



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare
CREDITE AGRICOLE ITALIA SPA

contro



Data Udienza **23 Ottobre 2025 ore 11,30**

Procedimento esecutivo n° **103/2024**



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Maurizio Grigatti
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1966
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n° 172
codice fiscale GRGMRZ62M07F952Y
con studio in Novara Via Antonelli , 9
telefono e fax : 0321/627652
e-mail: studiogrigatti@gmail.com



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti



Beni in Novara - C.so Risorgimento , 79b
Lotto Unico
NEGOZIO IN FABBRICATO CONDOMINIALE CON RIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A.



**Foglio 37 mappale 549 sub.
14**

Negoziò al piano terra 1ft
(a sinistra ingresso pedonale)
Vista frontale da strada

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **negoziò** al piano primo terra in Novara (NO) C.so Risorgimento 79b , inserito nel complesso edilizio denominato “ CONDOMINIO CORSO RISORGIMENTO 79B “ e censito nell’NCEU di detto Comune al foglio 37 mapp. 549 sub. 14 -

Composto da unico vano zona vendita , ampio vano con finestra verso il corso , altri due vani sul retro che affacciano verso corte comune interna – Esiste piccolo bagno ricavato nel perimetro di due detti vani e con accesso esterno dalla corte interna . Detto negoziò è raggiungibile , oltre che dal Corso , da accesso pedonale comune condominiale e accesso carraio sempre dal Corso .

L’immobile si sviluppa al piano primo per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 80,00** circa e calpestabile di **mq. 101,00** circa (negoziò 67,90 + soffitte 32,70) -

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni

Foglio 37 mappale 549 sub 14 , categoria C1 , classe 8 , consistenza mq. 53 , rendita euro 484,49 e superficie catastale di mq. 101

Coerenze negoziò in contorno : ingresso e scala comune , cortile comune , sedime della fontana e C.so Risorgimento

Coerenze soffitte in contorno : corridoio comune , soffitte di altre proprietà , c.so risorgimento e corte comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato .

ASTE
GIUDIZIARIE®

B.



Foglio 37 mappale 1793 sub. 6

Rimessa (piano terra – prima da sx)

Vista frontale da cortile interno comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **autorimessa** al piano terra sito in Novara (No) C.so Risorgimento , inserito nel complesso edilizio denominato “ COND. C.SO RISORGIMENTO 79B “ e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 37 mapp. 1793 sub. 6 -

Composto da unico vano di circa **mq. 8,00** commerciali circa e calpestabile di **mq. 8,00** con accesso , tramite passo carraio , dal C.so Risorgimento nc. 70 e cortile comune .

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni

Foglio 37 mappale 1793 sub 6 , categoria C6 , zc 2 classe 4 , rendita euro 20,25 e superficie catastale di mq. 8

Coerenze rimessa in contorno : cortile comune con spazio di manovra , sedime della fontana , altra proprietà confinante e autorimessa di altra proprietà .

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato .

Per corrispondenza gli immobili eseguiti (A + B) insistono sul mappale 1793 e 549 NCT del foglio 37 di Novara come ENTI URBANI di mq. 545 complessivi –

Nella relazione parlo di rimessa ad uso ripostiglio in quanto , vista la piccola dimensione , trovo impropria l'attribuzione del vano come autorimessa . Nessuna vettura potrebbe essere ricoverata in tale vano – Forse solo adatto a motociclette/biciclette di non grosse dimensioni .

ASTE
GIUDIZIARIE®

Verifica documentazione presente nel fascicolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1.1** Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegate , in aggiunta alla documentazione fornita , le schede catastali per gli immobili di cui sopra e le visure del catasto terreni oltre alle visure attuali degli immobili eseguiti .

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

- 1.2** Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione catastale attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (dati catastali , confini) . Rilevate solo leggere difformità esterne (trasformazione lavatoio in autorimessa e spostamento porta) ed interne (eliminazione wc interno e ricavo dello stesso verso cortile con accesso esterno al negozio) e mancata regolarizzazione sanatoria edilizia delle stesse .

Pignoramento per intero o pro-quota

- 1.3** Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

NEGOZIO IN CONDOMINIO AL PIANO TERRA (1 ° FT) e RIMESSA (P Terra)

Caratteristiche zona Semi centrale , dotata di sufficienti parcheggi . Siamo nelle vicinanze dei principali assi stradali verso i laghi e l'alta provincia ed il centro cittadino .

3. STATO DI POSSESSO

Il negozio/laboratorio (lavorazione/vendita cornici) è utilizzato dagli esecutari . La rimessa , vista la piccola dimensione , è utilizzata come deposito dell'attività .

