

TRIBUNALE DI NOVARA
NOVARA

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. n°116/2024

Giudice Illustrissimo Presidente: **Dr.ssa Zanin Veronica**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Benvenuti Riccardo
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n°824
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara
C.F.: BNVR67M01F952I - p.IVA 01592920035

con studio in Novara, Viale Dante Alighieri n°15
cellulare: 335-8083794
email: richibenvenuti@hotmail.it



Fabbricati in Novara, [REDACTED]
APPARTAMENTO PIANO PRIMO - [REDACTED]
APPARTAMENTO PIANO SECONDO - [REDACTED]
APPARTAMENTO PIANO TERRA E INTERRATO - [REDACTED]
UFFICIO PIANO TERRA - [REDACTED]
APPARTAMENTO PIANO SECONDO E INTERRATO - [REDACTED]
N°5 Lotti

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L
O
T
T
O

1



Comune di
Novara

N.C.E.U.
[REDACTED]

Appartamento
piano primo

L
O
T
T
O

2



Comune di
Novara

N.C.E.U.
[REDACTED]

Appartamento
piano secondo

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L
O
T
T
O

3



Comune di
Novara

N.C.E.U.

Appartamento
piano terra
e interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

L
O
T
T
O

4



Comune di
Novara

N.C.E.U.

Ufficio
piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

L
O
T
T
O

5



Comune di
Novara

N.C.E.U.

Appartamento
piano secondo
e interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Beni immobili per la quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED] consistenti in:

- appartamento sito al piano primo in Comune di Novara, [REDACTED], censito al N.C.E.U. al [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 207 mq e totale escluse le aree scoperte 207 mq, rendita € 1.338,91;
- appartamento sito al piano secondo in Comune di Novara, [REDACTED], censito al N.C.E.U. al [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 209 mq e totale escluse le aree scoperte 209 mq, rendita € 1.338,91;
- appartamento sito al piano terra (abitazione) e piano interrato (cantina, in visura non risulta indicato il piano della stessa) in Comune di Novara, [REDACTED], censito al N.C.E.U. al [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 84 mq e totale escluse le aree scoperte 84 mq, rendita € 542,28;
- ufficio sito al piano terra in Comune di Novara, [REDACTED], censito al N.C.E.U. al [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita € 939,95;
- appartamento sito al piano secondo (abitazione) e piano interrato (cantina) in Comune di Novara, [REDACTED], censito al N.C.E.U. al [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 108 mq e totale escluse le aree scoperte 106 mq, rendita € 569,39.

LOTTO 1) APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano primo dell'immobile interno (composto da tre piani fuori terra) facente parte di un palazzo articolato in più corpi di fabbrica, con accesso comune da [REDACTED], articolata nei seguenti locali: ingresso, soggiorno con zona pranzo, cucina, quattro camere da letto, tre servizi igienici (di cui uno ad uso esclusivo di una camera) e balcone. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del balcone, di 210,01 mq ed una superficie calpestabile (escluso il balcone) di 161,20 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 207 mq e totale escluse le aree scoperte 207 mq, rendita € 1.338,91, piano primo, [REDACTED], e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

piano primo, vano scala comune e altra proprietà distinta al [REDACTED], altra proprietà distinta ai [REDACTED], altra proprietà distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED] e cortile interno comune.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara, al [REDACTED].

LOTTO 2) APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano secondo dell'immobile interno (composto da tre piani fuori terra) facente parte di un palazzo articolato in più corpi di fabbrica, con accesso comune da [REDACTED], articolata nei seguenti locali: ingresso, sala pranzo, soggiorno, cucina, tre camere da letto, tre servizi igienici (di cui uno ad uso esclusivo di una camera con accesso da cabina armadio) e balcone.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del balcone, di 211,61 mq ed una superficie calpestabile (escluso il balcone) di 161,20 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 209 mq e totale escluse le aree scoperte 209 mq, rendita € 1.338,91, piano secondo, [REDACTED], e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

piano secondo, vano scala comune e altra proprietà distinta al [REDACTED], altra proprietà distinta ai [REDACTED], altra proprietà distinta al [REDACTED], corpo di fabbrica interno e cortile interno comune.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara, al [REDACTED].

LOTTO 3) APPARTAMENTO PIANO TERRA E INTERRATO

Unità immobiliare ad uso appartamento, attualmente utilizzata come laboratorio, sita al piano terra dell'immobile con affaccio su [REDACTED] (composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato) facente parte di un palazzo articolato in più corpi di fabbrica, con accesso comune da [REDACTED], articolata nei seguenti locali: soggiorno, sala pranzo, cucina, camera da letto e servizio igienico, oltre alla cantina posta al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte della cantina, di 84,87 mq ed una superficie calpestabile (esclusa la cantina) di 60,70 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 84 mq e totale escluse le aree scoperte 84 mq, rendita € 542,28, piano terra (abitazione) e piano interrato (cantina, in visura non risulta indicato il piano della stessa), [REDACTED], e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, altra proprietà distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED]; cortile interno comune, vano scala comune e altra unità immobiliare distinta al [REDACTED];

piano interrato, vano scala comune, disimpegno comune, corpo di fabbrica interno e cortile interno comune.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara, al [REDACTED].

LOTTO 4) UFFICIO PIANO TERRA

Unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano terra dell'immobile interno (composto da tre piani fuori terra) facente parte di un palazzo articolato in più corpi di fabbrica, con accesso comune da [REDACTED], articolata nei seguenti locali: ingresso/attesa, due studi e servizio igienico.

