R.G. Es. imm. n. 162/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA
Sezione Civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

162/2025

Procedura promossa da:

(* DATO OSCURATO *) con il patrocinio dell'avv. (* DATO OSCURATO *)
CREDITORE PROCEDENTE

contro

(* DATO OSCURATO *)
DEBITRICE ESECUTATA

nel processo esecutivo **R.G. Es. imm. n. 162/2025**
Nei confronti di:
(* DATO OSCURATO *)
DEBITRICE ESECUTATA

Proc. Esec. n. R.G. Es. imm. n. 162/2025

Giudice dell'esecuzione : D ott.ssa Rossella Incardona

Custode Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

Tecnico incaricato: Arch. Dario Guenzi c.F. GNZDARA61E16A429F
con studio in Castelletto sopra Ticino via Tintoretto, 5 e_mail guenziassociati@gmail.com
PEC dario. guenzi@archiworldpec.it
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Novara al n . 528
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ELABORATO PERITALE

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

Ufficio in via Luigi Giuseppe Lagrange, 28 a NOVARA
Lotto unico
Ufficio al piano secondo (scala civ. 28) del
Complesso condominiale denominato Condominio Galilei

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

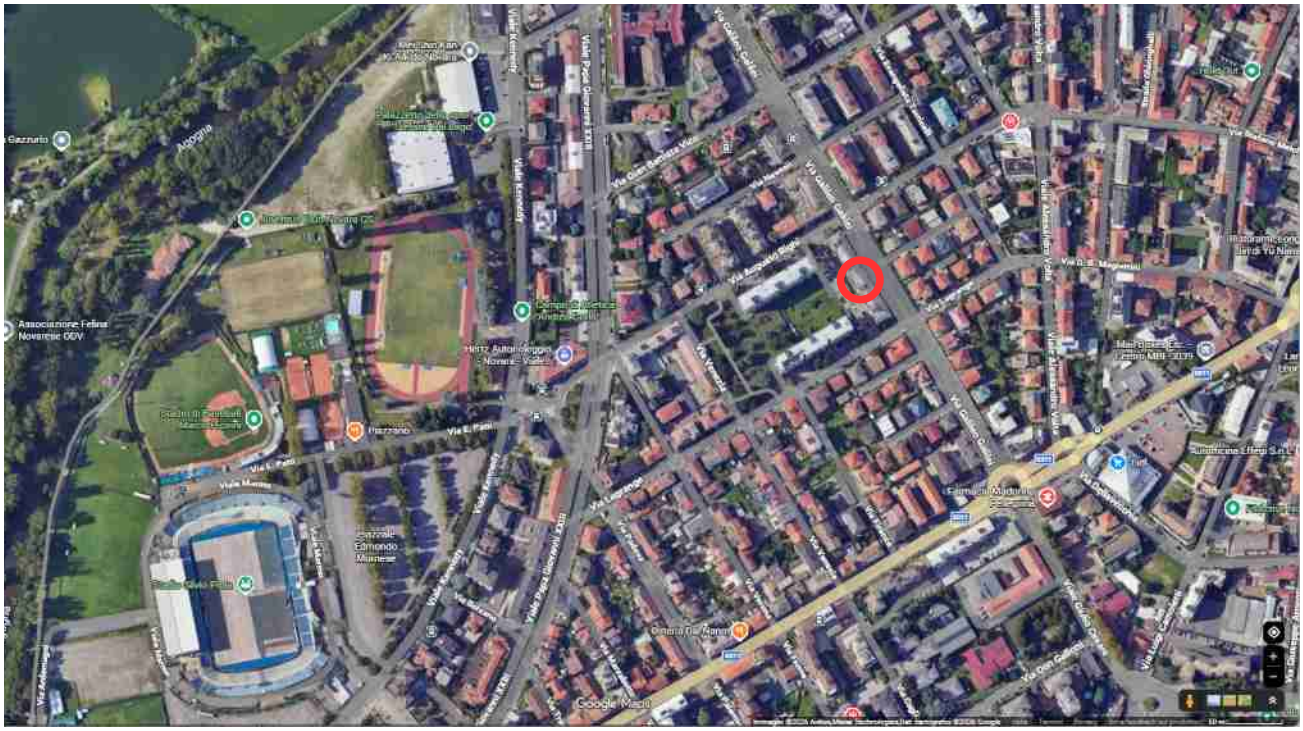
lo scrivente Perito stimatore da atto che non sono state riscontrate problematiche salvo quanto di seguito indicato.

