53.034,94, totale di € 106.069,88. Atto repertorio 10476/6817 del 21/09/2017.
- √ **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione nn° 2800/19384 del 26/11/2021** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di xxx, contro l'esecutato, gravante, oltreché su altri beni esclusi dalla presente procedura, sull'intera piena proprietà dell'immobile identificato in CEU al Foglio 163 particella 13610 subalterno 17; capitale € 196.463,14, totale di € 392.926,28, importi variabili. Atto repertorio 1566/7321 del 24/11/2021.

- TRASCRIZIONI:

- √ Pignoramento **nn° 13340/17890 del 07/11/2025** derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara in data 28/10/2025 Rep. n° 2418, a favore di xxx, contro l'esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in CEU al Foglio 163 particella 13610 subalterno 17.

- 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 si erge il complesso condominiale risulta classificata come **"Tessuto Urbano del Centro Storico *(ambiti Ca)*"**; ulteriormente in funzione dell'art.- 12 delle N.T.A., che definisce e norma i tipi di intervento ammessi, gli edifici sono classificati come **Gruppo 5 -*Sostituzione con vincolo tipologico*-**, che individua edifici privi di valore storico-culturale, di recente costruzione, ma che per la loro specifica localizzazione possono concorrere alla qualità architettonica e dell'impianto tipologico del contesto urbano del centro storico; l'area inoltre è inse-

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

rita in Ambiti soggetti a potenziali ritrovamenti archeologici; gli articoli delle N.T.A. a cui fare riferimento sono i numeri 12.3.V, 15, 22, 22.1.b, 27 e collegati.

Il complesso, costruito in data antecedente al 01 settembre 1967, è stato edificato e/o modificato sulla base dei seguenti titoli:

- **LE n. 876, P.G. 35644 del 16.09.1953**, *"costruire un edificio di 7 piani f.t., cantinato di complessivi 40 vani oltre scale, servizi e disimpegni, su terreno posto in Baluardo Quintino Sella";*
- **LE n. 977, P.G. 30428 del 08.11.1954**, *"variante alla precedente L.E., per sovrastare dell'ottavo piano e modificare il 7° piano ..."*
- **LE 387_P.G. 11926 del 15.04.1955**, *"variante relativa all'eliminazione dell'arretramento previsto lungo il confine di nord sui piani superiori dell'edificio di cui alle licen-ze 35.644/2453 del 16.09.1953 e 30.428/2248 del 08.11.1954";*
- ***LE 1297, P.G. 40108 del 07.11.1956***, *"costruzione edificio prospettante via Antonelli 11";*
- ***LE 253, P.G. 5652 del 04.03.1957***, *"varianti di cui alla licenza numero 1297 del 7 novembre 1956 P.G. 40.108, relativa al ricavo di un vano in più ad uso abitazione e alla costruzione di altre quattro rimesse non autorizzate con la sopracitata licenza in via Antonelli 11";*
- **Abitabilità** in data 25.03.1957, P.G. 52321/56.
- **Istanza 02.05.1997 CNS 5394** per richiedere l'autorizzazione a tinteggiatura delle facciate di tutto il complesso, intervento sui frontalini dei balconi, sul cornicione ed in alcune parti delle pareti.
- **Comunicazione di edilizia libera** effettuata **in data 04.07.2012 PG 43519** con oggetto sistemazione parziale balconi;
- **CILA 12.01.2018 PG 3305**, relativa alla manutenzione straordinaria dell'impianto di ascensore;
- **AEL Prot. 78372 del 26.08.2019**, sostituzione manto di copertura box esistenti.

I sottoscritto non ha certezza di aver visionato tutte le pratiche edilizie e/o i documenti inerenti il complesso edilizio che contiene i beni pignorati, in quanto i fascicoli che gli sono stati sottoposti dall'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Novara, contenevano anche documenti incongruenti e relativi alle case limitrofe ed in generale una penuria di elaborati grafici.