L'ufficio sviluppa una superficie commerciale complessiva di 93,30 mq ed una superficie calpestabile di 71,30 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita € 939,95, piano terra, [REDACTED], e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, androne comune, altra proprietà distinta al [REDACTED] e altra unità immobiliare distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED] e altra proprietà distinta al [REDACTED],

altra unità immobiliare distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED] e cortile interno comune.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara, al [REDACTED].

LOTTO 5) APPARTAMENTO PIANO SECONDO E INTERRATO

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano secondo dell'immobile con affaccio su [REDACTED] (composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato) facente parte di un palazzo articolato in più corpi di fabbrica, con accesso comune da [REDACTED], articolata nei seguenti locali: ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, servizio igienico, ripostiglio e tre balconi, oltre alla cantina posta al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte dei balconi e della cantina, di 112,08 mq ed una superficie calpestabile (esclusi i balconi e la cantina) di 79,30 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

[REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 108 mq e totale escluse le aree scoperte 106 mq, rendita € 569,39, piano secondo (abitazione) e piano interrato (cantina), [REDACTED], e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

piano secondo, altra proprietà distinta al [REDACTED], vano scala comune e altra unità immobiliare distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED], vano scala comune e cortile interno comune, altra proprietà distinta al [REDACTED], [REDACTED];

piano interrato, altra proprietà distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED], disimpegno comune, altra unità immobiliare distinta al subalterno 21.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) quindi sulla mappa del Comune di Novara, al [REDACTED].

Verifica documentazione presente nel fascicolo

- 1.1 Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegate alla presente le schede catastali degli immobili e l'estratto di mappa di cui:

al N.C.E.U. [REDACTED] (LOTTO 1);
al N.C.E.U. [REDACTED] (LOTTO 2);
al N.C.E.U. [REDACTED] (LOTTO 3);
al N.C.E.U. [REDACTED] (LOTTO 4);
al N.C.E.U. [REDACTED] (LOTTO 5);
al N.C.T. al [REDACTED].

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

- 1.2 I dati rilevati sono conformi a quelli indicati negli atti di pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

- 1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero per i singoli cinque lotti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FABBRICATI AD USO APPARTAMENTI ED UFFICIO

Caratteristiche zona

Zona centrale e residenziale, coincidente con il centro storico della città di Novara, vicina a tutti i servizi e con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe

Residenziali e commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Si segnala che il sottoscritto ha potuto accedere agli immobili oggetto della procedura una prima volta con l'assistenza dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, nominato custode degli stessi, il giorno 04/07/2025 in quanto lo stesso istituto mi ha comunicato la data del loro primo accesso invitandomi a partecipare nonostante la convocazione per il sopralluogo presso gli immobili, mandata dal sottoscritto al Sig. [REDACTED] tramite raccomandate con ricevuta di ritorno, indicasse la data del sopralluogo fissata per il giorno 15/07/2025; per tale data però il sottoscritto non era ancora riuscito ad effettuare l'accesso agli atti per la verifica delle pratiche urbanistiche e pertanto ha provveduto a comunicare al Sig. [REDACTED], che a sua volta non sarebbe più stato disponibile fino alla fine di agosto, che il sopralluogo per la verifica degli immobili l'avremmo concordato direttamente all'inizio del mese di settembre.

Nei giorni 9 e 10 di settembre il sottoscritto, previo accordo con il Sig. [REDACTED], ha potuto accedere a tutti gli immobili con l'assistenza dello stesso proprietario.

Dal sopralluogo è emerso che:

l'appartamento sito al piano primo, distinto con il [REDACTED] 5, risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato il [REDACTED] e registrato il [REDACTED], della durata di quattro anni [REDACTED], rinnovabili di altri quattro, con canone annuo di

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

locazione di [REDACTED] per le prime quattro annualità e di [REDACTED] a partire dalla quinta annualità (si segnala che il contratto di locazione comprende anche un posto auto); l'appartamento sito al piano secondo, distinto con il [REDACTED], risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato il [REDACTED] e registrato il [REDACTED], della durata di quattro anni [REDACTED], rinnovabili di altri quattro, con canone annuo di locazione di [REDACTED] (si segnala che il contratto di locazione comprende anche un posto auto); l'appartamento sito al piano terra ad uso laboratorio, distinto con il [REDACTED], risulta occupato dalla ditta [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato il [REDACTED] e registrato il [REDACTED], della durata di sei anni [REDACTED], rinnovabili di altri sei, con canone annuo di locazione di [REDACTED] (si segnala che il contratto di locazione comprende anche un posto auto); l'ufficio sito al piano terra, distinto con il [REDACTED], risulta libero; l'appartamento sito al piano secondo, distinto con il [REDACTED], risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione di natura transitoria stipulato il [REDACTED], della durata di dodici mesi [REDACTED], con canone annuo di locazione di [REDACTED] (si segnala che sul presente immobile è aperta una procedura di sfratto per morosità). L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Novara, previa richiesta inviata dal sottoscritto in data 13/06/2025 e successive interlocuzioni dirette con il funzionario incaricato, dall'Ufficio Territoriale di Novara ha comunicato che, a nome dell'esecutato e relativamente agli immobili di cui alla presente relazione peritale, risultano registrati alcuni contratti di locazione ([REDACTED]); ulteriori informazioni su altri contratti di locazione ([REDACTED]) sono state fornite direttamente dall'esecutato all'Istituto di Vendite Giudiziarie, ed alcune verificate con l'Agenzia delle Entrate.