Venivo contattato dall' IVG (Dott.ssa Carrabba) che fissava appuntamento ed , in data 13 Maggio 2025 , è avvenuto sopralluogo come da verbale allegato .

L'accesso è avvenuto alla presenza del IVG (Sig. Valentino Biancon) e degli esecutari (ex coniugi separati) e del sottoscritto con personale di studio .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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



4.2.1 Iscrizioni

- **Iscrizione n. 9464/2105 del 2/05/2007** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 23/04/2007 notaio Gabriele Salerno rep. 50712/11098 per complessivi €. 105.000,00 (capitale €. 70.000,00) [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà di cui al Foglio 37 mapp. 549 sub. 14 e Foglio 37 mapp. 1793 sub. 6 del NCEU di Novara ;

4.2.2 Pignoramenti

Trascrizione N. 10459/7969 del 8/7/2024 verbale di pignoramento notificato da pubblico ufficiale del Tribunale di Novara in data 24/5/2024 rep. 2036 a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà di cui al Foglio 37 mapp. 549 sub. 14 e Foglio 37 mapp. 1793 sub. 6 del NCEU di Novara ;

Il tutto come meglio specificato nella certificazione ipo-catastale a firma notaio Alessandra Ciocchetti del 18/9/2024 ;

4.2.3 Altre trascrizioni

Convenzione immobiliare trascritta in data 10/11/1965 ai n. 9898/7136 a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED] e nel quale venivano i disciplinati relativi obblighi e oneri del concessionario giusta atto a rogito del notaio Gaetano Bellezza di Novara in data 29/19/1965 rep. 33298 .

Concessione trascritta in data 23/1/1958 ai nn. 695/607 a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED] e nel quale venivano i disciplinati relativi obblighi e oneri del concessionario giusta atto a rogito del notaio Vito Cafagno di Novara in data 14/1/1958 rep. 4763 .

Non figurano altre trascrizioni sul bene oggetto d'esecuzione .

La presente situazione è aggiornata al 24/06/2025 .

Precisazioni : nessuna .





4.2.4 Altre limitazioni d'uso

nessuna .

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistica-Edilizia

Si premette che il fabbricato esecutato è stato edificato antecedentemente al 1967 come da pratiche edilizie di seguito elencate al punto 7.

Dal controllo in loco sono state rilevate difformità in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni/esterni (vedi descrizione) .

Tali opere andranno sanate mediante presentazione di SCIA IN SANATORIA.

Il costo per tale sanatoria è pari a : euro 3.000,00 circa .

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale

Si rileva una leggera difformità tra la scheda catastale e la situazione rilevata/controllata in loco . Andranno ripresentate le schede catastali corrette con un costo di € . 1.0s00,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità eseguite (negozio + rimessa) sono inserite nel condominio Cond. C.so Risorgimento 79B . La quota millesimale di compartecipazione condominiale è di complessivi mill. 168,00 (negozio 167,00 mill. e rimessa 1,00 mill.) . L'amministratore pro-tempore , Geom. Bellini con studio in Novara , ha fornito le seguenti indicazioni in merito alla gestione amministrativa :

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione (app.to + box) :

euro 792,75

anno 2024 (€ . 673,91 per negozio + € . 122,92 per rimessa)

5.2 Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia (negozio + rimessa) : consuntivo 2024 e preventivo 2025 (quattro rate ultima scad. 15/06/25) al netto dei versamenti effettuati (negozio + rimessa € . 150,00)

euro 1.219,00

5.3 Altre spese : (rata in scad. 25/8/25)

euro 186,02

5.4 Cause in corso :

euro 0,00

Non figurano preventivate opere straordinarie o manutenzioni di particolare entità .
Si allega ultimo verbale d'assemblea del 11/2/25 a miglior chiarimento.

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente e dagli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie legalmente esistenti e risultanti dallo stato condominiale del fabbricato .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED]
[REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
[REDACTED]
[REDACTED] per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
con atto a rogito notaio Gabriele Salerno , in Novara , del 23/4/2007 rep. 50711/11097
trascritto il 2/5/2007 ai nn. 9463/5483 da potere di [REDACTED]
[REDACTED] ; [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera piena
proprietà dal **23/4/2007 ad oggi** .