*****

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

Descrizione del lotto (unico)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un Ufficio sito in NOVARA – via Luigi Giuseppe Lagrange, 28 - piano secondo - (ingresso Scala civ. 28)


Via Luigi Giuseppe Lagrange
Via Galileo Galilei
Via Augusto Righi
Via Luigi Lagrange
Via Vercelli
Via Paolo Giovanni Maria Farini
Via Antonio Gramsci
Via Enrico Fermi
Via Giuseppe Mazzini
Via Alessandro Volta
Via Don Minzoni
Via Don Gallarini
Via Giovanni Antonio Amedeo Plana
Via Giuseppe Verdi
Via Giuseppe Garibaldi
Via Giuseppe Mentasti
Via Giuseppe Ferraris
Via Giuseppe Piazzoni
Via Giuseppe Ferraris
Via Giuseppe Mentasti
Via Giuseppe Garibaldi
Via Giuseppe Verdi
Via Giuseppe Mazzini
Via Giuseppe Ferraris
Via Giuseppe Piazzoni

L'immobile interessato dalla presente procedura si trova nella zona prevalentemente residenziale esterna al centro abitato della città di Novara, in via Luigi Giuseppe Lagrange, 28 presso il Condominio Galilei ed è costituito da:
- Un ufficio al piano secondo del Condominio Galilei con ingresso pedonale dal Civ. 28 di via Luigi Giuseppe Lagrange (tratto a fondo cieco).

(DESCRIZIONE, RISCALDAMENTO, PLANIMETRIE, EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, NOTE)
L'immobile condominiale presso il quale si trova l'U.I.U. oggetto di stima è stato costruito tra il 1977 e il 1982. Il condominio Galilei confina in senso orario da nord-est con la Via Galileo Galilei, con la via Lagrange, con la via Lagrange ai civ. 26-28, con la via Righi ai civ. 27-29 e nuovamente con la via Righi (Allegato N. 1). L'area scoperta opposta alla Via Galileo Galilei (lato sud-ovest) è costituita in parte dai camminamenti pedonali che danno accesso alle scale condominiali (civici 26-28 di via Lagrange a fondo cieco e civici 27-29 di via Righi a fondo cieco, in parte dalle rampe di accesso al piano interrato, in parte ad "aree ecologiche" (quella relativa all'ufficio oggetto di perizia accede da via Righi) e in parte a parcheggio privato di uso pubblico sovrastante le autorimesse interrate del condominio. L'ufficio oggetto di stima è posto al piano secondo (terzo fuori terra). L'accesso all'ufficio avviene dal pianerottolo - disimpegno della scala comune condominiale dotata di due ascensori (scala civ 28) avente ingresso dall'area cortilizia condominiale (camminamenti prevalentemente pavimentati). Dall'ingresso si accede ad da un vano open space con annesso piccolo archivio/ripostiglio. Il corridoio a destra dell'ingresso disimpegna due locali uso studio/ufficio e un vano cieco attualmente utilizzato come archivio dal quale si accede al gruppo servizi igienici composto da due antibagni con lavello e due servizi igienici con wc., tutti separati. Il tutto come visibile nelle fotografie a seguire e come meglio rappresentato nella planimetria di rilievo (Allegato N. 2). Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate; le pavimentazioni dell'ufficio sono in marmette di granito colore scuro; i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica; i serramenti esterni, dotati di tapparelle in pvc avvolgibili con cassonetto interno e azionamento manuale tipo verricello-manovella, sono realizzati con profilo freddo in alluminio colore naturale e vetri con camera; il portoncino di ingresso è tipo di sicurezza con pannelli color legno naturale; le porte interne sono in legno verniciate a smalto colore rosso per gli uffici e in legno tinta naturale per i bagni; l'impianto di riscaldamento è condominiale centralizzato e utilizza due generatori in C.T. indipendenti, uno per gli uffici e i negozi e uno per gli appartamenti entrambi con generatore a gas metano (contratto (* DATO OSCURATO *) Novara) la cui manutenzione e gestione è affidata alla ditta (* DATO OSCURATO *) (NO). Nell'ufficio i corpi scaldanti sono tipo termoconvettori senza sistema di contabilizzazione del calore. La suddivisione dei costi di riscaldamento degli uffici e dei negozi è ripartita in base a quote millesimali di riscaldamento. Nei locali ad uso uffici sono presenti n. 3 condizionatori Marca Olimpia (tutti senza unità esterna di cui due con capacità di riscaldamento e raffrescamento e una per il solo raffrescamento) che la proprietaria riferisce parzialmente non funzionanti. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con utilizzatori a parete. E' presente l'impianto citofonico condominiale. La scala condominiale al civ. 28 è dotata di n. 2 ascensori e le finiture delle parti comuni sono di tipo medio. L'impianto elettrico ha un contatore privato. L'impianto idrico sanitario di fornitura dell'acqua fredda è condominiale con unico contatore (salvo il negozio della lavanderia) e la suddivisione dei costi per acquedotto e depurazione - fognatura avviane in relazione ai millesimi di proprietà. L'ufficio non è servito di acqua calda sanitaria. La conformità degli impianti elettrico, idrico sanitario e di raffrescamento interni all'ufficio non è accertata in quanto non si sono rinvenute certificazioni di conformità dei medesimi impianti. Si deve evidenziare che nel corridoio di distribuzione degli ambienti interni, nella parte opposta all'ingresso, è stata aperta una porta direttamente comunicante con l'ufficio di altra proprietà il cui accesso avviene dalla porta posta a sinistra uscendo dagli ascensori sul pianerottolo di sbarco del vano scala/ascensori comune. Questa porta interna di comunicazione

