

R.G. Es. imm. n. 87/2025



TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA
Sezione Civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

87/2025

Procedura promossa da:

(* DATO OSCURATO *) nella sua qualità di procuratrice di (* DATO OSCURATO *) con il patrocinio dell'avv. (* DATO OSCURATO *)
CREDITORE PROCEDENTE

contro

(* DATO OSCURATO *) in persona del curatore dell'eredità giacente dott. (* DATO OSCURATO *)

e

(* DATO OSCURATO *)

DEBITORI ESECUTATI

nel processo esecutivo **R.G. Es. imm. n. 87/2025**

Nei confronti di:

(* DATO OSCURATO *) in persona del curatore dell'eredità giacente dott. (* DATO OSCURATO *)

e di

(* DATO OSCURATO *)

DEBITORI ESECUTATI

Proc. Esec. n. R.G. Es. imm. n. 87/2025

Giudice dell'esecuzione : D ott.ssa Rossella Incardona

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA - ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Dario Guenzi c.F. GNZDARA61E16A429F
con studio in Castelletto sopra Ticino via Tintoretto, 5 e_mail guenzi associati@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



**Beni in Cerano (NO) via Molino vecchio n. 109 e 107 (già civ. 55 e 57) - Lotto unico
Appartamento al piano rialzato civ. 109 e Autorimessa al piano seminterrato civ 107
Complesso condominiale denominato Condominio Vittoria**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

lo scrivente Perito stimatore da atto che non sono state riscontrate problematiche.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

Descrizione del lotto (unico)

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento al piano rialzato
sito in CERANO (NO) – via Molino vecchio n. 109 (ingresso Scala A)
Piena proprietà per la quota di 1/1 di Autorimessa al piano seminterrato
sito in CERANO (NO) – via Molino vecchio n. 107 (ingresso dal Passo carrabile
Aut. n. 0120 1999)**



FOTO

Inquadramento nel contesto urbano



FOTO

Prospetto principale



I beni interessati dalla presente procedura si trovano nella zona prevalentemente residenziale esterna al centro abitato in Cerano in via Molino vecchio n. 109 e 107 presso il Condominio Vittoria e sono costituiti da:

- Un appartamento al piano rialzato della Scala A condominiale con ingresso pedonale dal Civ. 109 di via Molino vecchio con annessa cantina al piano seminterrato.

(DESCRIZIONE, RISCALDAMENTO, PLANIMETRIE, EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, NOTE)

