

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare

contro



N. Gen. Rep. 137/2024

Giudice Dott. Incardona Rossella

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Arch. Laura Lanaro
Iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Novara e VCO al n. 1230
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara
CF. LNR LRA78H53B019S – P.IVA 01952370037

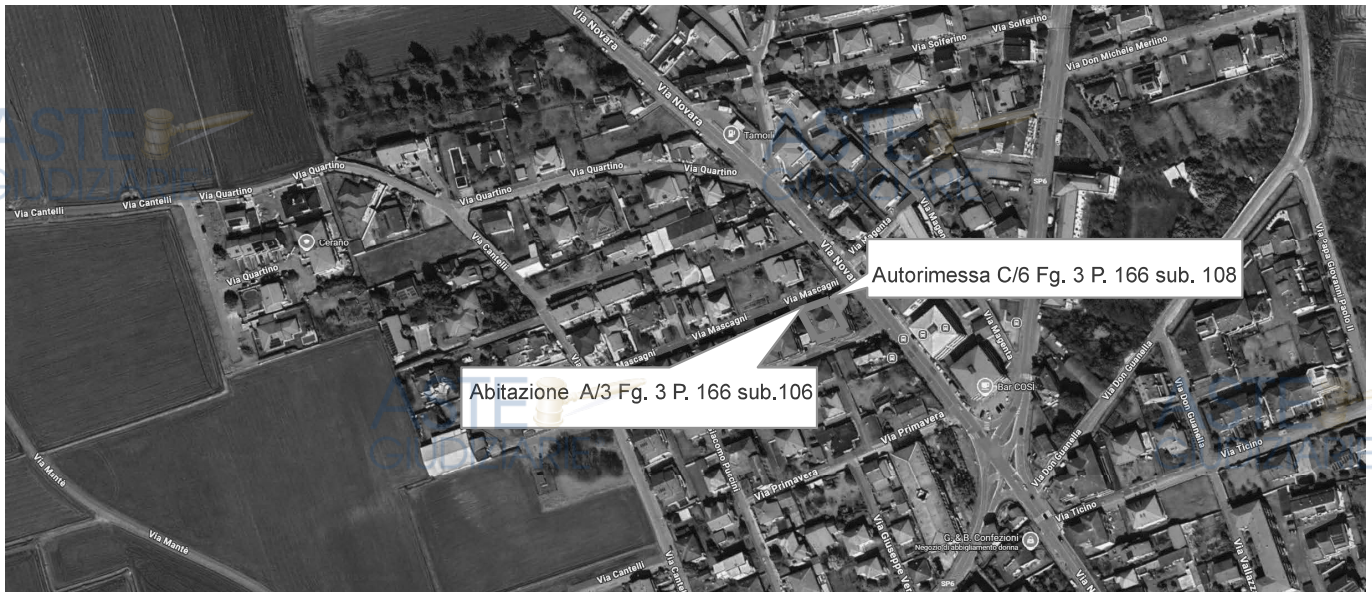
Con domicilio professionale in Cavaglietto (NO) - 28010 - Via Umberto n. 43
cell. 331/7051988
e- mail : lauralanaro@hotmail.com - pec: laura.lanaro@archiworldpec.it

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura



BENI IN CERANO – Via P. Mascagni n. 1
LOTTO UNICO

1-5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO E ACQUISIZIONE DATI NECESSARI PER LA STESURA DELL' ELABORATO PERITALE



Unità immobiliari ubicate in Cerano – Via P. Mascagni n. 1

Dopo un'attenta valutazione della documentazione consultabile sul portale, la sottoscritta ha verificato la completezza della stessa, costituita da :

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, completa di attestazione di conformità agli originali a firma dell'avvocato difensore del creditore.

Si attesta che tutti i creditori iscritti sono intervenuti nel processo esecutivo, trattasi di :

- ----- rappresentato e difeso dall'Avv. ----- del foro di -----.

Dalla documentazione ipo - catastale emerge che gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti, sono :

- abitazione di tipo economico di categoria A/3 al piano al p.2-S1 con autorimessa al p.S1, compendio immobiliare sito nel Comune di Cerano Via P. Mascagni n. 1.

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. _____

_____ / _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catastalmente il compendio immobiliare risulta così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Cerano :

- Foglio 3 Particella 166 sub.106 categoria A/3, classe 2 consistenza vani 5,5, Rendita Euro 326,66, indirizzo Via P. Mascagni n. 1, p. 2 - S1;
- Foglio 3 Particella 166 sub.108, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, Rendita Euro 58,10, indirizzo Via P. Mascagni n. 1, p. S1.