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

tra l'ufficio oggetto della presente perizia e l'adiacente ufficio di altra proprietà (Prop. (* DATO OSCURATO *) come indicato dalla Sig. (* DATO OSCURATO *)) dovrà essere chiusa e murata.




FOTO : porta di comunicazione con altra proprietà

Si evidenzia inoltre, come riferito dall'Amministratore, che :
- stante la preponderanza delle U.I.U. non residenziali l'IVA sui costi è applicata con aliquota del 22% e si somma ai costi;
- vista l'attuale richiesta abitativa è in atto presso il condominio la tendenza alla trasformazione degli uffici in abitazioni;
- la copertura a tetto del condominio è in lastre di fibrocemento contenete amianto;
- uno dei due ascensori di cui alla scala del civ. 28 di via Lagrange è stato fermato e attualmente non è funzionante.
- lo stabile nel suo complesso richiede opere di manutenzione.
- lo stabile nel suo complesso presenta n° 4 passi carrai i cui costo TOSAP sono divisi in base ai millesimi di proprietà.





FOTO : Locale open space/ingresso, portoncino ingresso, ripostiglio/archivio su open space

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

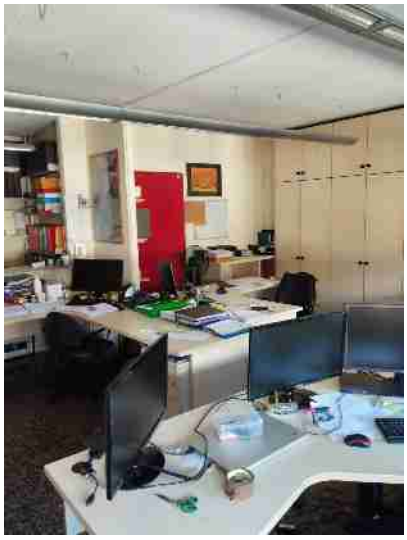
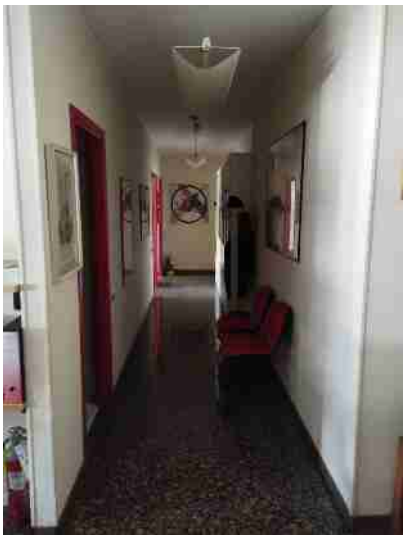




