



## TRIBUNALE di NOVARA

*Esecuzione Immobiliare: R.G. n. 91 / 2023*

G.E.: Dott.ssa Francesca laquinta

**IFIS NPL SERVICING S.P.A.**

*in qualità di mandataria di*

**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

**contro**



*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](mailto:studio@verrua.it) – [lorenzo.verrua@geopec.it](mailto:lorenzo.verrua@geopec.it)*

*Giudice Esecuzione: Dott.ssa Francesca laquinta*

*Es. Imm.re n. 91 / 2023*



**APPARTAMENTO al piano terra, di due vani oltre servizi.**  
**Ubicato nel Comune di Momo (NO) via Alessandro Pernati n. 11**

**1. EVIDENZE:**

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Verrua ha accettato l'incarico del 28 dicembre 2023 con giuramento rituale ed ha effettuato una prima ricognizione in loco senza accesso il giorno 25 gennaio 2024 fissata ed alla presenza dell'incaricato dell'istituto Vendite Giudiziarie nominato custode dell'immobile pignorato.

Premesso che:

- In data 08.01.2024 al Comune di Momo è stata presentata la richiesta d'accesso agli atti dell'immobile oggetto di pignoramento, prot. n. 088 del giorno 09.01.2024;
- In data 09.01.2024 il c.t.u. ha presentato istanza al Tribunale di Novara finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione per la rettifica catastale del nominativo della [REDACTED]
- In data 15.01.2024 la medesima istanza è stata autorizzata;
- In data 25.01.2024 l'Agenzia delle Entrate rettificava l'errata intestazione a seguito della richiesta presentata in data 16.01.2024;
- In data 26.01.2024 ho segnalato ai legali della Società AMCO il valore presunto dell'immobile che da una stima di massima, ad accesso ancora non effettuato e basata sulla superficie catastale dichiarata, orientativamente era di €. 20.000,00;
- In data 29.01.2024 è stata confermata la volontà della Società creditrice AMCO di proseguire nell'esecuzione;
- In data 01.02.2024 è stata effettuato l'accesso agli atti comunali;
- In data 21.02.2024 è stato eseguito l'accesso con I.V.G.;

**2. DESCRIZIONE:**

L'unità immobiliare abitativa è sita nel Comune di Momo (NO) in via Alessandro Pernati civico numero 11. L'immobile residenziale è facente parte di un fabbricato a due piani fuori terra realizzato a manica con altro edificio che ha anche affaccio sulla via Matteotti e risulta intestato [REDACTED].

È compresa in una corte chiusa che ha in comunione unico accesso pedonale e carraio dall'androne di via Pernati n. 11. Al piano terra, *si compone di: una zona ingresso/soggiorno che disimpegna la camera, l'angolo cottura ed il servizio igienico.*

**Lo stato dei luoghi dimostra un immobile non abitabile utilizzato come deposito in condizioni di completo abbandono e degrado con importanti necessità manutentive straordinarie per l'evidente ed accentuata vetustà, privo di impianti e forniture;**

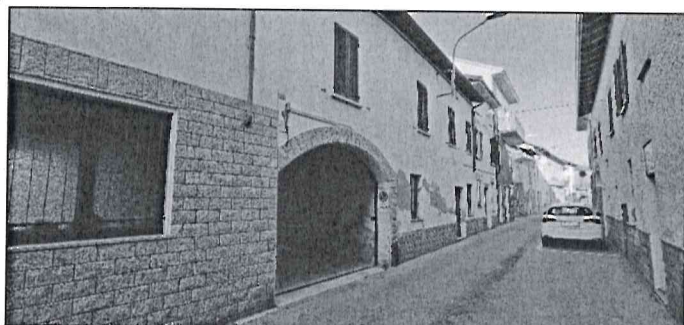
*Giudice Esecuzione: Dott.ssa Francesca Iaquinta*

*Es. Imm.re n. 91 / 2023*



### 3. IDENTIFICAZIONE:

La zona territoriale risulta centrale con presenza di differenti immobili a più destinazioni d'uso con prevalenza residenziale, completa di pubbliche e private forniture ed infrastrutture oltre alla facilità d'accesso stradale. Non si evidenziano particolari osservanze utili al fine della presente se non la scarsità di parcheggi;



#### Identificativi catastali:

L'unità immobiliare risulta intestata [REDACTED]

- [REDACTED] –  
proprietaria per la quota di 1.000/00;
- **Catasto Fabbricati > COMUNE DI MOMO (F317):**
  - **Foglio 16 particella 216 sub. 14 graffato con Foglio 16 particella 313 sub. 3**
  - Categ. A/4 – cl. 2 – Cons. 3,5 vani – via Alessandro Pernati n.11 – piano: T; R.C. €. 130,15; Dati di Superficie: Totale 50 mq. – Totale escluse aree scoperte 50 mq;
  - **Catasto Terreni:**
    - **Foglio 16 particella 214**
    - **Foglio 16 particella 221**



N.B.):

**Coerenze:** con orientamento partente da Nord ed in senso orario: Via Giacomo Matteotti - mappale 220 – mappale 219 – Via Pernati – mappale 218 – mappale 212;

**Giudizio di conformità catastale:**

- Dovrà essere aggiornato il catasto terreni perché non corrisponde allo stato dei luoghi;

**4. UBICAZIONE:**

- Caratteristiche di zona: centrale a più destinazioni d'uso;
- Servizi della zona: completi sia di strutture che infrastrutture oltre alle normali forniture ed urbanizzazioni;