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:

costituzione di servitù nascente da atto a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], sugli immobili oggetto della presente relazione peritale a favore della società [REDACTED] per il mantenimento e l'ampliamento di luci, finestre, grondaie, aperture, sagome, canali ed impianti sulla parete del proprio fabbricato affacciante verso la proprietà del Sig. [REDACTED].

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 [REDACTED], ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo fondiario a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), per la quota intera del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

Importo capitale: [REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione [REDACTED], atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento emesso dall'UNEP presso il Tribunale di Novara, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota intera del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale (si segnala che sia nella relazione notarile che nella nota di trascrizione depositati agli atti l'indirizzo degli immobili viene erroneamente indicato come [REDACTED] e non correttamente come [REDACTED]).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le differenze emerse in fase di sopralluogo rispetto agli elaborati grafici di progetto reperiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Novara durante l'accesso agli atti effettuato il 16/07/2025, si possono riassumere nelle seguenti valutazioni.

Preliminarmente bisogna però evidenziare come tutti gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi non riportino quote geometriche interne inerenti alla dimensione dei singoli locali.

Le poche misure riportate in alcuni elaborati grafici allegati alla Licenza del 1980 riguardano sostanzialmente alcune misure generali esterne e qualche misura di dettaglio delle unità immobiliari non specificando le misure dei singoli locali; inoltre si evidenzia come gli elaborati grafici allegati alla Licenza del 1960 riguardino specificatamente le opere in demolizione e costruzione (gialli e rossi) delle singole unità immobiliari non riportando nessuna misura (né dei singoli locali né dei serramenti).

Considerando che complessivamente le unità immobiliari risultano comunque sostanzialmente coerenti con quanto autorizzato, le difformità rilevate derivano esclusivamente dal confronto tra gli elaborati grafici e lo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo.

LOTTO 1 e LOTTO 2

Le difformità più evidenti emerse riguardanti le unità immobiliari poste al piano primo ed al piano secondo dell'immobile interno sono la presenza di alcune finestre esterne non rappresentate negli elaborati grafici allegati alla Concessione del 1980 (correttamente riportate nelle planimetrie catastali agli atti) e la presenza, per entrambe le unità immobiliari, di un balcone posto verso il cortile interno comune (rappresentato solo nell'elaborato grafico dell'unità immobiliare del piano primo, più piccolo di quanto esistente, ma non rappresentati nelle planimetrie catastali agli atti).

Oltre a quanto sopra segnalato sono state rilevate in entrambe le unità immobiliari altre piccole difformità interne rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione del 1980 che si possono riassumere in: differenza nel numero e nella posizione delle porte interne, diversa conformazione di alcune murature e di alcune nicchie murarie.

LOTTO 3

La difformità più evidente emersa riguardante l'unità immobiliare posta al piano terra dell'immobile con affaccio su [REDACTED] è la conformazione di alcune finestre esterne poste verso la proprietà adiacente rappresentate diversamente negli elaborati grafici allegati alla Licenza del 1960 (correttamente riportate nella planimetria catastale agli atti).

Oltre a quanto sopra segnalato sono state rilevate altre piccole difformità interne rispetto agli elaborati grafici allegati alla Licenza del 1960 che si possono riassumere in: presenza di una porta interna di comunicazione con il negozio adiacente, piccole differenze nella dimensione dei locali, diversa conformazione di alcune murature e di alcune nicchie murarie.

LOTTO 4

La difformità più evidente emersa riguardante l'unità immobiliare posta al piano terra dell'immobile interno è l'assenza del servizio igienico interno presente nel locale attesa negli elaborati grafici allegati alla Concessione del 1980 e la realizzazione dello stesso in parte della zona di accesso comune con l'unità immobiliare adiacente, sempre della stessa proprietà (correttamente riportato nella planimetria catastale agli atti).

Oltre a quanto sopra segnalato sono state rilevate altre piccole difformità interne rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione del 1980 che si possono riassumere in: diversa conformazione di alcune murature e di alcune nicchie murarie.

LOTTO 5

La difformità più evidente emersa riguardante l'unità immobiliare posta al piano secondo dell'immobile con affaccio su [REDACTED] è la presenza del ripostiglio con accesso dalla camera da letto evidenziato chiuso negli elaborati grafici allegati alla Concessione del 1981 e realizzato invece parzialmente nel locale ripostiglio dell'unità immobiliare adiacente, sempre della stessa proprietà (correttamente riportato nella planimetria catastale agli atti).

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo





Oltre a quanto sopra segnalato sono state rilevate altre piccole difformità interne rispetto agli elaborati grafici allegati alla Licenza del 1960 che si possono riassumere in: diversa conformazione di alcune murature e di alcune nicchie murarie

Le difformità di cui sopra andranno sanate, previa presentazione a firma di tecnico abilitato di:

LOTTO 1

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria minima prevista di € 1.032,00, andando a rappresentare la corretta conformazione dell'unità immobiliare rispetto alle difformità segnalate, previa richiesta e rilascio del Parere della Soprintendenza in quanto il fabbricato rientra nella perimetrazione del centro storico e le difformità riguardano sia le aperture esterne che la presenza di un balcone.