FOTO : Locale open space, corridoio, porta interna





FOTO : Locale studio/ufficio, archivio/disimpegno servizi





FOTO : Antibagno e servizi igienici

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2





FOTO : Servizi igienici, ventil convettori impianto di riscaldamento





FOTO : Apparecchiature Olimpia per raffrescamento, particolare serramenti




FOTO : Particolari serramenti

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2





FOTO : Porta interna, particolare pavimento uffici





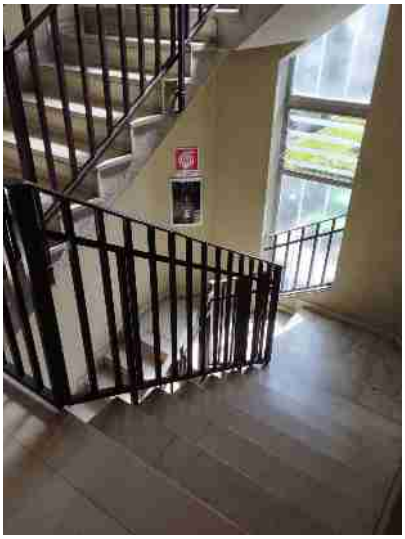


FOTO : Ingresso dalla scala condominiale, porte ascensori, scala condominiale



FOTO : Fronte su via G. Galilei con evidenziata l'U.I.U. oggetto di perizia

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

QUALITÀ E VALUTAZIONE SINTETICA INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media (esposizione Nord Est affaccio principale verso via Galileo Galilei)
panoramicità:	nella media
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	al di sotto della media e datati
qualità dei servizi:	al di sotto della media

Superficie netta calpestabile interna dell'ufficio = 117,00 m^2
Superficie lorda dell'ufficio = 131,00 m^2
H netta interna 276 cm
Superficie commerciale (lorda ragguagliata) = 131,00 m^2

Per l'ufficio pignorato non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Inoltre non è stato possibile rinvenire documentazione relativa alla conformità degli impianti, sia delle unità oggetto di procedura che delle parti comuni condominiali. L'Amministratore del Condominio ha fornito la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte in data 24/01/2011 a firma del legale rappresentante della Ditta (* DATO OSCURATO *) per la sostituzione delle caldaie. Inoltre l'amministratore ha fornito la comunicazione del Comando VVF di Novara in data 16/02/2022 con la quale ha verificato la regolarità formale del rinnovo periodico di conformità antincendio che scadrà il 15/02/2027.
Lo stato di manutenzione delle parti comuni condominiali (cortile, giardino, facciate, scala comune, ecc.) è nella media e non sono previsti urgenti di interventi di manutenzione.

Identificativi al Catasto Terreni :
Terreno condominiale ;
Foglio 74 mappale 950 ENTE URBANO Superficie 3450 m2
FRAZIONAMENTO del 11/12/1981 in atti dal 21/03/1988 L STUCCHI (n. 730883)
Tipo Mappale del 25/03/1981 Pratica n. NO0024819 in atti dal 23/05/2005 (n. 24819.1/1981)
Coerenze:
in senso orario da Nord Ovest via Agostino Righi, via Galileo Galilei, via Luigi Giuseppe Lagrange e ragione al mappale 949.

Identificativi al Catasto Fabbricati
- Ufficio al piano secondo :
Foglio 74 Particella 868 Subalterno 38 Zona 2 Categoria A/10 Classe 1 Consistenza 6 vani Superficie catastale Totale: 137 m2 - Totale: escluse aree scoperte : 87 m2 Rendita Euro 495,80 VIA Luigi Giuseppe Lagrange n. 28 Piano 2
Coerenze:
- riferite all'Ufficio: da Nord in senso orario ; (* DATO OSCURATO *) via G. Galilei; (* DATO OSCURATO *) e Cortile/parcheggio (Via Righi e Lagrange)
Elaborato planimetrico : Non esiste la rappresentazione grafica dei subalterni.