**5. STATO di POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone ed occupato come deposito con arredi e vari materiali di risulta tanto che è difficile il passaggio tra i vani;

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Iscrizioni:

- Iscrizione: del 05.02.2010 R.P. 334 R.G. 1744 Notaio Dott. Guarino Gennaro Rep. 32517 / 15555 del 03.02.2010 – ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Annotazione in data 26.07.2018 ai nn. 11633/1937 di restrizione dei beni;

Trascrizioni:

- Atto di Compravendita: rogato dal Notaio Dott. Gennaro Guarino sede di Novara (NO) in data 27.04.1988, repertorio nn. 10582 / 3039, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il 13.05.1988 – R.P. n. 4355 R.G. n. 6115;
- Trascrizione: del 01.04.2022 R.P. n.3716 R.G. n.5149; Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Novara: Verbale di Pignoramento Immobili;
- Trascrizione: del 27.06.2023 – R.P. 7675 R.G. 10263 UFF. GIUD. UNEP. Presso Tribunale Di Novara Rep. 1411 del 09.06.2023 – Verbale di Pignoramento Immobili;



## 7. ATTUALE e PRECEDENTE PROPRIETA':

L'attuale proprietà è rappresentata [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietaria per la quota di 1.000/00; a seguito di rogito di compravendita rogato dal Notaio Dott. Notaio Guarino Gennaro sede di Novara (NO) in data 27.04.1988, repertorio nn. 10582 / 3039, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il 13.05.1988 – R.P. n. 5355 R.G. n. 6115;

Precedente proprietaria:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED];

## 8. PRATICHE EDILIZIE e/o REGOLARITA':

L'accesso agli atti presso il Comune di Momo (NO) in data 01.02.2024 non ha prodotto alcun risultato sia in capo all'attuale proprietà che alla precedente.

N.B.): raffrontando come unico riferimento la scheda planimetrica catastale all'esistente, dovrà essere presentata la domanda in sanatoria per il realizzo di una ulteriore porta perché ne modifica il prospetto seppur tamponata all'interno;

## 9. SPESE CONDOMINIALI e/o delle PARTI COMUNI: non ne risultano;



Giudice Esecuzione: Dott.ssa Francesca Iaquina  
Es. Imm.re n. 91 / 2023





Giudice Esecuzione: Dott.ssa Francesca Iaquina  
Es. Imm.re n. 91 / 2023



## 10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SINTETICHE:

<i>Caratteristiche descrittive:</i>	
Copertura:	tipologia: a falde con tegole; condizioni: sufficienti;
<i>Componenti:</i>	
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno e vetro - protezione: persiane - condizioni: scarse;
Infissi Interni:	tipologia: a battente – materiale: legno/vetro – condizioni: scarse;
Pavimenti e Rivestimenti:	di differenti materiali e colorazioni - condizioni: scarse;
Pareti interne:	materiale: muratura - rivestimento: tinteggiatura su intonaco per interni - condizioni: scarse;
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni - coibentazione: non accertata - rivestimento: tinteggiatura su intonaco al civile per esterni - condizioni: scarse;
<i>Impianti</i>	
Idrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Riscaldamento:	caldaia non presente;



## 11. 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 Momo. 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. Volutamente non vengono quantificati e considerati perché già comprese nelle precedenti analisi: aree esterne e/o spazi comuni. *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 2023;



Figura 1 - altra proprietà

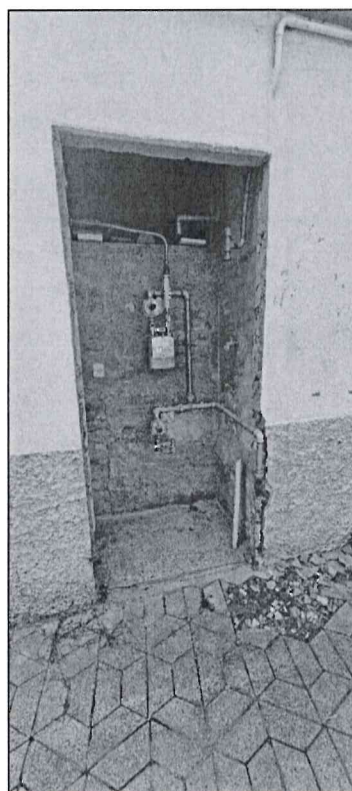


Figura 2 - altra proprietà

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Francesca Iaquina

Es. Imm.re n. 91 / 2023





**11. DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE:**

Descrizione	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario €/mq.	Coefficiente vendita coattiva A dedurre 20%	Valore Commerciale €/mq.	Valore complessivo
<b>Abitazione P.T.</b>	52,17	€ 600,00	€ 120,00 -	€ 480,00	€ 25.041,60
<b>Valore complessivo dell'intero:</b>					<b>€ 25.041,60</b>
Spese tecniche di regolarizzazione comunale e sanatoria per difformità					<b>€ 2.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:					<b>€ 2.000,00</b>
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:					<b>€ 0,00</b>
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura:					<b>€ 25.041,60</b>
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:					<b>€ 21.041,60</b>

**VALORE STIMATO: € 21.000,00** in cifra tonda  
(euroventunomila/00)

Novara li 26 febbraio 2024

Il Perito

Geom. Lorenzo Verrua  
Firmato digitalmente da

**LORENZO VERRUA**

CN = VERRUA LORENZO  
O = Collegio dei Geometri di Novara  
C = IT