Regolarità edilizia

Per la verifica in oggetto, occorre prima di tutto, sulla base dei documenti a disposizione, definire lo stato legittimo, che si determina dal combinato tra la pianta del piano tipo allegata alla L.E. n. 387/1955, la planimetria catastale di primo impianto dell'unità immobiliare, depositata all'UTE di Novara in data 19/07/1958 e l'esito della visita tecnico edilizia, propedeutica al rilascio dell'agibilità, effettuata il 07/03/1957, che riportava, nelle osservazioni, letteralmente *"piccole varianti nella ubicazione dei locali che si ritiene non diano motivo di infrazione"*.

Confrontando quindi lo stato legittimo con quanto rilevato all'attualità emergono delle differenze distributive, quali la partizione nel quarto vano che ha creato l'ampio riposti-

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dffc69dde48680e61d76984e

glio, la modifica della porta di accesso alla cucina, piccole variazioni del perimetro dell'ingresso/corridoio e del balcone interno;

Tali differenze sono qualificabili in parte come tolleranze costruttive/esecutive, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01 e della DGR Piemonte 14/01/2022 n° 2-4519, 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; mentre in parte sono modifiche che avrebbero richiesto un Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA).

Per la regolarizzazione occorrerà pertanto presentare una CILA tardiva e contestuale denuncia dello stato legittimo, il cui costo, comprensivo del rilievo con restituzione grafica dell'appartamento, la redazione di elaborati grafici in tre ordini di rappresentazione (stato legittimo, di fatto e di sovrapposizione), oblazione e caricamenti fiscali, si stima in € 4.500,00; di tali importo si terrà conto in fase di stima.

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. Grigatti Maurizio, con studio in Novara; l'esame dell'ultima contabilità consuntiva 01.05.2025 - 30.04.2026 evidenzia un importo spese in capo ai beni pignorati di € 2.524,29, risulta inoltre la somma di € 4.067,77 di debito pregresso; il preventivo per la gestione 2026/2027 è pari ad € 3.538,19.

Atteso che l'acquirente sarà chiamato a rispondere delle spese relative alle gestione in corso e a quella predente, si terrà conto della somma di € 2.524,29 ed € 3.538,19, arrotondata in € 6.100,00.

Si allega la documentazione contabile ricevuta dall'amministratore, oltre al regolamento condominiale ed i verbali delle ultime due assemblee.

l- ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

m- VERIFICA SUSSISTENZA PRESUPPOSTI APPLICABILITA' Art. 1 co. 376, 377 e 378 Legge n. 178/2020

Non si tratta di immobili di edilizia residenziale pubblica.

4. - DISPONIBILITA'

Ad oggi non è ancora giunta risposta da Agenzia delle Entrate all'istanza inoltrata in data 24 luglio 2026 ed allegata alla presente.

Di fatto alla data del sopralluogo non si rilevava alcuna occupazione, anche l'amministrazione ha notizia che l'immobile è stato sempre occupato solo dalla proprietà.

Comunque non appena AdE provvederà a riscontrare la richiesta, questa verrà prodotta in Cancelleria.

5 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Trattasi di una sola unità immobiliare che non si può che proporre in vendita in un unico lotto.

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

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 del centro storico, zona B1, destinazione residenziale, II 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 civili	Normale	1.500	2.150
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000	1.500

I livelli di prezzo rilevabili dal "Borsino Immobiliare Novarese 2026_valori medi rilevati nel 2025", redatto da F.I.M.A.A., risultano invece i seguenti:

Tipologia	Valore di mercato Minimo (€/mq)	Valore di mercato Massimo (€/mq)
Appartamenti nuovi	3.400	4.250
Appartamenti recenti	2.100	2.700
Appartamenti non recenti	1.300	1.750