Destinazione urbanistica:
L'area sulla quale insiste l'U.I.U. oggetto della presente perizia di stima è classificata nel vigente PRGC del Comune di Novara come segue :
Strumenti urbanistici - Piano Regolatore - Destinazioni urbanistiche
RE 2,5 - Tessuto Urbano esistente 2,5 - Art.10, Art.11, Art.16, Art.26, Art.4, Art.6, Art.13, Art.33
SCPE - Parcheggi pubblici esistenti - Art.10, Art.21, Art.4, Art.6, Art.13, Art.33
VIE - Viabilità esistente e in corso di realizzazione - Art.21, Art.4, Art.6, Art.13, Art.33
Classi di Sintesi : CLASSE 1 - Classe 1 di idoneità geomorfologica - Art.34, Art.33

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

Altri Vincoli : ACUSTICA_Classe 2 - Classe acustica 2 - ACUSTICA_Fascia A Strada - Fasce di pertinenza stradale ai sensi del D. Lgs. 142/2004 - Fascia A - Limiti diurni/notturni: 70/60 dB(A); CD_Tubati Alveo Demaniale - Corsi d'acqua intubati con alveo demaniale - TAVIdro, Art.32
Commercio : ADD_COMMERCIO_A3
Centro abitato : CENTRO ABITATO_NOVARA - all'interno della perimetrazione del centro abitato di Novara o dei Nuclei abitati ai sensi dell'art.12 comma 2 numero 5 bis della L.R. e s.m.i. di cui la delibera di C.C. n. 32 del 29/5/2019

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:
Caratteristiche zona: Zona prevalentemente residenziale semiperiferica posta a circa 1700 m in linea d'aria rispetto al centro storico del Comune di Novara.
Servizi della zona (prossimità/vicinanza):
Caratteristiche zone limitrofe: Nelle immediate vicinanze si evidenzia la zona con i centri sportivi di Viale Kennedy. L'edificio del Condominio Galilei 29 presenta diversi negozi di varie merceologie al piano terra. La zona è inoltre servita a breve distanza da giardini pubblici (Via Venezia), centro commerciale San Martino e supermercati alimentari.
Collegamenti: Nodo principale città di Novara. Da e per Milano via Novara treno regionale; Autostrada: A1, A4/E64; Aeroporti Malpensa e Linate.

3. STATO DI POSSESSO:
Al momento del sopralluogo: OCCUPATO
Alla data del sopralluogo, effettuato il 05/06/2026 dal sottoscritto CTU e in data 15/06/2026 dal Custode Giudiziario IVG, l'ufficio risulta occupato dallo Studio del Commercialista (* DATO OSCURATO *) Debitore Esecutata. L'Ufficio è completamente arredato.
Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro Direzione Provinciale di NOVARA - Ufficio Territoriale NOVARA è stato appurato che "*In riscontro alla richiesta pervenuta via mail, in data 13/05/2026, si comunica che dalle ricerche effettuate in anagrafe tributaria, non risultano essere presenti contratti di locazione registrati presso i nostri Uffici,i in capo a : (* DATO OSCURATO *) CF. (* DATO OSCURATO *), ed in capo agli immobili indicati, ubicati nel Comune di Novara identificati al fg. 74 part. 868 sub 38.*" come da comunicazione del 14/05/2026 a firma del Direttore Provinciale dell'Ufficio Territoriale di Novara, ricevuta con e_mail in data 22/05/2026.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (alla data delle ispezioni ipotecarie del 14/05/2026) :
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna
4.1.4. Altre limitazioni: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni:
Ipoteca Legale n. 9723/1111 del 17/07/2012: favore: EQUITALIA NORD S.P.A. sede Milano CF 07244730961; contro: (* DATO OSCURATO *)8, per Euro 150.587,08 di cui Euro 75.293,54 di capitale, derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973); Pubblico Ufficiale: Equitalia Nord s.p.a. Rep. 151/7312 del 04/07/2012.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 10334/1604 del 23/06/2022: favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma CF 13756881002; contro: (* DATO OSCURATO *), per Euro 1.555.221,72 di cui Euro 777.610,86 di capitale, derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; Pubblico Ufficiale: Agenzia Entrate-Riscossione Rep. 1726/7322 del 22/06/2022.