Sanzione pecuniaria: € 1.032,00

Spese Tecniche: € 2.968,00

Oneri totali: € 4.000,00

LOTTO 2

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria minima prevista di € 1.032,00, andando a rappresentare la corretta conformazione dell'unità immobiliare rispetto alle difformità segnalate, previa richiesta e rilascio del Parere della Soprintendenza in quanto il fabbricato rientra nella perimetrazione del centro storico e le difformità riguardano sia le aperture esterne che la presenza di un balcone.

Sanzione pecuniaria: € 1.032,00

Spese Tecniche: € 2.968,00

Oneri totali: € 4.000,00

LOTTO 3

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria minima prevista di € 1.032,00, andando a rappresentare la corretta conformazione dell'unità immobiliare rispetto alle difformità segnalate, previa richiesta e rilascio del Parere della Commissione Locale del Paesaggio in quanto il fabbricato rientra nella perimetrazione del centro storico e le difformità riguardano solo le aperture esterne.

Sanzione pecuniaria: € 1.032,00

Spese Tecniche: € 2.968,00

Oneri totali: € 4.000,00

LOTTO 4

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverate in Sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria minima prevista di € 1.000,00, andando a rappresentare la corretta conformazione dell'unità immobiliare rispetto alle difformità segnalate.

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Spese Tecniche: € 1.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

LOTTO 5

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverate in Sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria minima prevista di € 1.000,00, andando a rappresentare la corretta conformazione dell'unità immobiliare rispetto alle difformità segnalate.

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Spese Tecniche: € 1.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

In considerazione di quanto rilevato rispetto alla conformità urbanistico-edilizia e che alcune planimetrie catastali agli atti riportano sostanzialmente le medesime difformità, si rende necessario, una volta attuate le sanatorie di cui al punto precedente, presentare un DOCFA in variazione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Novara,

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo





comprensivo dell'elaborato planimetrico, coerente con la situazione finale per rappresentare catastalmente correttamente le unità immobiliari inerenti i LOTTI 1, 2 e 3.
Tributi speciali catastali: € 210,00
Spese Tecniche: € 2.190,00
Oneri totali: € 2.400,00 (800,00 €/cad LOTTI 1, 2 e 3)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In relazione alle spese di gestione condominiale il Sig. [REDACTED], che si occupa direttamente dell'amministrazione delle unità immobiliari, mi ha comunicato che tutti gli affittuari (ad eccezione dell'inquilino del LOTTO 5) sono in regola con i relativi versamenti di gestione.

Si riportano di seguito per conoscenza gli importi di chiusura gestione 2024/2025 relativi alle singole unità immobiliari:

LOTTO 1 – [REDACTED]

Totale gestione 2024/2025 € 1.097,65 (n°3 occupanti e riscaldamento autonomo)

LOTTO 2 – [REDACTED]

Totale gestione 2024/2025 € 906,08 (n°1 occupante e riscaldamento autonomo)

LOTTO 3 – [REDACTED]

Totale gestione 2024/2025 € 1.413,58 (n°3 occupanti e riscaldamento centralizzato)

LOTTO 4 – [REDACTED]

Totale gestione 2024/2025 € 268,45 (n°0,5 occupante e riscaldamento autonomo)

LOTTO 5 – [REDACTED]

Totale gestione 2024/2025 € 1.279,98 (n°2 occupanti e riscaldamento centralizzato)

Il Sig. [REDACTED] mi ha comunicato che l'inquilino del LOTTO 5 ad oggi non ha versato le spese di gestione condominiale inerenti ai bilanci 2023/2024 e 2024/2025 per un totale di € 2.604,14.

6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario di tutti gli immobili:

- [REDACTED], proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà, dal 21/09/2022 ad oggi in forza di atto di accettazione espressa di eredità del 15/05/2023 a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], ai numeri [REDACTED]; si segnala, come già comunicato al GE, che ad oggi non risulta presentata la dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] e deceduta il 21/09/2022, in favore del Sig. [REDACTED].

6.2. Precedenti proprietari di tutti gli immobili:

- [REDACTED], proprietaria per la quota intera del diritto di piena proprietà, dal 26/12/2021 al 21/09/2022 in forza di atto di accettazione espressa di eredità del 30/12/2021 a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], ai numeri [REDACTED], e successiva denuncia di successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 26/12/2021, registrata a Novara in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED], trascritta a Novara in data [REDACTED], ai numeri [REDACTED].

- [REDACTED], proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà, dal 26/08/1988 al 26/12/2021 in forza di atto di divisione a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED]8, trascritto a Novara in data [REDACTED], al numero [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per gli immobili oggetto della presente relazione sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- **LICENZA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** [REDACTED] per sistemare, mediante modifica di muri divisorii ed aperture, oltre all'ampliamento di un vano al primo piano ed al ricavo di un magazzino, lo stabile in [REDACTED] a Novara.
- **CONCESSIONE CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** [REDACTED] per la costruzione di tramezze interne, modifica di aperture a sistemazione del piano terra, primo e secondo, con ricavo di servizi, in [REDACTED] a Novara.

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ** [REDACTED] degli alloggi su tre piani fuori terra ristrutturati in [REDACTED] a Novara.
- **CONCESSIONE CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** [REDACTED] per modificare aperture, murature e tramezzature interne, a sistemazione di appartamento al secondo piano, in [REDACTED] a Novara.

Descrizione **APPARTAMENTO PIANO PRIMO**
di cui al **LOTTO 1**

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano primo dell'immobile interno (composto da tre piani fuori terra) facente parte di un palazzo articolato in più corpi di fabbrica, con accesso comune da [REDACTED], articolata nei seguenti locali: ingresso, soggiorno con zona pranzo, cucina, quattro camere da letto, tre servizi igienici (di cui uno ad uso esclusivo di una camera) e balcone.

