

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
(procedura post-riforma Cartabia)

Esecuzione Immobiliare

contro

n. R. G. Es. **53/2025**

Giudice Dr.ssa ROSSELLA INCARDONA

PERIZIA

*Tecnico incaricato: Geom. Giorgio Bressan
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1793
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 167
C.F. BRSGRG55R27G674B- P. Iva 01155230038*

*con studio in Novara (Novara) Via Pier Lombardo, 3
telefono: 0321611232
cellulare: 3283108198
fax: 0321398697
e-mail: giorgio.bressan@geopec.it
giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it*

Perito: Geom. Giorgio Bressan



contro

n. R. G. Es. **53/2025**

Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan nato a Pinerolo (TO) il 27/10/1955 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1793, nonché all'Albo Unico Nazionale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 43

PREMESSO

. Che, in data 10.11.2025, il sottoscritto ha prestato giuramento inviando telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico;

. Che, nei giorni successivi ha preso atto dei documenti depositati presso il P.C.T.;

. Che, in data 01.12.2025, ha eseguito unitamente al sig.

delegato dell'I.V.G. sopralluogo, alla presenza del Sig.

in qualità di occupante dell'appartamento durante il quale è stato possibile visionare l'appartamento e lo stato dei luoghi. L'autorimessa non è stato possibile visionarne l'interno perché della proprietà non era presente nessuno.

Verificata, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. e tenuto conto di



tutto quanto indicato in premessa il sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue:

È stato riscontrato un errore sulla certificazione Notarile nelle premesse al punto 2 dove il notaio . indica che la proprietà dell'autorimessa censita al fg. 76 mappale 640 sub. 4 è di proprietà della società mentre la proprietà è del sig.

Nelle provenienze il Notaio indica correttamente le proprietà.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,

per la quota di
1/1 del diritto di proprietà relativamente foglio 76 mappale 640 sub.
4;
e

per la quota di 1/1 del diritto di
proprietà relativamente all'immobile censito al foglio 76 mappale
640 sub. 7.



IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE,

per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile censita al foglio 76
mappale 640 sub. 7

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,
avente ad oggetto gli immobili di relazione.

A margine si rileva annotamento di **SURROGAZIONE AI SENSI
DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, D.LGS. 385/1993,**



VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Alla data del sopralluogo non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri né di inalienabilità sull'immobile. Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. Dall'esame visivo effettuato, e considerando che l'edificio non è di recente costruzione, non si ritiene necessario procedere ad accertamenti di natura ambientale sul terreno di fondazione. Nel fabbricato non è stato costituito alcun condominio, in quanto sono presenti poche unità immobiliari e, come riferito dall'affittuario Sig. non sono previste spese condominiali: la pulizia delle scale viene svolta a turno tra i pochi utilizzatori dell'edificio.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quota intera di Piena Proprietà

Unità residenziale ubicata al secondo piano, composta da sei ambienti principali e relativi servizi igienici:

Distribuzione planimetrica: cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e due bagni.



Stato di conservazione e manutenzione: condizioni discrete; non sono evidenziati difetti gravi o segni di degrado strutturale ad eccezione della presenza del distacco dell'intonaco nel balcone lato cortile.

Impianto di riscaldamento: sistema autonomo con caldaia a gas di vecchia generazione.

Infissi e componenti di chiusura:

Serramenti esterni in legno con vetrocamera doppia.

Porte interne in legno e porta d'ingresso blindata. L'appartamento è dotato di impianto videocitofonico installato, con funzione di controllo accessi.

I Pavimentazione sono in ceramica nell'intera unità così come i rivestimenti sono in ceramica nei bagni.

Accessori e pertinenze: presenza di piccola cantina al piano terra, destinata a deposito.

L'appartamento risulta essere censito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Novara – Catasto Fabbricati – Comune di Novara al foglio 76 mappale 640 sub. 7, via Alfredo Concia n. 1C, P.T-2, z.c., 2, cat. A/2 cl. 2, vani 6 sup. cat. 89 mq., r.c. € 464,81.

Quota intera di Piena Proprietà

Autorimessa la piano terreno di circa 13 mq.

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno dell'autorimessa in quanto non era presente il proprietario, ma per fare la valutazione mi baso esclusivamente sulle planimetrie catasti.



L'autorimessa risulta essere censita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Novara – Catasto Fabbricati – Comune di Novara al foglio 76 mappale 640 sub. 4, via Alfredo Concia n. 1B, P.T, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 17 mq., r.c. € 44,98.