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento immobili n. 18873/14068 del 24/11/2025: favore: CONDOMINIO GALILEI sede Novara CF 94003220038; contro: (* DATO OSCURATO *); Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario CF 80011590033 Richiedente Avv. (* DATO OSCURATO *), Rep. 4457 del 12/11/2025.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna (alla data del 14/05/2026 ultima ispezione ipotecaria)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Gli oneri di cancellazione sono quantificabili :
- pignoramenti e altre trascrizioni: importo dovuto € 294.00 (200 imposta ipotecaria, 35 tassa ipotecaria, 59 imposta di bollo);
- ipoteche legali/giudiziali in linea di massima occorre calcolare lo 0,5% dell'ipoteca iscritta o, se inferiore, del valore dell'immobile liberato, al netto di eventuali precedenti restrizioni; pertanto, fino a che l'annotamento non viene materialmente lavorato, non è possibile quantificare con esattezza l'importo dovuto (l'importo nel caso in esame si può ipotizzare in circa € 644,00 [€ 59 per imposta di bollo + € 35 per tassa ipotecaria + (0,5% di € 110000,00 ipotetico) per imposta ipotecaria].

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

- riferita al solo ufficio oggetto dell'esecuzione immobiliare (con esclusione delle parti comuni condominiali): L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

L'esperto ha effettuato, previa richiesta in via telematica in data 28/05/2026 accesso agli atti presso l'U.T. comunale, disposto dal competente ufficio con comunicazione in data 29/05/2026 per il giorno 26/06/2026 e poi concordato per la data del 01/07/2026.
Titoli di legittimazione rinvenuti con accesso agli atti, tutti rilasciati a (* DATO OSCURATO *). :
Concessione n. 741 del 22/07/1977 Prot. n. 10815
Concessione n. 413 del 13/04/1979 Prot. n. 42191
Concessione n. 24 del 11/01/1980 Prot. n. 35033
Concessione n. 951 del 05/11/1980 Prot. n. 24302
Concessione n. 300 del 08/04/1981 Prot. n. 5800
Autorizzazione abitabilità Prot. n. 25363/81 del 24/05/1982
N.B. Nel documento di cui all'Agibilità il prot. della Concessione n. 741 è indicato erroneamente come n. 10805, il n. corretto è 10815.
Dalle ulteriori ricerche a nome di (* DATO OSCURATO *),(* DATO OSCURATO *) e (* DATO OSCURATO *), proprietari susseguitisi dopo (* DATO OSCURATO *)., non sono risultate altre pratiche edilizie.

Dall'analisi dei documenti progettuali rinvenuti con l'accesso agli atti sono emerse alcune differenze tra la situazione approvata e lo stato attuale relative alla diversa distribuzione interna dei tavolati divisori degli ambienti interni dell'ufficio Rif. (Allegato N. 2)
Le difformità interne dell'appartamento sono sanabili mediante CILA in sanatoria Art. 6_bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 s. m. e i. con versamento dell'oblazione di 1000,00 €.
Si precisa che la valutazione della conformità si riferisce unicamente alla unità immobiliare oggetto di pignoramento e, precisamente, alla sua conformazione planimetrica rilevabile dai disegni di progetto allegati ai titoli di legittimazione.

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

Inoltre, la conformità non può riferirsi all'intero fabbricato e/o alle sue parti comuni, in quanto i rilievi metrici non sono eseguibili nell'ambito del presente procedimento.

Il costo delle spese ipotizzate sono:

Costi di regolarizzazione urbanistico edilizia :

compensi spettanti al professionista per la presentazione della pratica comprensivi di iva, cassa, anticipazioni, diritti e oblazione, indicativamente circa : € 2500,00.

4.3.2 Conformità catastale:

- Ufficio : la scheda catastale del Sub 38 particella 868 Foglio 74 catasto fabbricati risulta non conforme ma regolarizzabile.

Dal confronto della scheda catastale (Allegato N. 2) con la situazione di fatto verificata durante il sopralluogo si è potuto riscontrare le seguenti difformità: diverse dimensioni interne e posizione dei muri divisori dei locali dell'ufficio e imprecisa rappresentazione dimensionale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica DOCFA per la U.I.U. al sub 38 particella 868 del Foglio 74 del catasto fabbricati.

Il costo delle spese ipotizzate sono:

Costi di regolarizzazione catastale:

compensi spettanti al professionista per la presentazione della pratica comprensivi di IVA, cassa e anticipazioni, indicativamente circa : €.750,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'Amministratore del condominio è il Sig. (* DATO OSCURATO *) con studio professionale in via (* DATO OSCURATO *) a Novara.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE :

Si allega copia del regolamento condominiale ricevuto dall'Amministratore (Allegato N. 6).