L'immobile condominiale presso il quale si trovano i beni oggetto di stima è stato costruito tra il 1973 e il 1974. L'appartamento oggetto di stima è composto da una cucina abitabile, un locale di soggiorno, due camere da letto, un bagno con vasca, lavabo, bidet e wc e un vano di ingresso/corridoio/disimpegno, due balconi e un vano cantina al piano seminterrato con accesso dal corridoio comune condominiale. L'accesso all'appartamento avviene dal pianerottolo della scala comune condominiale (scala A) avente ingresso dal cortile condominiale. Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria di rilievo (Allegato N. 2). Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica; i rivestimenti del bagno e della cucina sono anch'essi in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni, dotati di tapparelle in pvc avvolgibili con cassonetto interno e azionamento manuale a cinghia, sono realizzati con profilo freddo in alluminio e vetri semplici. Il portoncino di ingresso è tipo di sicurezza e le porte interne sono di tipo pannellato parzialmente vetrate. Nel vano di ingresso che disimpegna la cucina e il soggiorno è stato realizzato un controsoffitto (ribassamento di arredo) ad altezza utile di 257 cm e per una più piccola porzione nell'ingresso libero al soggiorno ad una altezza utile 237 cm. Il corridoio che prosegue dall'ingresso e disimpegna camere e bagno è stato separato con una porta a soffietto a tutta altezza. I balconi hanno parapetti in muratura e pavimenti in piastrelle di ceramica tipo gres rosso. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con generatore a gas in C.T. condominiale la cui manutenzione e gestione è affidata alla ditta (* DATO OSCURATO *); nell'appartamento i radiatori sono in ghisa a colonnina con valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione del calore con ripartitori elettronici tipo Sondex 566 a batteria. L'acqua calda sanitaria è generata autonomamente. Nel bagno è installato un bollitore elettrico ad accumulo. Nella cucina è installato un generatore a gas per la produzione di acqua calda sanitaria tipo Ferroli mod. Prometeo con scarico, dei fumi di combustione e aspirazione dell'aria comburente, a parete (lato est dell'appartamento). Nell'appartamento è presente un impianto di raffrescamento con unità interne a parete (n. 2 di cui una nella camera matrimoniale e una nell'ingresso e macchina moto condensante esterna Delonghi Type MDP 40 posta sulla parete est dell'appartamento. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con utilizzatori a parete. E' presente l'impianto citofonico condominiale. La scala A condominiale è priva di ascensore e le relative finiture sono di tipo economico. La cantina, con altezza interna utile di 247 cm ha pareti intonacate, pavimentazione in piastrelle di ceramica, una finestrella, una porta di ingresso in metallo e impianto elettrico di illuminazione e prese corrente. Il tutto come visibile nella documentazione fotografica (Allegato N.1). L'impianto elettrico dell'appartamento e della cantina è privo di fornitura di energia e il relativo contatore privato è collocato nel disimpegno delle cantine. L'impianto del gas dell'appartamento è privo di fornitura di combustibile e il relativo contatore privato è posto all'esterno sotto il balcone del lato est a sinistra dell'ingresso della scala A. L'impianto idrico sanitario di fornitura dell'acqua fredda è condominiale e la suddivisione dei consumi avviene in relazione al numero degli occupanti. La conformità degli impianti elettrico, gas, raffrescamento e idrico sanitario interni all'appartamento non è accertata in quanto non si sono rinvenute certificazioni di conformità dei medesimi impianti.



QUALITÀ E VALUTAZIONE SINTETICA INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media (esposizione Est-Sud-Ovest)
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 appartamento	= 76,61 m ²
Superficie lorda appartamento (esclusi balconi)	= 89,36 m ²
Superficie netta calpestabile interna balconi (n. 2 balconi)	= 30,64 m ²
Superficie netta calpestabile interna cantina al piano seminterrato	= 9,08 m ²
H netta interna 298 cm appartamento piano terra rialzato	
H netta interna 250 cm cantina piano seminterrato	
Superficie commerciale (lorda ragguagliata) appartamento e cantina	= 99,74 m ²

- una autorimessa (box auto privato) al piano seminterrato, sottostante l'appartamento di cui sopra, con accesso dal passo carraio del civ. 107 di via Molino vecchio tramite rampa e cortile condominiale.

L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso tramite porta basculante metallica. Le murature e il soffitto sono intonacate a rustico e il pavimento è in calcestruzzo al rustico. L'altezza interna utile è pari a cm 246. L'accesso all'autorimessa avviene dal cortile comune condominiale tramite la rampa dal civ. 107.

Superficie netta calpestabile interna autorimessa	= 13,50 m ²
Superficie lorda autorimessa	= 15,60 m ²
H netta interna 246 cm piano seminterrato	
Superficie commerciale (lorda ragguagliata) autorimessa	= A CORPO

Per l'appartamento pignorato non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni condominiali (cortile, giardino, facciate, scala comune, ecc.) è al di sotto della media e necessitano di interventi almeno di manutenzione ordinaria.

Identificativi al Catasto Terreni :

Terreno condominiale ;

Foglio 6 mappale 321 ENTE URBANO Superficie 2610 m2

Tipo Mappale del 11/11/1974 Pratica n. 111124 in atti dal 14/06/2002 (n. 1482.1/1974)

Coerenze:

a Nord mappale 345, a Ovest mappale 10, a Sud e a Est Strada comunale via Molino vecchio.