Un'indagine ipocatastale con lo scopo di individuare eventuali comparabili diretti, posizionati cioè nel medesimo edifico, il cui trasferimento è avvenuto entro i passati 18 mesi circa, ha permesso di intercettarne due; il primo, individuato nelle tabelle seguenti con la lettera A, del luglio 2025, è l'appartamento che occupa l'intero piano settimo (l'ul-timo), si tratta di un alloggio di sei locali oltre doppi servizi igienici, cucina e rispostigli, con balconi di circa 15 mq e terrazzo, fronte baluardo, di circa 30 mq; si tratta di un'uni-tà non recentemente ristrutturata, con superficie lorda commerciale di circa 255 mq;

il secondo immobile, identificato con la lettera B, è stato rogitato nel giugno 2026, si trova al piano sesto è un ampio quadrilocale, con doppi servizi igienici, cucina abitabile, ripostigli, balcone sul fronte posteriore e balconi coperti su quello principale, ha una superficie commerciale lorda di circa 210 mq; questa unità è stata oggetto di manutenzione straordinaria nel corso del 2024.

Sulla base dello scopo di stima che è quello di porre in vendita i beni, si ritiene di adottare il metodo del confronto di mercato (MCA); analizzate le informazioni degli immobili presi a comparazione, elaborati scientificamente i dati del soggetto e dei comparabili, si perviene scientificamente alla valutazione, cosi come esemplificato nelle sottostanti tabelle.

Tabella dei dati

Sono riportate nelle colonne gli immobili di confronto (A e B) e l'immobile oggetto di stima (Subject S), nelle righe il prezzo di mercato rilevato, la data di sua formazione e le caratteristiche immobiliari, quantitative e qualitative.

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	*Compravendite*		*Subject*
	Unità A *Piano 7°*	***Unità B*** *Piano 6°*	***S***
Prezzo totale PRZ (euro)	530.000,00	560.000,00	?
Data DAT (mesi)	13	2	0
Superficie principale SUP (mq)	225,00	193,00	145,00
Balconi lato cortile BALLC (mq)	15,00	6,00	9,00
Cantina CAN (mq)	14,00	14,00	13,00
Balconi lato strada BALLS (mq)	30,00	19,00	18,00
Servizio SER (n)	2	2	1
Livello piano LIV (n)	7	6	1
Stato di manutenzione generale STM (n)	2	3	2,75
Data della stima	agosto 2026		

Tabella indici mercantili

Nella tabella sono indicati i valori unitari assunti per il raffronto delle diverse caratteristiche di comparabili e subject. Il saggio di rivalutazione p(DAT)/PRZ (annuale) ha segno positivo e quindi esplicita un incremento; la caratteristica del livello di piano è espressa con un saggio del 2% per ogni piano.

INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	*Importo*
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,03
p(BALLC)/p(SUP)	0,50
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(BALLS)/p(SUP)	0,60
p(LIV)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo (euro):	15.000,00
- vetusta media (anni)	12
- vita media (anni)	20
Costo intervento manutenzione per passaggio di stato	160.000,00

Tabella dei prezzi marginali

Per l'applicazione del metodo di confronto del mercato si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, che esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Può essere positivo, negativo o nullo. Il prezzo marginale della data si determina mediante il prodotto tra il prezzo della compravendita e il corrispondente indice mercantile diviso 12 *(mesi)*; il prezzo marginale della superficie principale è posto pari al prezzo medio lordo calcolato per ciascuna compravendita, scegliendo il prezzo medio minore, in quanto è da ritenere che per gli immobili la curva del prezzo marginale è posta al di sotto della curva del prezzo medio; il prezzo marginale delle superfici secondarie determinati con riferimento a quello della superficie principale, moltiplicato per i relativi indici mercantili; infine quello del livello di piano ottenuto dal prodotto tra il prezzo di compravendita ed il saggio sopra determinato.