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella rilevata direttamente nel pignoramento *con la sola eccezione che è stato riscontrato un errore sulla certificazione Notarile nelle premesse al punto 2 dove il notaio* *indica che la proprietà dell'autorimessa censita al fg. 76 mappale 640 sub. 4 è di proprietà della società* *mentre la proprietà è del sig.*

Nelle provenienze il Notaio indica correttamente le proprietà.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere costruite conformemente alle seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Permesso di costruire prot. 23624 del 22.04.2005 – costruzione di nuovo fabbricato
2. Permesso di costruire prot. 6258 del 03.02.2006 – costruzione di nuovo fabbricato
 1. Integrazione 1 prot. 18288 del 24.03.2006
 2. Integrazione 2 prot. 38966 del 23.06.2006
 3. Integrazione 3 prot. 60043 del 06.10.2006



4. Integrazione 4 prot. 4000 del 19.01.2007
5. Rilascio titolo prot. 13982 del 28.02.2007
6. Comunicazione inizio lavori prot. 34525 del 18.05.2007
3. Variante a Permesso di costruire prot. 14088 del 22.02.2008
 1. Integrazione 1 prot. 15172 del 27.02.2008
 2. Integrazione 2 prot. 69961 del 03.10.2008
 3. Concessione del passo carraio rialzato prot. 7848 del 2008
 4. Rilascio titolo prot. 75111 del 21.10.2008
4. Rilascio proroga per prot. 13982 del 28.02.2007 e prot. 75111 del 21.10.2008
5. Comunicazione di Fine lavori prot. 49873 del 05.07.2010
6. Agibilità prot. 73517 del 12.10.2010

L'unica difformità riscontrata riguarda una piccola tramezza tra la cucina e il soggiorno che, nei disegni progettuali allegati, risulta prevista, mentre a seguito del sopralluogo è emerso che la stessa non è stata realizzata.

Tale difformità è sanabile mediante la presentazione di apposita pratica edilizia di rappresentazione dello stato legittimo, il cui costo per le prestazioni professionali è quantificato in € 1.000,00 oltre IVA di legge.

Successivamente alla presentazione della suddetta pratica, si rende necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo pari a € 400,00 oltre IVA di legge.



Complessivamente, il costo per la sanatoria edilizia e per l'aggiornamento catastale ammonta a € 1.400,00 oltre Cassa ed IVA di legge, per un totale complessivo pari a € 1.793,40.

Tale importo verrà dedotto dal valore di stima dell'immobile.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava essere occupato dal Sig. _____ In realtà lo stesso Sig.

_____ ha prodotto due contratti di locazione il primo con durata dal 01/11/2023 al 31/10/2027 con un canone annuo pari ad € 6.000,00 oltre le spese forfetizzate in € 2.400,00 annue, registrato il 30/10/2023 al n. 4926 serie 3T.

Tale contratto è stato stipulato dal sig. _____ (non si conosce con quale titolo) e il sig. _____ e come riferito dallo stesso il sig. _____ ha sospeso tale contratto e redatto, a nome della società _____ e sottoscritto dal sig. _____

_____ un altro contratto con durata dal 01/07/2025 al 30/06/2029 con un canone annuo pari ad € 4.500,00 oltre ad € 3.000,00 di spese condominiali registrato il 18/07/2025 al n. 4833 serie 3T. questo contratto non risulta essere stato sottoscritto dal sig. _____

_____ e lo stesso contratto risulta essere stato redatto e registrato dopo il pignoramento e quindi opponibile a terzi.



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Provenienze:

- COMPRAVENDITA,

- COMPRAVENDITA,

- VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON
ASSEGNAZIONE BENI,



- COMPRAVENDITA,

- COMPRAVENDITA,



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna informazione.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al “Calcolo della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura”, indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

Le superfici sono state ricavate in parte da misurazione in campione in loco ed in parte desunte da elaborati grafici catastali.

Appartamento fg. 76 mappale 640 sub. 7

DESCRIZIONE	MQ	coeff	SUP. EQUIVALENT E
Piano terra - cantina	4,50	0.50	2,25
Piano secondo - appartamento	83,80	1.00	83,80
Piano secondo - balcone/terrazzo	30,5	0.25	7,63
Totale in arrotondamento			93,70



Autorimessa fg. 76 mappale 640 sub. 4

DESCRIZIONE	MQ	coeff	SUP. EQUIVALENT E
Piano terra - autorimessa	14,00	1.00	14,00
Totale			14,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il market comparison approach richiamato dagli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri.

Lo svolgimento e gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenendo conto del prolungato periodo di recessione.
- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc)
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison).



In sintesi e per brevità viene qui indicato il valore al mq per la superficie equivalente dell'intero immobile oggetto della presente

Appartamento

Superficie mq 93,70 x €/mq 800,00 = € 74.960,00

Autorimessa

A corpo € 10.000,00

Totale = € 84.960,00

Riduzione del valore del il 20 % per assenza di garanzia, per eventuali difetti, vizi e spese

non riscontrabili in sede di perizia € 16.992,00

A dedurre:

Spese per regolarizzazione € 1.793,40

In arrotondamento € **66.174,60**

CONCLUSIONE

Si ritiene pertanto che il valore complessivo della quota di appartenenza dell'Esecutato sia pari ed € **66.000,00** (Euro sessantaseimila/00).

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 22.12.2025

L'esperto

Geom. Giorgio Bressan