Coerenze :

confini a corpo dell'abitazione : l'immobile risulta completamente libero su due lati, la proprietà confina a nord e a ovest con l'area cortilizia di pertinenza del complesso immobiliare mentre a sud e parzialmente a est con altre unità immobiliari residenziali.

Caratteristiche della zona : area a destinazione prevalentemente residenziale localizzata in zona semicentrale di Cerano.

Servizi della zona : l'immobile è localizzato in prossimità del centro di Cerano dove è possibile usufruire di ogni genere di servizio spostandosi anche a piedi vista la vicinanza.

Caratt. zone limitrofe : l'area limitrofa è prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali nelle vicinanze.

Collegamenti pubblici (km) : Autostrada A4 (casello Novara Est), autobus urbani e extraurbani, stazione ferroviaria di Trecate a 4 Km, aeroporto Malpensa (37,00 Km).

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento di cui sopra risulta così intestato:

per gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Cerano :

- _____ nato a _____ il _____ c.f. _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà

e sono pervenuti in forza di :

- atto pubblico notarile di compravendita a rogito Notaio _____ del _____ rep. _____ trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il _____ ai nn. _____ a favore di _____ nato a _____ il _____ c.f. _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro _____ nata a _____ il _____ c.f. _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni con _____, _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni con _____.

Si dichiara che alla presente verrà allegata la seguente documentazione : estratto di mappa, estratto PRGC, visure catastali aggiornate al 01/12/2025 e visura ipotecaria aggiornata al 21/01/2026.

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di tipo economico al p.2 con cantina ed autorimessa annesse, così identificata :

Catasto Fabbricati del Comune di Cerano:

- IMMOBILE N. 1 : Foglio 3 Particella 166 sub.106 categoria A/3, classe 2 consistenza vani 5,5, Rendita Euro 326,66, indirizzo Via P. Mascagni n. 1, p. 2 - S1;
- IMMOBILE N. 2 : Foglio 3 Particella 166 sub.108, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, Rendita Euro 58,10, indirizzo Via P. Mascagni n. 1, p. S1.

Il compendio immobiliare è incluso in un edificio appartenente ad un complesso condominiale di complessivi cinque edifici, è sviluppato su tre livelli fuori terra più seminterrato e composto da dodici unità immobiliari ed è localizzato all'angolo tra Via Mascagni e Via Novara.

L'appartamento oggetto di valutazione si trova al secondo piano dell'immobile condominiale, risulta completamente libero su due lati affacciandosi al giardino di pertinenza del condominio e confinava con altre unità residenziali riscaldate sugli altri due lati.

La struttura portante è in cemento armato e muratura di laterizio priva di isolamento, i tamponamenti interni sono in mattoni forati ed i solai in travetti prefabbricati latero-cementizi; il tetto presenta manto di copertura in laterizio e lattoneria in acciaio.

Le pareti perimetrali dell'immobile sono rivestite in mattonelle di clinker in tinta grigio medio ed appaiono complessivamente in buono stato di conservazione.

L'immobile è localizzato in un'area a prevalente destinazione residenziale poco distante dal centro cittadino, dove nelle vicinanze si possono trovare servizi di ogni genere.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è raggiungibile comodamente da strade asfaltate e con buona viabilità ed è facilmente individuabile.

Su Via Mascagni, che è una traversa della via comunale di ingresso al centro cittadino, si attesta l'accesso pedonale mentre l'accesso carraio si trova sul retro dell'immobile; il complesso immobiliare è delimitato sul lato nord da una bassa recinzione in muratura e metallo che poi prosegue anche per le altre proprietà del complesso immobiliare a delimitare la superficie a verde di pertinenza.

L'ingresso all'abitazione avviene da Via Mascagni superando un cancellino pedonale e percorrendo un vialetto pavimentato che immette al serramento in alluminio e vetro di ingresso al condominio ; una prima rampa di scale conduce al pianerottolo di ingresso da cui si sviluppa l'unico vano scale che collega tutti i livelli e sul quale si

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

affacciano i dodici gli appartamenti presenti, con pedate e alzate in materiale lapideo, ringhiera in metallo con disegno semplice e corrimano in legno e pareti con rivestimento lavabile fino all'altezza di circa 220 cm.