6.2 Precedenti proprietari

[REDACTED]
[REDACTED] ; [REDACTED]
[REDACTED] la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno del diritto di piena proprietà è pervenuto in forza
di successione legittima a causa di morte del Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] , la cui dichiarazione di successione è stata registrata
presso l'ufficio del Registro di Novara in data 9/2/2007 al n. 59/1590 e trascritta in data
23/8/2007 ai nn. 19119/11447 e successiva dichiarazione di successione registrata
presso l'Ufficio del Registro di Novara in data 13/4/2007 al n. 64/1593 e trascritta in
data 23/8/2007 ai nn. 19125/11453 e nel cui asse ereditario è compresa , oltre a
maggior consistenza , la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà relativa ai beni
esecutati
La relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 2/5/2007 ai nn.
9462/5482 giusto atto a rogito del notaio Gabriele Salerno di Novara in data 23/4/2007
rep. 50711/11097
[REDACTED]
[REDACTED] la residua quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno
ed alla signora [REDACTED] la quota di $\frac{1}{3}$ di
usufrutto è pervenuto in forza di successione legittima a causa di morte rispettivamente
del proprio padre e marito Sig : [REDACTED]
[REDACTED] la cui dichiarazione di successione è stata registrata presso

l'Ufficio del Registro di Novara al n. 97 Vol. 993 e trascritta in data 28/12/1973 ai nn. 11755/9686 e nel cui asse ereditario era compresa la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena ed esclusiva proprietà relativo a NCEU foglio 37 part. 549 sub. 1 e 2 NCEU foglio 37 part. 1065 sub. 2 oltre a maggior consistenza .

Si precisa che la sig. [REDACTED]

Trovasi inoltre trascritta in data 24/4/1974 ai nn. 4096/3401 contro [REDACTED]

Accettazione di eredità con beneficio di inventario giusto atto ricevuto da notaio Giuseppe Mittino in data 1/4/1974 rep. 219

Sono stati ispezionati i nominativi di [REDACTED] sia tramite il sistema informatizzato che tramite il sistema di ispezioni cartacee del soster senza che sia stata rinvenuta la provenienza degli immobili in oggetto .

Sono state quindi eseguite tramite un incaricato sul posto ulteriori indagini sui nominativi di [REDACTED] con il patronimico ma non è stata individuata la provenienza .

Si precisa che : dalla nota di trascrizione del 10/11/1965 nn. 9898/7136 infra meglio descritta si evince che " i [REDACTED] sono proprietari dello stabile sito in Novara distinto in mappa al vigente catasto terreno al foglio 37 con il mappale 549 ed in mappa del nuova catasto edilizio urbano con i mappali 549/1usque subalterno 9 = 1065/1 usque sub. 4 del foglio 37 (...) " .

Dalla nota di trascrizione del 23/1/1958 nn. 695/607 infra meglio descritta si evince che i signori [REDACTED] intervengono " nella loro qualità di comproprietari dello stabile in Novara in quel catasto al foglio 37 n. 549 " .

Si precisa infine che risulta trascritta in data 24/8/1988 ai nn. 10064/7304 la compravendita a rogito del notaio Enrico Bellezza di Novara in data 26/07/1988 rep. 98802 con la quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Novara C.so Risorgimento n. 79 bis censito al NCEU foglio 37 particella 1065 sub.,. 2 di mq. 13 -

7. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico di Trecate è emerso che l'immobile è stato edificato regolarmente antecedentemente al 1967 e precisamente :

con **licenza edilizia N. 546 del 16/6/1956 Prot. 16874** per "licenza di costruire uno stabile di tre piani ft di complessivi 21 vani di abitazione oltre scala , servizi e disimpegni su terreno posto in C.so Risorgimento " , in capo a Storzini Rino ed Angelo a firma Ing. Montersino e Geom. Ugazio .

Seguiva **licenza N. 1345 del 9/11/1956 Prot. 43248** per *“...varianti di progetto di cui alla licenza n. 546 del 16/6/56 Prot. 16874 dello stabile in C.so Risorgimento”* in capo a Storzini Rino e Angelo ed a firma del Geom. Ugazio .

In data 1/3/1957 veniva rilasciata abitabilità con atto N. 49907/56

Successivamente seguiva **licenza Edilizia N. 356 del 23/3/1957** per *“..... costruire n. 3 autorimesse , un ripostiglio , un lavatoio ed una recinzione, su terreno posto in C.so Risorgimento”* in capo a Storzini Rino e Angelo ed a firma del Geom. Ugazio .

Seguiva **licenza edilizia N. 1825 del 23/12/1963 Prot. 50830** per *“... trasformare una finestra in luce da negozio in c.so Risorgimento 79 bis.... ”* in capo a Storzini Rino e Angelo ed a firma geom. Ugazio .

Seguiva **concessione edilizia N. 1377 del 23/10/1986 Prot. 2832** per *“... ampliare una apertura a trasformazione di ripostiglio in autorimessa in c.so Risorgimento 79 ”* in capo a Storzini Angelo , Ivana e Guido ed a firma geom. Ugazio .