Il palazzo, articolato in più corpi di fabbrica, di impianto storico risalente probabilmente all'inizio del novecento, si trova in una zona centrale e residenziale coincidente con il centro storico della città di Novara, vicina a tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Dal vano scala avente accesso dal cortile interno comune, sprovvisto di impianto ascensore, al piano primo (secondo fuori terra) si accede tramite portoncino alla zona ingresso da cui si accede direttamente ad una camera da letto e alla zona giorno.

Dalla zona giorno, articolata in un soggiorno con zona pranzo, si accede alla cucina, tramite un disimpegno dedicato, ed al disimpegno della zona notte.

Dal disimpegno della zona notte si accede ad altre tre camere da letto (una dotata di servizio igienico ad uso esclusivo) e ad altri due servizi igienici.

L'appartamento è dotato di un balcone, con accesso esclusivo tramite portafinestra dal soggiorno, con affaccio sul cortile interno comune.

Tutti gli altri serramenti esterni dell'unità immobiliare sono finestre.

Gli ambienti sono tutti di ottime dimensioni, con pavimenti in marmette in tutti i locali ad esclusione dei pavimenti e dei rivestimenti dei servizi igienici e del pavimento della cucina realizzati in piastrelle di ceramica (alcuni sembrerebbero di recente realizzazione); tutti i pavimenti ed i rivestimenti si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, tinteggiato di bianco ad eccezione di alcune porzioni colorate, e si presentano in buone condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno di colore bianco con doppio vetro e si presentano in discrete condizioni di manutenzione; le persiane esterne, sempre in legno e di colore grigio, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le porte interne sono in legno tamburato, di colore noce o bianco, alcune con inserto in vetro, e si presentano complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con la caldaia posta in cucina, e i termosifoni sono in ghisa.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi non coerente con lo stato dei luoghi, una volta attuata la sanatoria come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2).

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del balcone, di 210,01 mq ed una superficie calpestabile (escluso il balcone) di 161,20 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 207 mq e totale escluse le aree scoperte 207 mq, rendita € 1.338,91, piano primo, [REDACTED], e lo stesso risulta della seguente proprietà

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario:

piano primo, vano scala comune e altra proprietà distinta al [REDACTED], altra proprietà distinta ai [REDACTED], altra proprietà distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED] e cortile interno comune.

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara, al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Novara, l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "TESSUTO URBANO DEL CENTRO STORICO" e inserito nelle tavole di piano, ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel Gruppo 2 che comprende immobili le cui caratteristiche consentano di riconoscerne rilevanza tipologica ed architettonica e il cui stato di conservazione rivela una prevalente integrità dell'impianto originario e per i quali sono consentiti interventi non eccedenti il restauro e il risanamento conservativo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOTTO 1 Piano Primo	Sup. reale lorda	209,50	1,00	209,50
LOTTO 1 Piano Primo, balcone	Sup. reale lorda	1,70	0,30	0,51
	Sup. reale lorda	211,20		210,01

Descrizione APPARTAMENTO PIANO SECONDO di cui al LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano secondo dell'immobile interno (composto da tre piani fuori terra) facente parte di un palazzo articolato in più corpi di fabbrica, con accesso comune da [REDACTED], articolata nei seguenti locali: ingresso, sala pranzo, soggiorno, cucina, tre camere da letto, tre servizi igienici (di cui uno ad uso esclusivo di una camera con accesso da cabina armadio) e balcone.

Il palazzo, articolato in più corpi di fabbrica, di impianto storico risalente probabilmente all'inizio del novecento, si trova in una zona centrale e residenziale coincidente con il centro storico della città di Novara, vicina a tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Dal vano scala avente accesso dal cortile interno comune, sprovvisto di impianto ascensore, al piano secondo (terzo fuori terra) si accede tramite portoncino alla zona ingresso da cui si accede direttamente alla sala pranzo ed al soggiorno.

Dal soggiorno, articolato in un due spazi funzionalmente separati, si accede alla cucina ed al disimpegno della zona notte.

Dal disimpegno della zona notte si accede ad altre tre camere da letto (una dotata di servizio igienico ad uso esclusivo con accesso da cabina armadio) e ad altri due servizi igienici.

L'appartamento è dotato di un balcone, con accesso esclusivo tramite portafinestra dal soggiorno, con affaccio sul cortile interno comune.

Tutti gli altri serramenti esterni dell'unità immobiliare sono finestre.

Gli ambienti sono tutti di ottime dimensioni, con pavimenti in marmette in tutti i locali ad esclusione dei pavimenti e dei rivestimenti dei servizi igienici e della cucina realizzati in piastrelle di ceramica; tutti i pavimenti ed i rivestimenti si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, tinteggiato di beige chiaro ad eccezione di alcune porzioni colorate, e si presentano in buone condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno di colore bianco con doppio vetro e si presentano in discrete condizioni di manutenzione; le persiane esterne, sempre in legno e di colore grigio, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le porte interne sono in legno tamburato, di colore noce e si presentano complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con la caldaia posta in cucina, e i termosifoni sono in ghisa.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi non coerente con lo stato dei luoghi, una volta attuata la sanatoria come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2).