Il condominio è sprovvisto di ascensore di collegamento ai piani.

Salendo al secondo piano si trova, sbarcando sul pianerottolo, si accede all'abitazione da un portoncino in legno.

L'appartamento è composto da quattro locali ampi, regolari e luminosi, da un servizio igienico, disimpegno, ripostiglio ed ingresso.

La zona giorno è separata dalla zona notte da un corridoio che disimpegna anche l'unico servizio igienico presente.

Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina, un locale regolare e ben illuminato che presenta un affaccio su un piccolo balcone realizzato in mattoni a vista e copertina in materiale lapideo.

Anche il soggiorno e la zona notte sono dotate di balcone, realizzato sempre in muratura di mattoni pieni e copertina in materiale lapideo intervallata da porzioni di ringhiera metallica. La pavimentazione è in materiale ceramico scuro ed appare in modesto stato di conservazione.

Tutti i locali abitativi sono pavimentati con ceramica chiara e le pareti sono intonacate e tinteggiate a bianco e non evidenziano problematiche. La cucina presenta anche un rivestimento ceramico a parete in tinta chiara con h. 260 cm in corrispondenza della parete attrezzata ad altezza 160 cm sulle altre tre pareti.

L'unico servizio igienico presente al piano ha una dotazione impiantistica completa con sanitari, lavabo e doccia, rivestimento su tutte le pareti ad altezza cm 220 in ceramica chiara in continuità con il pavimento.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio, tapparelle in pvc con cassonetto non isolato e privi di zanzariere ; appaiono complessivamente in buono stato di conservazione nonostante la vetustà.

I serramenti interni sono in legno in tinta noce scuro ed sono anch'essi ben conservati.

Il piano abitativo ossia il piano terra appare complessivamente in buono stato di manutenzione e non si segnalano problematiche specifiche.

Nell'abitazione si rileva la presenza di una dotazione impiantistica completa per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario e fognario, l'impianto elettrico, di riscaldamento con radiatori in alluminio, di impianto citofonico, di impianto telefonico e TV e di condizionamento (presente nel disimpegno tra la zona giorno e la zona notte).

L'immobile non è invece dotato di impianto di allarme né di fonti di energia rinnovabili.

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo centralizzato ed alimentato da una caldaia a metano collocata in un locale comune situato al piano seminterrato, con distribuzione a montanti verticali e con terminali in alluminio, che assicura riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria a tutte le unità del condominio.

La fornitura di energia elettrica è gestita con contatore indipendente mentre la fornitura di acqua potabile è centralizzata con ripartizione delle spese, in analogia alle spese relative alle parti comuni.

L'alloggio è parzialmente arredato con elettrodomestici per la cucina, armadi e letti con materasso, lavatrice, etc. attestando che è stato oggetto di precedenti affitti ora conclusi.

L'immobile internamente appare in ottimo stato manutentivo denotandone ad oggi un utilizzo molto limitato e comunque attento.

Il compendio immobiliare è dotato di cantina e di autorimessa con basculante metallica entrambe localizzate al piano seminterrato.

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

Si attesta che non si è potuto accedere in quanto il proprietario non deteneva le chiavi.

L'abitazione al piano secondo ha una superficie complessiva lorda di 85,20 mq corrispondenti a 73,40 mq di superficie netta; la cantina al piano seminterrato ha una superficie complessiva lorda di 10,00 mq corrispondenti a 8,60 mq di superficie netta mentre l'autorimessa invece presenta una superficie complessiva di mq 18,00 mq corrispondenti a 15,00 mq di superficie netta.

Sono infine presenti balconi al piano secondo per una superficie complessiva di 26,00 mq.

Caratteristiche descrittive:

IMMOBILE n. 1 (NCEU Foglio 3 Particella 166 sub. 108, categoria C/6)

Caratteristiche strutturali :

<i>Copertura Solai</i>	tipologia : --- tipologia : soletta in "travetti e pignatte" allo stato grezzo condizioni : buone
<i>Pareti perimetrali</i>	tipologia : muratura portante allo stato grezzo condizioni : mediocri