Seguiva **concessione edilizia N. 325 del 10/3/1987 Prot. 5992** per *“... modificare una apertura di finestra in vetrina a trasformazione di alloggio al piano terra in negozio in c.so Risorgimento 79 ”* in capo a Storzini Angelo , Ivana e Guido ed a firma geom. Ugazio .

Seguiva **DIA ex art. 26** della legge 28/2/1985 N. 47 **del 11/2/1987 Prot. 672** per *“... varianti dell'interno 8 alloggi al piano secondo , in c.so Risorgimento 79 B ”* in capo a Luciano Aliprandi , Ivana e Guido ed a firma Arch. Mottini -

Più recentemente in capo all' amministratore pro-tempore succedutosi nel tempo (Geom. Bellini) seguivano interventi manutentivi alla facciata di cui però non si trovava nulla

Successivamente non figurano altre concessioni .

Descrizione immobile di cui al punto A

Foglio 37 mappale 549 sub 14

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **negozio** al piano primo terra in Novara (NO) C.so Risorgimento 79b , inserito nel complesso edilizio denominato “ **CONDOMINIO CORSO RISORGIMENTO 79B** “ e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 37 mapp. 549 sub. 14 -

Composto da unico vano zona vendita , ampio vano con finestra verso il corso , altri due vani sul retro che affacciano verso corte comune interna – Esiste piccolo bagno ricavato nel perimetro di due detti vani e con accesso esterno dalla corte interna . Detto negozio è raggiungibile , oltre che dal Corso , da accesso pedonale comune condominiale e accesso carraio sempre dal Corso .

L'immobile si sviluppa al piano primo per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 80,00** circa e calpestabile di **mq. 101,00** circa (negozio 67,90 + soffitte 32,70) -

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a

proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

intestato a

proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni

Foglio 37 mappale 549 sub 14 , categoria C1 , classe 8 , consistenza mq. 53 , rendita euro 484,49 e superficie catastale di mq. 101

Coerenze negozio in contorno : ingresso e scala comune , cortile comune , sedime della fontana e C.so Risorgimento

Coerenze soffitte in contorno : corridoio comune , soffitte di altre proprietà , c.so risorgimento e corte comune

All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato .

Destinazione urbanistica

Nel nuovo ed attuale Piano Regolatore Generale Comunale Vigente (2003) di Novara : l'immobile è identificato in zona residenziale edificata " TESSUTO URBANO ESISTENTE 2,0 " e normato dagli articoli 10.3/4/5 – 11.12.a – 16.1.a – 16.2a/b/g – 16.3/4/5 – 26.2 delle Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra negozio	Sup. reale lorda	76,78	0,95	72,95
Piano sottotetto (3 ft) – soffitte	Sup. reale lorda	32,94	0,20	6,59
	Sup. reale lorda	109,72		79,54

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a ; condizioni : buone

Solai: tipologia : solaio misto con travetti prefabbricati e ca ; condizioni: buone

Copertura: tipologia : a falde ; materiale : tegole in cotto marsigliese su struttura in legno ; condizioni : discrete

Scale: tipologia : a rampa ; materiale : ca e marmo trani , ubicazione : interna senza ascensore ; condizioni : discrete

Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni:

finestre : materiale : legno con vetro semplice , vetrina ingresso ferro , persiane in legno e saracinesca in ferro ; porta blindata ; condizioni : discrete .

Infissi interni:

non presenti – solo su bagno e uscita su cortile in legno

Manto di copertura:

materiale : tegole cotto marsigliese ; condizioni: discrete

Pareti esterne:

materiale: muratura in mattoni e parti in ca ; rivestimento : intonaco tinteggiato : condizioni : discrete

Pavimentazione interna:

materiale : piastrelle in monocottura di diversa misura e marmiglia – finto parquet ; condizioni : discrete ;

Rivestimento:

ubicazione : bagno materiale : ceramica/monocottura varie misure ; condizioni: discrete h = 1.80 e angolo lavandino negozio h = 1.40



Impianti:

Gas e acqua calda :

non esistente

Elettrico:

tensione: 220V; parte sottotraccia ; conformità : si presume non a norma (certificazioni non fornite)

Termico :

non esistente

Accessori

Corte comune



Descrizione immobile di cui al punto B

Foglio 37 mappale 1793 sub 6



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **autorimessa** al piano terra sito in Novara (No) C.so Risorgimento , inserito nel complesso edilizio denominato “ COND. C.SO RISORGIMENTO 79B “ e censito nell'NCEU di detto Comune al foglio 37 mapp. 1793 sub. 6 -

Composto da unico vano di circa **mq. 8,00** commerciali circa e calpestabile di **mq. 8,00** con accesso , tramite passo carraio , dal C.so Risorgimento nc. 70 e cortile comune .