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del balcone, di 211,61 mq ed una superficie calpestabile (escluso il balcone) di 161,20 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 209 mq e totale escluse le aree scoperte 209 mq, rendita € 1.338,91, piano secondo, [REDACTED], e lo stesso risulta della seguente proprietà
- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

piano secondo, vano scala comune e altra proprietà distinta al [REDACTED], altra proprietà distinta ai [REDACTED], altra proprietà distinta al [REDACTED], corpo di fabbrica interno e cortile interno comune;

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara, al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Novara, l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "TESSUTO URBANO DEL CENTRO STORICO" e inserito nelle tavole di piano, ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel Gruppo 2 che comprende *immobili le cui caratteristiche consentano di riconoscerne rilevanza tipologica ed architettonica e il cui stato di conservazione rivela una prevalente integrità dell'impianto originario* e per i quali sono consentiti interventi non eccedenti il restauro e il risanamento conservativo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOTTO 2 Piano Secondo	Sup. reale lorda	211,10	1,00	211,10
LOTTO 2 Piano Secondo, balcone	Sup. reale lorda	1,70	0,30	0,51
	Sup. reale lorda	212,80		211,61

Descrizione APPARTAMENTO PIANO TERRA E INTERRATO di cui al LOTTO 3

Unità immobiliare ad uso appartamento, attualmente utilizzata come laboratorio, sita al piano terra dell'immobile con affaccio su [REDACTED] (composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato) facente parte di un palazzo articolato in più corpi di fabbrica, con accesso comune da [REDACTED], articolata nei seguenti locali: soggiorno, sala pranzo, cucina, camera da letto e servizio igienico, oltre alla cantina posta al piano interrato.

Il palazzo, articolato in più corpi di fabbrica, di impianto storico risalente probabilmente all'inizio del novecento, si trova in una zona centrale e residenziale coincidente con il centro storico della città di Novara, vicina a tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Dal vano scala avente accesso dall'androne carraio e pedonale comune posto su [REDACTED], sprovvisto di impianto ascensore, al piano terra si accede tramite portoncino all'unità immobiliare; si segnala che però ad oggi l'accesso all'immobile avviene tramite una porta interna di comunicazione con il negozio adiacente in quanto i locali vengono utilizzati come laboratorio della stessa attività.

In considerazione di quanto sopra segnalato si riporta l'articolazione dei locali ricavata dagli elaborati grafici e dalla planimetria catastale da cui emerge che l'appartamento risulta potenzialmente composto da un ingresso/soggiorno, un locale pranzo, una cucina e un disimpegno della zona notte da cui accedere alla camera da letto ed al servizio igienico.

È inoltre presente, come pertinenza dell'unità immobiliare, una cantina posta al piano interrato dell'immobile interno.

Gli ambienti sono tutti di sufficienti dimensioni, con pavimenti in piastrelle di graniglia in tutti i locali e rivestimento del servizio igienico in piastrelle di ceramica; tutti i pavimenti ed i rivestimenti si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, tinteggiato in vari colori, e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione; si segnala che le pareti del locale cucina (primo ambiente ad oggi comunicante con il negozio) si presentano rivestite con pannellature di legno.

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

Tutti i serramenti esterni dell'unità immobiliare sono finestre, in legno di colore bianco con doppio vetro e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione; le tapparelle esterne sono in pvc di colore bianco e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le porte interne sono in legno tamburato, di colore bianco con riquadrature, alcune o con inserti in vetro o con sopraluce vetrato, e si presentano complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori in ghisa che si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione; si evidenzia che è stato realizzato il sistema di contabilizzazione del calore (valvole termostatiche e contabilizzatori posati su tutti i radiatori).

La produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con boiler elettrico posto nel servizio igienico; complessivamente l'impianto si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi non coerente con lo stato dei luoghi, una volta attuata la sanatoria come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2).

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte della cantina, di 84,87 mq ed una superficie calpestabile (esclusa la cantina) di 60,70 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 84 mq e totale escluse le aree scoperte 84 mq, rendita € 542,28, piano terra (abitazione) e piano interrato (cantina, in visura non risulta indicato il piano della stessa), Corso Giuseppe Mazzini n°23, e lo stesso risulta della seguente proprietà
- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, altra proprietà distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED];
[REDACTED], cortile interno comune, vano scala comune e altra unità immobiliare distinta al [REDACTED];
piano interrato, vano scala comune, disimpegno comune, corpo di fabbrica interno e cortile interno comune.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara, al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Novara, l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "TESSUTO URBANO DEL CENTRO STORICO" e inserito nelle tavole di piano, ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel Gruppo 2 che comprende *immobili le cui caratteristiche consentano di riconoscerne rilevanza tipologica ed architettonica e il cui stato di conservazione rivela una prevalente integrità dell'impianto originario* e per i quali sono consentiti interventi non eccedenti il restauro e il risanamento conservativo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOTTO 3 Piano Terra	Sup. reale lorda	83,50	1,00	83,50
LOTTO 3 Piano Interrato, cantina	Sup. reale lorda	5,50	0,25	1,37
	Sup. reale lorda	89,00		84,87

Descrizione UFFICIO PIANO TERRA di cui al LOTTO 4

Unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano terra dell'immobile interno (composto da tre piani fuori terra) facente parte di un palazzo articolato in più corpi di fabbrica, con accesso comune da [REDACTED], articolata nei seguenti locali: ingresso/attesa, due studi e servizio igienico.

Il palazzo, articolato in più corpi di fabbrica, di impianto storico risalente probabilmente all'inizio del novecento, si trova in una zona centrale e residenziale coincidente con il centro storico della città di Novara, vicina a tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

Dal cortile interno comune al piano terra si accede tramite un portoncino, transitando da una zona di accesso comune con l'unità immobiliare adiacente, al locale ingresso/attesa da cui si accede direttamente a due studi ed al servizio igienico.