Componenti edilizie e costruttive

<i>Pavim. interna</i>	---
	condizioni : ---
<i>Rivest. interno</i>	--
	condizioni : --
<i>Infissi esterni</i>	tipologia : basculante in metallo condizioni : mediocri
<i>Infissi interni</i>	tipologia : --- condizioni : ---
<u>Impianti</u>	
<i>Citofonico</i>	tipologia : --- condizioni : ---
<i>Elettrico</i>	tipologia : sottotraccia, tensione 220V dotato di quadro generale condizioni : impianto funzionante solo per illuminazione
<i>Riscaldamento</i>	tipologia : --- condizioni : ---
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia : --- condizioni : ---
<i>Condizionamento</i>	tipologia : ---

IMMOBILE n. 2 (NCEU Foglio 3 Particella 166 sub. 106 categoria A/3)

Caratteristiche strutturali :

<i>Copertura Solai</i>	tipologia : a quattro falde tipologia : soletta in "travetti e pignatte" condizioni : buone
<i>Pareti perimetrali</i>	tipologia : muratura portante con rivestimento esterno in Klinker ed intonaco interno condizioni : buone

Componenti edilizie e costruttive

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ABITAZIONE PRINCIPALE

<i>Pavim. interna</i>	pavimentazione in piastrelle gres/ ceramica tinta chiara condizioni : buone
<i>Rivest. interno</i>	nel servizio igienico al piano primo è presente rivestimento su tutte le pareti in ceramica ceramica h. 220 condizioni : buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia : alluminio con vetro doppio, tapparelle in pvc, senza zanzariere e portoncino in legno all'ingresso condizioni : discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia : legno condizioni : buone

Impianti

<i>Citofonico</i>	tipologia : presente condizioni : funzionante
<i>Elettrico</i>	tipologia : sottotraccia, tensione 220V dotato di quadro generale condizioni : impianto completo
<i>Riscaldamento</i>	tipologia : impianto centralizzato con caldaia a gas e corpi scaldanti in alluminio condizioni : funzionante
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia : impianto completo condizioni : funzionante
<i>Condizionamento</i>	tipologia : split nel disimpegno condizioni : funzionante

7. CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati catastali risultano corretti per quanto attiene foglio e mappale.

La proprietà è ben visibile da Via P. Mascagni ed è facilmente individuabile.

8. CONFORMITA' CATASTALE

In base al confronto con le schede catastali depositate al Catasto Fabbricati di Cerano in data 07/11/2003 si segnalano difformità rispetto a quanto riscontrato sul posto in fase di sopralluogo e agli ultimi elaborati progettuali depositati in Comune.

Si deve considerare che in quegli anni era diffusa la prassi di apportare le modifiche costruttive e riportarle nell'aggiornamento catastale senza modificare il progetto autorizzativo originario.

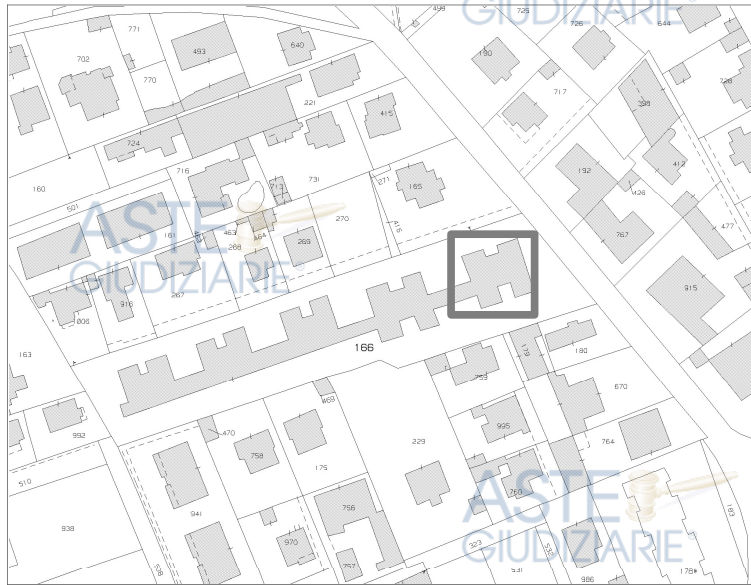
Le difformità sono specificate al successivo punto 10 e sono tali da influenzare la rendita catastale.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerano ad uso prevalentemente residenziale è identificato quale "R con classe di azzonamento 0,6 – aree del tessuto insediativo residenziale R" ai sensi dell'art. 19 delle

N.T.A.

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura



Estratto mappa (non in scala)
coordinate Long. 45.41505537131214 Lat. 8.776754780827638



Estratto P.R.G.C. (non in scala)

L'immobile insiste su un'area interna alla perimetrazione urbana e su di essa non insistono specifici vincoli.