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	*p(...)A1*	*p(...)B*
p(DAT) (euro/mese)	-1.325,00	-1.400,00
p(SUP) (euro/mq)	2.080,88	2.080,88
p(BALLC) (euro/mq)	1.040,44	1.040,44
p(CAN) (euro/mq)	624,26	624,26
p(BALLS) (euro/mq)	1.248,53	1.248,53
p(SER) (euro/n)	6.000,00	6.000,00
p(LIV) (euro/n)	10.600,00	11.200,00
p(STM) (euro/cadaun passaggio di classe)	120.000,00	160.000,00

Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e delle caratteristiche immobiliari nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto, che raffigura quello ipotetico delle unità da valutare (Subject) e si calcola partendo dal prezzo dell'immobile di confronto, al quale vanno sommati algebricamente i prezzi degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate; i prezzi corretti dei comparabili così determinati sono leggermente differenti fra loro a causa delle caratteristiche inestimabili e/o di una possibile carenza dei dati qualitativi d'ingresso prelevati e/o presunti dagli atti di compravendita e loro allegati; la divergenza assoluta (D) tra i prezzi corretti è comunque contenuta entro la tolleranza del 5% comunemente ammessa dalla dottrina estimativa. La determinazione del prezzo delle unità da valutare deriva quindi dalla media dei prezzi corretti dei comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	*Unità A*	*Unità B*
PRZ (euro)	530.000,00	560.000,00
DAT (mesi)	17.225,00	2.800,00
SUP (mq)	-166.470,36	-99.882,21
BALLC (mq)	-6.242,64	3.121,32
CAN (mq)	-624,26	-624,26
BALLS (mq)	-14.982,33	-1.248,53
SER (n)	-6.000,00	-6.000,00
LIV (n)	-63.600,00	-56.000,00
STM (n)	90.000,00	-40.000,00
Prezzi corretti (euro)	379.305,41	362.166,32

RICONCILIAZIONE E STIMA

Stima Unità S =	**370.735,87**	euro
D%	-4,519 %	

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

Pertanto attraverso il metodo del confronto di mercato il valore di mercato dei beni oggetto di stima è determinato in complessivi arrotondati € 370.000,00 (Euro trecentosettantamila/00).

Esprimendo il valore in funzione dell'unità di superficie lorda commerciale, si ottiene circa 2.256 €/mq; tale valutazione è coerente con quella media espressa dal Borsino Immobiliare Novarese, per immobili recenti, di €/mq 2.400.

I valori espressi da OMI invece non sono rappresentativi del mercato in analisi e pertanto non vengono nemmeno presi in considerazione.

L'Esperto precisa che la valutazione comprende la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali, che comprendono anche i locali ex portineria, censiti in NCEU al foglio 163, particella 13610, subalterno 15 (ex foglio 163, particella 8674, subalterno 2).

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

quota intera di piena proprietà di alloggio al piano primo di stabile condominiale denominato "Condominio dei Baluardi", composto da quattro vani, servizio igienico, cucina, ripostiglio ed ampio disimpegno/ingresso; un balcone sul fronte interno; balconi coperti sull'intero fronte strada; cantina al piano seminterrato.

	€
valore di mercato per come sopra determinato	370.000,00
riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto	-74.000,00
TOTALE RIDOTTO	**296.000,00**
a dedurre spese per regolarizzazioni urbanistiche	-4.500,00
a dedurre spese per regolarizzazione catastale	-2.000,00
a dedurre spese condominiali insolute della gestione in corso e di quella precedente	-6.100,00
TOTALE DEDUZIONI	**-12.600,00**
VALORE DEPURATO della piena proprietà *arrotondato ai cento Euro*	**283.400,00**

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

€ 283.400,00 (duecentoottantatremilaquattrocento/00)

--------- ooo ---------

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
4. Visure catastali
5. Certificati anagrafici
6. Istanza di richiesta informazioni presso Agenzia delle Entrate del 24.07.2026
7. Visure di aggiornamento c/o Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
8. Estratto pratiche edilizie

Novara, li 31 agosto 2026

L'esperto
Geom. Massimiliano Facchetti

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e