Si evidenzia che ad oggi l'unità immobiliare risulta non utilizzata come ufficio ma sostanzialmente come deposito dalla proprietà e pertanto in alcuni locali non è stato possibile accedere completamente a causa del materiale depositato.

Gli ambienti sono tutti di discrete dimensioni, con pavimenti in marmette in tutti i locali e rivestimento del servizio igienico in piastrelle di ceramica; tutti i pavimenti ed i rivestimenti si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, tinte di bianco, e si presentano in scarse condizioni di manutenzione con evidenti sfioriture da umidità in alcuni locali.

Tutti i serramenti esterni dell'unità immobiliare sono finestre, in legno di colore bianco con doppio vetro e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione; le persiane esterne, sempre in legno e di colore grigio, si presentano in scarse condizioni di manutenzione.

Le porte interne sono in legno tamburato, di colore noce, e si presentano complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con pompa di calore elettrica e fan coil interni.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario ed elettrico) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

L'ufficio sviluppa una superficie commerciale complessiva di 93,30 mq ed una superficie calpestabile di 71,30 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita € 939,95, piano terra, Corso Giuseppe Mazzini n°23, e lo stesso risulta della seguente proprietà

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, androne comune, altra proprietà distinta al [REDACTED] e altra unità immobiliare distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED] e altra proprietà distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED] e cortile interno comune.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara, al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Novara, l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "TESSUTO URBANO DEL CENTRO STORICO" e inserito nelle tavole di piano, ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel Gruppo 2 che comprende *immobili le cui caratteristiche consentano di riconoscerne rilevanza tipologica ed architettonica e il cui stato di conservazione rivela una prevalente integrità dell'impianto originario* e per i quali sono consentiti interventi non eccedenti il restauro e il risanamento conservativo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOTTO 4 Piano Terra	Sup. reale lorda	93,300	1,00	93,30
	Sup. reale lorda	93,30		93,30

Descrizione APPARTAMENTO PIANO SECONDO E INTERRATO di cui al LOTTO 5

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano secondo dell'immobile con affaccio su Corso Mazzini (composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato) facente parte di un palazzo articolato in più corpi di fabbrica, con accesso comune da [REDACTED], articolata nei seguenti

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

locali: ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, servizio igienico, ripostiglio e tre balconi, oltre alla cantina posta al piano interrato.

Il palazzo, articolato in più corpi di fabbrica, di impianto storico risalente probabilmente all'inizio del novecento, si trova in una zona centrale e residenziale coincidente con il centro storico della città di Novara, vicina a tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Dal vano scala avente accesso dall'androne carraio e pedonale comune posto su [REDACTED], sprovvisto di impianto ascensore, al piano secondo (terzo fuori terra) si accede tramite portoncino alla zona ingresso da cui si accede direttamente alla cucina ed al soggiorno.

Dal soggiorno si accede al disimpegno della zona notte da cui si accede alla camera da letto ed al servizio igienico; dalla camera da letto si accede direttamente al ripostiglio.

L'appartamento è dotato di tre balconi, con accesso esclusivo tramite portafinestra dalla cucina, con affaccio sul cortile interno comune, dal soggiorno e dal servizio igienico, entrambi con affaccio su Corso Mazzini.

Gli altri due serramenti esterni dell'unità immobiliare sono finestre.

È inoltre presente, come pertinenza dell'unità immobiliare, una cantina posta al piano interrato dello stesso immobile.

Gli ambienti sono tutti di ottime dimensioni, con pavimenti in piastrelle di graniglia in tutti i locali (nel soggiorno la pavimentazione è in graniglia posata in opera con finitura alla veneziana) e rivestimento del servizio igienico in piastrelle di ceramica; tutti i pavimenti ed i rivestimenti si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, tinteggiato di bianco, e si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno di colore bianco con doppio vetro e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione; le tapparelle esterne sono in pvc di colore bianco e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le porte interne sono in legno tamburato, di colore bianco con riquadrature, alcune o con inserti in vetro o con sopra luce vetrato, e si presentano complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori in ghisa che si presentano in discrete condizioni di manutenzione; si evidenzia che è stato realizzato il sistema di contabilizzazione del calore (valvole termostatiche e contabilizzatori posati su tutti i radiatori).

La produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con boiler a gas posto sul balcone della cucina; complessivamente l'impianto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte dei balconi e della cantina, di 112,08 mq ed una superficie calpestabile (esclusi i balconi e la cantina) di 79,30 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 108 mq e totale escluse le aree scoperte 106 mq, rendita € 569,39, piano secondo (abitazione) e piano interrato (cantina), [REDACTED], e lo stesso risulta della seguente proprietà