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile circa	€ 3150,00
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.	
L'Amministratore ha riferito che non ci sono spese straordinarie già deliberate.	
Si evidenzia che i conto Preventivo dell'esercizio che si chiuderà al 30/09/2026 prevede nel capitolo GENERALI una voce generica di spesa per manutenzioni straordinarie della somma di € 6000,00 per lavori e opere impreviste e/o urgenti	
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia	€ 16020,59
Spese condominiali di competenza scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia della perizia	€ 6.345,19

Per un maggior dettaglio si allegano per estratto i rendiconti consuntivi del triennio 2023-2025 e il Preventivo dell'esercizio 2025-2026 ricevuti dall'Amministratore (Allegato N. 5).

Quote millesimali di competenza:

Ufficio (sub 38) - millesimi di proprietà	142,856 decimillesimi
Ufficio (sub 38) - millesimi ascensori	202,801 decimillesimi
Ufficio (sub 38) - millesimi riscaldamento	157,984 decimillesimi

Le spese condominiali dell'Ufficio sub 38 riferite alla media dei rendiconti consuntivi degli ultimi tre esercizi (2023-2024-2025) suono così riassunte :

Riscaldamento	€ 1408,55

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

Ascensore	€ 229,02
Generali	€ 441,46
Servizi	€ 406,42
Varie scale	€ 282,71
Scale	€ 22,82
Accantonamento (Delibera assemblea 30/11/2023)	€ 205,44
Per un totale di	€ 2996,43

Le spese condominiali dell'Ufficio sub 38 riferite al preventivo dell'esercizio in corso che si chiuderà al 30/09/2026 suono quantificate complessivamente in € 3140,00 divise in cinque rate uguali di importo pari a € 628,00 di cui quattro già scadute e una in scadenza al 01/0/2026 (Allegato N. 5).

Cause in corso/criticità:
Note: su richiesta dell'esperto l'Amministratore del condominio Galilei forniva la seguente documentazione:
-) Rendiconti Consuntivi 30/09/2023-30/09/2024-30/09/2025 e Preventivo al 30/09/2026, dai quali si sono desunti i dati economici sopra riportati e cui (per estratto) si rimanda per ogni approfondimento (Allegato N. 5).
L'amministratore con mail in data 14/05/2026 ha inoltre riferito che :
-) le quote decimillesimi dell'U.I.U. al sub. 38 sono 142,856;
-) l'importo dell'ultimo anno delle spese fisse di gestione è €. 3.205,19;
-) non ci sono spese straordinarie già deliberate;
-) le spese scadute e non pagate negli ultimi due anni e relative alla proprietà dell'U.I.U. di cui al sub. 38 sono €. 6.345,19;
-) per la porta di comunicazione tra l'ufficio oggetto di perizia e l'adiacente ufficio ((* DATO OSCURATO *)) si stima un costo di circa 1200,00 € che dovrà essere diviso in parti uguali tra le proprietà confinanti;
-) non ci sono cause in corso relative al condominio;
-) l'esatta ragione sociale del condominio è CONDOMINIO GALILEI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I titoli di proprietà di cui a seguire sono stati richiesti all'Archivio Notarile di Novara con mail in data 28/05/2026 e ricevuti dal medesimo ufficio con mail in data 17/06/2026.

6.1 Attuali proprietari:

Attuali proprietari	codice fiscale	quota
(* DATO OSCURATO *)	(* DATO OSCURATO *)	**1/1**

La proprietà del bene pignorato è pervenuta in forza di: COMPRAVENDITA da (* DATO OSCURATO *) c.f. (* DATO OSCURATO *) con atto del 08/08/1997 Pubblico ufficiale (* DATO OSCURATO *) Sede NOVARA (NO) Repertorio n. 160824 - Trascrizione n. 8142.1/1997 in atti dal 05/05/1998.

6.2 Precedenti proprietari:

(* DATO OSCURATO *) c.f. (* DATO OSCURATO *) proprietaria in forza di: Documento del 20/10/1986 Voltura in atti dal 20/08/1987 Repertorio n.: 8632 Rogante (* DATO OSCURATO *) Sede NOVARA (NO) Registrazione UR Sede NOVARA (NO) n. 5496 del 07/11/1986 (n. 1717/1986).