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a [REDACTED]

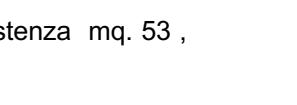
[REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni

Foglio 37 mappale 1793 sub 6 , categoria C6 , zc 2 classe 4 , consistenza mq. 53 , rendita euro 20,25 e superficie catastale di mq. 8

Coerenze rimessa in contorno : cortile comune con spazio di manovra , sedime della fontana , altra proprietà confinante e autorimessa di altra proprietà .



All'immobile su descritto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato .

Per corrispondenza gli immobili eseguiti (A + B) insistono sul mappale 1793 e 549 NCT del foglio 37 di Novara come ENTI URBANI di mq. 545 complessivi –

Nella relazione parlo di rimessa ad uso ripostiglio in quanto , vista la piccola dimensione , trovo impropria l'attribuzione del vano come autorimessa . Nessuna vettura potrebbe essere ricoverata in tale vano – Forse solo adatto a motociclette/biciclette di non grosse dimensioni .

Destinazione urbanistica

Nel nuovo ed attuale Piano Regolatore Generale Comunale Vigente (2003) di Novara : l'immobile è identificato in zona residenziale edificata “ TESSUTO URBANO ESISTENTE 2,0 “ e normato dagli articoli 10.3/4/5 – 11.12.a – 16.1.a – 16.2a/b/g – 16.3/4/5 – 26.2 delle Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra - rimessa	Sup. reale lorda	9,53	0,85	8,11
	Sup. reale lorda	9,53		8,11

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale : muratura e c.a. ; condizioni: discrete
Solaio: tipologia: solaio in ca prefabbricato ; condizioni: discrete
Copertura : tipologia : solaio in ca prefabbricato con impermeabilizzazione

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: porta : ad anta in legno ; condizioni: discrete
Pareti esterne: materiale/rivestimento : muratura intonacata e tinteggiata : condizioni: discrete
Pavimentazione interna: materiale : cls ; condizioni: discrete ;
Rivestimento interno: Materiale: intonaco a vista ; condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico : presente - esterno con punto luce a soffitto non a norma

Accessori cortile comune in autobloccanti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara , codice di zona C2, microzona catastale 4 , fascia " semicentrale " C.SO RISORGIMENTO ... " .

E' stato inoltre considerato ogni più opportuno parametro (natura , qualità , stato di conservazione , spese future manutentive ecc. ecc.) o specifica riduzione/coefficiente ritenuta necessaria ed opportuna in relazione allo stato di fatto in cui versa l'immobile trattato e relativamente alla condizione peculiare del mercato di riferimento (Novarese) ed il relativo ambito esecutivo .

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio , Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara , Ufficio Tecnico del Comune di Novara , Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato .

8.3 Considerazioni

La situazione commerciale attuale ed il mercato immobiliare , in genere , sconsigliano la formazione di più lotti . La vendita separata della rimessa , a mio avviso, comprometterebbe l'appetibilità/interesse per il bene esecutato . E' pertanto opportuno procedere alla vendita congiunta del negozio e della rimessa che funge da magazzino per il negozio .

8.4 Valutazione corpi

A. Immobile ad uso abitativo

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Negozi	80,00	1.050,00	84.000,00
			84.000,00

Valore corpo:	euro	84.000,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	84.000,00
Valore complessivo diritto e quota	euro	84.000,00

B. Immobile ad uso autorimessa



Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Rimessa	8,00	550,00	4.400,00
			4.400,00

Valore corpo:	euro	4.400,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	4.400,00
Valore complessivo diritto e quota	euro	4.400,00

Riepilogo stima Lotto unico

ID	Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
A	Negozi	80,00	1.050,00	84.000,00
B	Rimessa	8,00	550,00	4.400,00
				88.400,00

8.5 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto unico

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	euro	17.680,00
---	------	-----------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale/ spese pristino stato :	euro	4.000,00
--	------	----------

8.6 Prezzo base d'asta del Lotto unico

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura		
Al netto della decurtazione 20%	euro	70.720,00 ct





Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si
trova, con le spese tecniche di regolarizzazione
urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente

euro

66.720,00 ct

Novara 25 Giugno 2025

Si allega:

- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica/edilizia e viste satellitari
- Aggiornamento visura ipotecaria
- Documenti amministrativi condominiali
- verbale sopralluogo
- Documentazione fotografica

L'Esperto

geometra Maurizio Grigatti