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

piano secondo, altra proprietà distinta al [REDACTED], vano scala comune e altra unità immobiliare distinta al [REDACTED] 9, altra unità immobiliare distinta al [REDACTED], vano scala comune e cortile interno comune, altra proprietà distinta al [REDACTED];

piano interrato, altra proprietà distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare distinta al [REDACTED], disimpegno comune, altra unità immobiliare distinta al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) quindi sulla mappa del Comune di Novara, al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Novara, l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "TESSUTO URBANO DEL CENTRO STORICO" e inserito nelle tavole di piano, ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel Gruppo 2 che comprende *immobili le cui caratteristiche consentano di riconoscerne rilevanza tipologica ed architettonica e il cui stato di conservazione rivela una prevalente integrità dell'impianto originario* e per i quali sono consentiti interventi non eccedenti il restauro e il risanamento conservativo, salvo alcune precisazioni di dettaglio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOTTO 5 Piano Secondo	Sup. reale lorda	107,60	1,00	107,60
LOTTO 5 Piano Secondo, balconi	Sup. reale lorda	5,60	0,30	1,68
LOTTO 5 Piano Interrato, cantina	Sup. reale lorda	11,20	0,25	2,80
	Sup. reale lorda	124,40		112,08

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1. Criterio di Stima**

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo comparativo diretto che consiste nel confrontare i beni oggetto di stima con beni analoghi per caratteristiche tipologiche, di conservazione e riferiti a zone territoriali omogenee.

Il valore così ricavato è da intendersi come il probabile prezzo realizzabile in caso di vendita determinato in modo prudentiale, considerando:

- le caratteristiche intrinseche del cespite;
- la caratteristica del mercato di riferimento;
- la collocabilità del cespite nel mercato con particolare riferimento alle dimensioni della domanda;
- la fungibilità del cespite (aspetto particolarmente importante nel caso di cespiti a destinazione non abitativa, spesso vincolati ad utilizzi specifici).

Quanto sopra con evidente esclusione da fattori derivanti da caratteristiche eccezionali, intrinseche o estrinseche, ma non rimarcabili.

8.2. Fonti di informazione

Le principali fonti di informazione prese a riferimento sono:

- Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Novara;
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Novara (Fascia centrale, Codice zona B1, Microzona 1);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona (agenzia immobiliare "Tecnocasa" e sito internet "www.immobiliare.it");
- valutazione tramite Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore);
- valutazione tramite Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2025;

8.3. Valutazione corpi**LOTTO 1 APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAM. LOTTO 1	mq 210,01	€/mq 1.750,00	€ 367.517,50
TOTALE APPARTAMENTO LOTTO 1			€ 367.517,50

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo



- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:



€ 367.517,50
€ 367.517,50

LOTTO 2 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAM. LOTTO 2	mq 211,61	€/mq 1.750,00	€ 370.317,50
TOTALE APPARTAMENTO LOTTO 2			€ 370.317,50

- Valore complessivo intero: € 370.317,50
- Valore complessivo diritto e quota: € 370.317,50



LOTTO 3 APPARTAMENTO PIANO TERRA E INTERRATO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAM. LOTTO 3	mq 84,87	€/mq 1.200,00	€ 101.844,00
TOTALE APPARTAMENTO LOTTO 3			€ 101.844,00

- Valore complessivo intero: € 101.844,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 101.844,00

LOTTO 4 UFFICIO PIANO TERRA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
UFFICIO LOTTO 4	mq 93,30	€/mq 1.500,00	€ 139.950,00
TOTALE UFFICIO LOTTO 4			€ 139.950,00

- Valore complessivo intero: € 139.950,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 139.950,00

LOTTO 5 APPARTAMENTO PIANO SECONDO E INTERRATO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAM. LOTTO 5	mq 112,08	€/mq 1.700,00	€ 190.536,00
TOTALE APPARTAMENTO LOTTO 5			€ 190.536,00

- Valore complessivo intero: € 190.536,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 190.536,00

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

18 di 19



ASTE
GIUDIZIARIE**2.1. Adeguamenti e correzioni della stima**

Decurtazione della quota del 20% rispetto alla valutazione corrente di mercato quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva in considerazione che tale abbattimento è stato espressamente richiesto da parte del Giudice dell'Esecuzione nel Decreto di Fissazione di Udienza con la nomina del sottoscritto come esperto estimatore dei beni immobili oggetto della presente procedura.

LOTTO 1**LOTTO 2****LOTTO 3****LOTTO 4****LOTTO 5**

€ 73.503,50

€ 74.063,50

€ 20.368,80

€ 27.990,00

€ 38.107,20

Decurtazione della quota del 5% rispetto alla valutazione corrente di mercato quale incidenza negativa dovuta alla presenza di un contratto di locazione o una procedura di sfratto su alcuni immobili.

LOTTO 1**LOTTO 2****LOTTO 3****LOTTO 4****LOTTO 5**

€ 18.375,88

€ 18.515,88

€ 5.092,20

€ 0,00

€ 9.526,80

Importo presunto lavori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

LOTTO 1**LOTTO 2****LOTTO 3****LOTTO 4****LOTTO 5**

€ 4.800,00

€ 4.800,00

€ 4.800,00

€ 2.500,00

€ 2.500,00

2.2. Prezzo base d'asta dei lotti

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura.

LOTTO 1**LOTTO 2****LOTTO 3****LOTTO 4****LOTTO 5**

€ 275.638,13

€ 277.738,13

€ 76.383,00

€ 111.960,00

€ 142.902,00

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

LOTTO 1**LOTTO 2****LOTTO 3****LOTTO 4****LOTTO 5**

€ 270.838,13

€ 272.938,13

€ 71.583,00

€ 109.460,00

€ 140.402,00

Il perito

Arch. Benvenuti Riccardo

AR / H / ORDINE DEGLI ARCHITETTI MANIFICATORI,
PAESAGGISTE E CONSERVATORI, PROVINCE
NV / G / DI NOVARA / VERBAIO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione
A/c

Benvenuti Riccardo

n° 824

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Zanin Veronica

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

19 di 19