Identificativi al Catasto Fabbricati

- abitazione (appartamento) al piano terra rialzato e cantina al piano seminterrato :

Foglio 6 Particella 259 Subalterno 2 Categoria A/2 Classe U Consistenza 5 vani Superficie catastale Totale: 95 m2 - Totale: escluse aree scoperte : 87 m2 Rendita Euro 413,17 VIA MOLINO VECCHIO n. 55 Scala A Piano S1 – T

Coerenze:

- riferite all'appartamento: da Nord in senso orario ; prop. **(* DATO OSCURATO *)** (o aventi causa); area comune condominiale sugli altri tre lati;
- riferite alla cantina la piano seminterrato : da Nord in senso orario : prop. **(* DATO OSCURATO *)** (o aventi causa); area comune condominiale su due lati e a Ovest corridoio condominiale cantine;



- autorimessa al piano seminterrato :

Foglio 6 Particella 259 Subalterno 51 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Superficie catastale Totale: 12 m2 Rendita Euro 39,66 VIA MOLINO VECCHIO n. 57 Scala A Piano S1 Coerenze:

- riferite all'autorimessa : da Nord in senso orario ; prop. (* DATO OSCURATO *) (o aventi causa); a Est corridoio condominiale cantine; area comune condominiale sugli altri due lati.

Rif. (Allegato N. 2)

Elaborato planimetrico : Non esiste la rappresentazione grafica dei subalterni.

Destinazione urbanistica:

L'area sulla quale insistono le U.I.U. oggetto della presente perizia di stima sono classificate nel vigente PRGC (D.C.C. n. 4 del 24/02/2022) come :

Usi prevalentemente RESIDENZIALI - Aree del tessuto insediativo residenziale (R) (art. 19 NTA) Classi di azionamento (comma 7, art. 19 NTA) – R06 – inclusa nel Perimetro Centro Abitato (Art. 12, comma 2, n 5bis, LR 56/77 smi). Rif. Tav. P” foglio 1 Azionamento del territorio comunale.

Classe di pericolosità geologica CLASSE I – Art. 48 NTA - Aree normalmente Sicure – Edificabilità incondizionata nel rispetto delle norme vigenti, come da estratti strumento urbanistico (Allegato N. 3). Per un eventuale approfondimento si rimanda alle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e agli elaborati del PRGC pubblicati sul sito del Comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: Zona residenziale periferica posta a circa 600 m in linea d'aria rispetto al centro storico del Comune di Cerano. Si segnala la presenza del polo petrolchimico raffineria SARPOM a Trecate a circa 2 Km in linea d'aria.

Servizi della zona (prossimità/vicinanza): Nel Comune Scuola Materna Statale, Scuola Elementare, Istituto Comprensivo Scuola di educazione generale, negozi di vicinato, supermercati presso comuni limitrofi es. Trecate (a circa 4 Km in linea d'aria)

Caratteristiche zone limitrofe: Nelle immediate vicinanze zone di tipo residenziale, zone per attività economiche e poco distante area cimiteriale (rif. Azionamento PRGC)

Collegamenti: Nodo principale a Novara (a circa 13/14 in linea d'aria) con Autobus Linea 8. Da e per Milano via Novara o Trecate treno regionale; Autostrada: A1, A4/E64 e poi SS341 (direzione Novara/Cerano); Aeroporti nelle vicinanze Malpensa e Linate.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: LIBERO

Alla data del sopralluogo, effettuato il 18/12/2025 e il 13/01/2026, sia l'appartamento che l'autorimessa non sono occupati. L'appartamento è praticamente privo di arredi, la cantina contiene alcuni scaffali e oggetti, l'autorimessa contiene alcuni oggetti.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro Direzione Provinciale di NOVARA - Ufficio Territoriale NOVARA è risultato che non “risultano contratti, di locazione registrati presso i nostri Uffici, i in capo ai soggetti ed all'immobile oggetto di esecuzione” come da comunicazione e_mail in data 27/01/2026 a firma del Direttore dell'Ufficio Territoriale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

