

TRIBUNALE ORDINARIO – NOVARA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2026

TECNICO INCARICATO:



TRIBUNALE ORDINARIO - NOVARA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - **Appartamento** a NOVARA via Sesalli n. 16, della superficie commerciale di **81,77 mq** per la quota di 1/2 piena proprietà [redacted] e 1/2 piena proprietà [redacted]

Unità immobiliare composta da accesso da vano scala comune su ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere di cui una con balcone, bagno e ripostiglio. Cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e seminterrato, ha un'altezza interna rispettivamente di 3,00 m al piano secondo, e di 2,20 m al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 316 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Sesalli n. 16, piano 2-S1, intestato a [redacted]

Coerenze: a nord muro in aderenza con vano scala comune e altra unità, a est affaccio su via Sesalli, a sud muro in aderenza con altro immobile e a ovest affaccio su corte comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra e uno interrato. Immobile costruito nel 1964.

A.1 Autorimessa, composta da unico locale, sviluppa una superficie di mq **13,13**

- foglio 98 particella 1293 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria I, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 66,93 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Sesalli n. 16: piano seminterrato, intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

81,77 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

9,19 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 106.652,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 85.321,60

Data della valutazione:

02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai [redacted]

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: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca giudiziale nn. [redacted] in forza di atto giudiziario del [redacted] a favore di [redacted]
[redacted] a carico di [redacted], importo capitale euro [redacted], importo
totale euro [redacted]

Ipoteca legale nn. [redacted] in forza di atto del [redacted] a favore di [redacted]
[redacted], importo capitale euro [redacted], importo totale euro [redacted]

Ipoteca volontaria nn. [redacted] in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del [redacted]
[redacted] a favore di [redacted] a carico di [redacted], importo
capitale euro [redacted], importo totale euro [redacted]

Ipoteca legale nn. [redacted] cancellata totalmente con annotazione n. [redacted]

Ipoteca volontaria nn. [redacted] cancellata totalmente con annotazione n. [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del [redacted] trascritto a Novara il [redacted] a favore di [redacted]
[redacted] a carico di [redacted], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento del [redacted] trascritto a Novara il [redacted] a favore di [redacted]
[redacted] a carico di [redacted], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 2.400,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 10.768,15

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno
di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del notaio [redacted]
trascritto a Novara il [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

7.1.1.

C.E. n. 1670 del 20/11/1963 per demolizione di un edificio di due piani fuori terra a nome di [REDACTED]

C.E. n. 241 del 27/11/1963 per costruzione di un edificio di 4 piani fuori terra più attico, cantinato di 24 vani dia abitazione più servivi e rimesse, a nome di [REDACTED]

Abitabilità prot. 49132 del 15/12/1965.

Fine lavori PG 9258 del 18/04/1966.

7.1.2. Obblighi all'alienazione dell'immobile: Nessuno.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in zona tessuto urbano esistente 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegate le schede catastali per gli immobili di cui al fg. 98 mapp. 316 sub 5 e mapp. 1293 sub 2 al NCEU.

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini)

- Pignoramento per intero o pro-quota

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ:

La distribuzione interna non è conforme a quella presente in atti. La parete tra la cucina e il soggiorno è stata demolita per creare un arco, il ripostiglio non è stato realizzato nell'ingresso ma vicino alla camera da letto che risulta più piccola, nel bagno è stata realizzata una tramezza.

Si può regolarizzare presentando una CILA in sanatoria

Costo: 1.500,00 euro pratica per regolarizzazione

Sanzione: 1.000,00 euro

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NOVARA, VIA SESALLI N. 16

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

A – **Appartamento** a NOVARA via Sesalli n. 16, della superficie commerciale di 78 mq per la quota di 1/2 piena proprietà e 1/2 piena proprietà

Unità immobiliare composta da accesso da vano scala comune su ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere di cui una con balcone, bagno e ripostiglio. Cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e seminterrato, ha un'altezza interna rispettivamente di 3,00 m al piano secondo, e di 2,20 m al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 316 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Sesalli n. 16, piano 2-S1, intestato a

Coerenze: a nord muro in aderenza con vano scala comune e altra unità, a est affaccio su via Sesalli, a sud muro in aderenza con altro immobile e a ovest affaccio su corte comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe sono residenziali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8,6 Km
ferrovia distante 2,4 Km
aeroporto distante 29,8 Km
superstrada distante 2,4 Km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile ha struttura in cemento armato e tamponamenti muratura, solai in laterocemento, tetto con manto di copertura in tegole. Serramenti esterni in legno, anta a battente, vetro singolo con avvolgibili, serramenti interni in legno e vetro, anta singola a battente.

Pavimenti in legno, in cotto nel bagno e rivestimenti nel bagno e in cucina. Pareti intonacate e tinteggiate.

Impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas metano e radiatori.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
abitazione	78,00	x	100 %	=	78,00	
balconi	10,20	x	25%	=	2,55	
cantina	4,08	x	30%	=	1,22	
Totale:	92,28				81,77	

ACCESSORI:

A.1 Autorimessa, composta da unico locale, sviluppa una superficie di mq 55,47

- foglio 98 particella 1293 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 66,93 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Sesalli n. 16: piano seminterrato, intestato a [REDACTED]

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	13,13	x	70 %	=	9,19
Totale:	13,13				9,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,77	x	1.200,00	=	98.124,00
Valore superficie accessori:	9,19	x	1.200,00	=	11.028,00
				=	109.152,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 109.152,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 109.152,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni sono posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della tipologia residenziale. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. Inoltre si tiene presente delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al comune di Novara anno 2025 semestre 1 in zona semicentrale, zona residenziale, codice zona C1 microzona catastale 3 tipologia prevalente abitazioni civili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Novara, ufficio del registro di Novara, conservatoria dei registri immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Novara, ed inoltre: OMI Novara.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	81,77	9,19	109.152,00	109.152,00
				109.152,00 €	109.152,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 106.652,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 21.330,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 85.321,60

il tecnico incaricato