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Vedi elenco al precedente punto 4.3.1

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.
OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1
Fonte : annuncio Immobiliare.it data 26/04/2026
Ufficio via Righi, 27 Piano 1° (medesimo condominio Galilei) sup. 150 m2 (condizioni buone – doppio affaccio)
prezzo unitario 1193 €/m2

COMPARATIVO/INFORMATIVO 2
Fonte : Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
Secondo semestre 2025
Zona semicentrale C2
Uffici
prezzo unitario 700/1200 €/m2 – medio 950,00 €/m2

COMPARATIVO/INFORMATIVO 3
Fonte : Requot Stime immobiliari
Maggio 2026
Zona Indirizzo via Lagrange
Immobili uffici
prezzo unitario 812/935 €/m2 - medio 873 €/m2

COMPARATIVO/INFORMATIVO 4
Fonte : Borsino Immobilare
Zona semiperiferica Tipologia Uffici e studi privati
prezzo unitario 944/1370 €/m2 – medio 1157 €/m2

COMPARATIVO 5
Fonte : annuncio Immobiliare.it data 02/03/2026
Appartamento via Galileo Galilei, 50 Piano 4° sup. 96,50 m2 (condizioni buone tre affacci – ascensore - cantina)
prezzo unitario 1451 €/m2

COMPARATIVO/INFORMATIVO 65
Fonte : annuncio Immobiliare.it data 27/04/2026
Appartamento via Galileo Galilei, 46 Piano 2° sup. 83 m2 (condizioni buone – affaccio su tre lati)
prezzo unitario 1445 €/m2

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni utili alla restituzione grafica in pianta delle U.I.U. oggetto di stima e alla determinazione della consistenza superficiaria, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ufficio di 131,00 m2, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari sopra indicati, da cui per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di 1100 €/mq in cifra tonda.

Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene oggetto di pignoramento sulla base del contenuto della presente relazione, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, della sua vetustà, del suo stato di manutenzione e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

8.2 Fonti di informazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Novara, ufficio del registro di Novara, conservatoria dei registri immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Novara, agenzie: Immobiliare.it; OMI Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed inoltre: Borsino Immobiliare e Requot

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:
- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

8.3 Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

descrizione	superficie lorda [m^2]	coeff.	sup. equivalenti [m^2]
Ufficio	131,00	100%	131,00
Balconi	-	-	-
fino a 25 m^2	-	-	-
oltre 25 m^2	-	-	-
sottotetto	-	-	-
vano scala (quota)	-	-	-
aree esterne	-	-	-
fino a m^2	-	-	-
oltre	-	-	-

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate si ottiene una Sup. Equivalente complessiva dell'appartamento di 131,00 m2

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

Descrizione	Sup. Equivalente [m^2]	Valore unitario [€/m^2]	Valore complessivo [€]
Ufficio	131,00	1100,00	€ 144100,00

Valore potenziale del lotto : € 144100,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria	€ 28820,00
Stima detrazione forfettaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia	
Chiusura porta di collegamento con altra proprietà (50% dei costi)	€ 600,00
Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	€ 2250,00
Incidenza sanzioni ed oneri vari	€ 1000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto unico non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova nello stato di fatto in cui si trova, come visto nel sopralluogo del **05/06/2026** : € 111430,00 che si arrotonda in via prudenziale a **€ 110.000,00** (diconsi euro centodiecimila).

Castelletto sopra Ticino, 10/07/2026 Il perito



ELENCO ALLEGATI

Allegato N.1 - Fotografie

Allegato N.2 – Estratti catastali e da pratiche edilizie
- ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- planimetrie catastali
- stato di fatto al momento del sopralluogo
- indicazione difformità rilevate

Allegato N.3 – Strumento urbanistico
- estratti da Piano Regolatore
- estratti da Norme Tecniche di Attuazione

Allegato N. 4 - Verbali dei sopralluoghi (CTU e IVG)

Allegato N. 5 - Estratto rendiconti 30/09/2023-30/09/2024-30/09/2025 e Preventivo 30/09/2026

Allegato N. 6 – Regolamento condominiale

Firmato Da: DARIO GUENZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: cffa0405e5b5b9aae6eeedc2211e6c2