La servitù, i patti e le condizioni convenute con l'ENEL in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Pedrazzoli in data 18/11/1974, rep. N° 703, in particolare per quanto attiene la servitù di



transito sulla proprietà comune, la servitù di elettrodotto sia sotterranea sia aerea, e la disciplina dei rapporti condominiali. Le servitù di cui sopra riguardano l'acquisto da parte di ENEL di "un locale al piano sottostrada del fabbricato sito in Comune di Cerano in via Molino Vecchio e insistente sull'area nella mappa del Catasto Terreni al foglio 6 (sei) mappale 321 (trecentoventuno). L'ENEL ha dichiarato di acquistare il locale sopraindicato per adibirlo a cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica." con le relative servitù di accesso, passaggio e elettrodotto per la cabina, il tutto come meglio descritto nell'atto di C/V di cui sopra.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di (* DATO OSCURATO *), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro (* DATO OSCURATO *), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale, (* DATO OSCURATO *), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale; a firma di notaio Grossi Marcello di Cerano in data 09/10/2007 rep. n. 508/453iscrizione del 07/11/2007 ai nn. 5365 Reg. particolare e 24264 Reg. generale capitale: euro 180.000,00 - totale: 270.000,00 euro, durata 25 anni; avente ad oggetto gli immobili di relazione.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma (RM) codice fiscale 13756881002 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', contro (* DATO OSCURATO *), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale; atto per Agenzia delle Entrate-riscossione in data 05/09/2019 rep. n. 1381/7319 iscrizione del 06/19/2019 ai nn. 1803 Reg. particolare e 12980 Reg. generale capitale: euro 67725,78 - totale: 135451,56 euro; avente ad oggetto gli immobili di relazione.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili. Atto esecutivo o cautelare a favore di (* DATO OSCURATO *), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro (* DATO OSCURATO *), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', (* DATO OSCURATO *), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 20/05/2025 n.rep. 2129 trascrizione nn. 6579 Reg. particolare e 8683 Reg. generale del 30/05/2025; avente ad oggetto gli immobili di relazione.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Gli oneri di cancellazione sono quantificabili :

- ipoteche volontarie per mutui stipulati ai sensi dell'art.15 e seg. del DPR 601/73: importo dovuto € 35.00 (tassa ipotecaria);
- 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 massimo si può stimare in € 677,26 [€ 59 per imposta di bollo + € 35 per tassa ipotecaria + (0,5% di 135451,56) per imposta ipotecaria].

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

- Appartamento : L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile, la cantina facente parte della medesima U.I.U. non presenta difformità urbanistico -edilizie.
- Autorimessa : L'immobile risulta conforme.

L'esperto ha effettuato accesso agli atti presso l'U.T. comunale in data 21/01/2026 previa richiesta a mezzo PEC in data 18/12/2025.

Titoli di legittimazione rinvenuti con accesso agli atti :

Nulla Osta pratica n. 144/73 in data 16/10/1973; Nulla Osta pratica n. 161/74 in data 07/10/1974; Autorizzazione abitabilità n. 417 in data 07/11/1974 – tutte a nome del Sig. (* DATO OSCURATO *). Dalle ulteriori ricerche a nome di (* DATO OSCURATO *), (* DATO OSCURATO *) e (* 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 divisorii degli ambienti interni dell'appartamento oltre a modeste differenze del balcone a sud-Ovest. 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 € e/o per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità dei balconi con SCIA in sanatoria 36-bis, comma 5, lettera b), seconda parte con pagamento a titolo di oblazione di una somma ipotizzabile in 516,00 €.

Si precisa che la valutazione della conformità si riferisce unicamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e, precisamente, alla loro conformazione planimetrica rilevabile dai disegni di progetto allegati ai titoli di legittimazione. 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 : € 3500,00.

4.3.2 Conformità catastale:

- Appartamento : la scheda catastale del Sub 2 risulta non conforme ma regolarizzabile.
- Autorimessa : la scheda catastale del Sub 51 risulta non conforme ma regolarizzabile.

Dal confronto delle schede catastali (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 divisorii dei locali dell'appartamento e imprecisa rappresentazione dimensionale della cantina e dell'autorimessa.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica DOcFA per le U.I.U. ai sub 2 e 51 del mappale 259 del foglio 6 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 : € 1.250,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'Amministratore del condominio è il Sig. * DATO OSCURATO *.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE : Non è stato possibile reperire copia del Regolamento Condominiale. L'amministratore e la Sig.ra XXXXXXXXXX hanno riferito di non disporre del documento e nemmeno è stato possibile rinvenirne copia in allegato agli atti notarili esaminati.

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: circa € 800,00

N.B. l'importo di cui sopra comprende la sola quota fissa del riscaldamento, calcolata sui millesimi dell'appartamento, ma non comprende il costo dell'acqua sanitaria (stimabile come riferito dall'Amministratore in circa 100 €/abitante/anno) e il costo della quota variabile del riscaldamento (stimabile come riferito dall'Amministratore in circa 700/900 €/anno).

Complessivamente ipotizzando tre occupanti l'immobile e un costo della quota variabile del riscaldamento centralizzato e contabilizzato, le spese ordinarie medie annue di gestione dell'Immobilabile si possono quantificare in circa € 1900,00 escluso costi per le utenze private (Energia elettrica, Gas, Tari, ecc.)

Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.

Attualmente risulta una spesa di € 2500,00 approvata nell'ultima assemblea condominiale (11/09/2025) per messa a norma della documentazione di prevenzione incendi. La quota relativa agli immobili oggetto di perizia è di € 101,25 La/le relative rata/e relativa/e all'importo di cui sopra saranno emesse dall'Amministratore

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia € 2145,58

Spese condominiali di competenza scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia della perizia € 1606,10

N.B. Come da conteggi ricevuti dall'Amministratore, salvo conguaglio, l'importo di cui sopra si riferisce alle gestioni 01/05/2023_30/04/2024 (4 mesi) € 312,00 - 01/05/2024_30/04/2025 (12 mesi) € 781,10 e 01/05/2025_30/04/2026 (9 mese) € 513,00 da conguaglio a fine gestione.

Quote millesimali di competenza:

appartamento e cantina (sub 2) 36,50 millesimi
autorimessa (sub 51) 4,00 millesimi

Cause in corso/criticità:

Note: su richiesta dell'esperto, l'Amministratore del condominio forniva la seguente documentazione :



- Rendiconti Consuntivi Gestione Ordinaria e Rendiconti consuntivi – annualità 2022/2023-2023/2024-2024/2025, dai quali si sono desunti i dati economici sopra riportati e cui si rimanda per ogni approfondimento (Allegato N. 5).

L'amministratore ha inoltre riferito con mail in data 26/12/2025 che :

- non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e/o vincoli e oneri giuridici gravanti sulle U.I. oggetto della Esecuzione Immobiliare di cui alla presente relazione;

- non esistono cause in corso relative al Condominio;

- ha fornito documentazione relativa alla Liquidazione controllata ex art. 268 e ss artt. D.lgs n. 14/2019 della Sig.ra (* DATO OSCURATO *) - Sentenza del 23 maggio 2024 del Tribunale di Novara – R.G. 17-1/2024 – G.D. dott.ssa Veronica Zanin – liquidatore O.C.C. dott. (* DATO OSCURATO *). Attualmente sostituito dalla Dott.ssa (* DATO OSCURATO *).

Lo STATO PASSIVO di cui alla liquidazione controllata prevede la PROPOSTA DI AMMISSIONE per i creditori come segue :

Condominio Vittoria € 267,51 in prededuzione + € 1364,48 in chirografo;

(* DATO OSCURATO *) € 12705,00 in chirografo.

• Dalle informazioni ricevute dalla (* DATO OSCURATO *) la liquidazione è attualmente in attesa delle determinazioni del G.D..

Inoltre l'Amministratore ha riferito :

che la ripartizione della spesa di consumo del gas per il riscaldamento è imputata ai singoli appartamenti, nel rendiconto consuntivo redatto dall'Amministratore, al 30% (consumo involontario) in base alla quota millesimale dell'appartamento e al 70% (consumo effettivo) mediante letture dei contabilizzatori dei singoli caloriferi di ogni appartamento.

- che la ripartizione per la spesa per l'acqua potabile e relativo smaltimento dei reflui (fornitore Acque Novara VCO – contatore condominiale) è attuata con suddivisione fatta dall'Amministratore in base al numero degli occupanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Attuali proprietari	codice fiscale	quota
(* DATO OSCURATO *)	(* DATO OSCURATO *)	1/2
(* DATO OSCURATO *)	(* DATO OSCURATO *)	1/2

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: COMPRAVENDITA da (* DATO OSCURATO *) con atto rogito notaio BALDI GIOVANNI di TRECATE in data 14/12/2000 rep. n. 101644 trascritto a NOVARA in data 18/12/2000 n. 11780,1/2000 Reparto PI.

6.2 Precedenti proprietari:

(* DATO OSCURATO *) proprietario in forza di: Atto di compravendita Notaio Mittino Giuseppe di Novara rep. 1471 in data 23/11/1974 da data antecedente il ventennio (dal 1974)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 144/73 del 16/10/1973

Licenza Edilizian. 161/1974 del 07/10/1974 (variante)

Abitabilità n. 417 del 07/11/1974



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 27/11/2025

Trilocale via Molino vecchio, 109 Piano 2° (medesimo condominio lato opposto appartamento simile con balconi, cantina e box auto) sup. 95 m2 (condizioni buone- recentemente ristrutturato)

prezzo unitario 947 €/m2

COMPARATIVO 2

Fonte : Atto Notarile C/C in data 15/5/2023

Trilocale via Molino vecchio, 109 Piano 2° (medesimo condominio lato opposto appartamento simile con balconi, cantina e box auto ma con peggiore esposizione) sup. 95 m2 (desunto dalle schede catastali)

prezzo unitario 558 €/m2

COMPARATIVO/INFORMATIVO 3

Fonte : Borsino Immobiliare

Zona periferica residenziale

prezzo unitario 706 €/m2

COMPARATIVO/INFORMATIVO 4

Fonte : Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate

Primo semestre 2025

Zona periferica residenziale D1 microzona catastale n. 1

Abitazioni civili in stato conservativo normale

prezzo unitario 820/1200 €/m2

COMPARATIVO/INFORMATIVO 5

Fonte : Immobiliare.it

Novembre 2025

Zona Cerano

Immobili residenziali in vendita – prezzo medio di mercato a m2

prezzo medio unitario 774 €/m2

COMPARATIVO/INFORMATIVO 6

Fonte : Requot Stime immobiliari

Dicembre 2025

Zona Cerano periferica residenziale

Immobili residenziali

prezzo medio unitario 721 €/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 superficiale, da cui si ricava una superficie commerciale dell'appartamento di 99,74 m2, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato 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 650,00 €/mq in cifra tonda. Per l'autorimessa tenuto conto delle dimensioni, dello stato di manutenzione e delle caratteristiche si è ritenuto di valutarne il valore di mercato A CORPO.

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]
alloggio	89,36	100%	89,36
Cantina esclusiva	9,08	30%	2,72
Balconi (n.2)	-	-	-
fino a 25 m ²	30,64	25%	7,66
oltre 25 m ²	-	-	-
sottotetto	-	-	-
vano scala (quota)	-	-	-
aree esterne	-	-	-
fino a m ²	-	-	-
oltre	-	-	-
Autorimessa	A CORPO		A CORPO

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate si ottiene una Sup. Equivalente complessiva dell'appartamento di 99,74 m²



Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

Descrizione	Sup. Equivalente [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore complessivo [€]
Alloggio e cantina	92,08	650,00	€ 59852,00
Balconi (n.2)	7,66	650,00	€ 4979,00
Autorimessa	A CORPO	-	€ 10000,00
Valore potenziale del lotto :			<u>€ 74831,00</u>

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 € 14966,00

Stima detrazione forfettaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia € =

Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale € 2750,00

Incidenza sanzioni ed oneri vari € 2000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto unico comprende l'appartamento e l'autorimessa che sono due U.I.U. quindi vendibili separatamente ma non singolarmente comodamente divisibili. Tuttavia l'esperto sconsiglia la vendita separata che mortificherebbe, come facilmente intuibile, l'appetibilità dell'immobile penalizzandone il valore economico.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55115,00
arrotondabile in via prudenziale a **€ 55000,00** (diconsi euro cinquantacinquemila).

Castelletto sopra Ticino, 02/02/2026

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 - Verbale di sopralluogo

Allegato N. 5 Rendiconti Consuntivi Gestione Ordinaria e Rendiconti consuntivi