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura



Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----



10. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerano è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi autorizzativi :

- Licenza edilizia n. 176/1974 del 07/11/1974 per la costruzione dell'immobile di civile abitazione ;
- Variante n. 76/1975 del 26/05/1975 alla Licenza edilizia n. 176/1974 del 07/11/1974, relativa a modifiche al piano seminterrato riferite alla centrale termica e alle autorimesse ;
- Comunicazione di inizio lavori del 24/02/1975 ;
- Comunicazione di fine lavori del 15/06/1976 ;
- Variante n. 141/1976 del 26/06/1976 alla Licenza edilizia n. 176/1974 del 07/11/1974, relativa a modifiche interne realizzate al piano secondo propedeutiche all'accorpamento di due unità immobiliari al fine di fonderle in un unico appartamento.

Nel corso dell'accesso agli atti presso il SUE di Cerano sono state rintracciate pratiche edilizie in variante fino al 1976. Si rileva un vuoto temporale fino al 2003, anno in cui è stata depositata la variazione catastale.

Si attesta pertanto che le modifiche interne apportate e che hanno portato allo sdoppiamento dell'appartamento in due distinte unità immobiliari, non sono state oggetto di alcuna autorizzazione edilizia.

Dal confronto tra lo stato autorizzato con l'ultima Licenza Edilizia n. 141/1976, lo stato rilevato in fase di sopralluogo e le schede catastali depositate al Catasto Fabbricati in data 07/11/2003 si segnalano difformità che sono analizzate in dettaglio nella documentazione grafica di confronto allegata alla perizia.

Al fine di risolvere le difformità edilizio-urbanistiche sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria con relativo pagamento di oblazioni, costo di costruzione calcolato sulla base del computo metrico relativo alle opere previste nel progetto di variante rispetto a quanto depositato e successivo aggiornamento al Catasto Fabbricati, che dovrà essere opportunamente verificata con gli uffici competenti e debitamente quantificata.

Successivamente occorrerà presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità per le due unità immobiliari, con redazione di DOCFA di aggiornamento e Attestati di Prestazione Energetica, che può essere valutata per una spesa complessiva di circa **€ 2.000,00 comprensivo di diritti catastali (esclusa cassa previdenziale ed iva di legge).**

11. CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti rispettano le normative in materia di sicurezza vigenti al momento della costruzione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerano è non stata rinvenuta la dichiarazione di abitabilità dell'immobile né le dichiarazioni di conformità impiantistiche.

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura



12. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare presentava arredi della proprietà ma non era abitato.

13. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE : negativo.

14. ESISTENZA DI VINCOLI

L'area in cui sorge l'immobile oggetto di perizia non risulta sottoposta a specifici vincoli (oltre a quelli indicati al punto 9).

Sull'immobile non gravano oneri di natura condominiale né diritti demaniali.

15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Detto bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- a. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- b. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : **nessuna**
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- d. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**
- e. Difformità urbanistico-edilizie: **di cui al punto 10**
- f. Difformità catastali (salvo quelle regolarizzate nella procedura esecutiva): **di cui al punto 8**

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

Alla data del 21/01/2026 risultavano le seguenti formalità gravanti sulla particella oggetto di pignoramento :

a. Iscrizioni ipotecarie :

- Ipoteca volontaria iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data ----- ai nn. ----- a favore di ----- con sede in Milano e contro ----- per € 120.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio ----- di Novara in data ----- rep. ----- ;
- ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario – formalità di riferimento iscrizione n. ----- del ----- iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data ----- ai nn. -----.

b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

- Ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta ai nn. ----- in data ----- a seguito di atto per Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma del -----, n. rep. ----- – importo totale € 150.666,84 – importo capitale € 75.333,42 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione codice fiscale 13756881002 per la quota di 1/1 di diritto di proprietà contro ----- per la quota di 1/1 di diritto di proprietà ;

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

- Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo iscritta ai nn. ----- in data ----- a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Busto Arsizio del ----- n. rep.----- 851 - importo totale € 18.934,43 – importo capitale € 12.610,00, a favore di ----- Sede ----- c.f. ----- per la quota di 1/1 di diritto di proprietà contro ----- per la quota di 1/1 di diritto di proprietà ;
- Pignoramento immobiliare rep. ----- del ----- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Novara – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ----- ai nn. ----- a favore di ----- con sede in ----- e contro -----.

c. Altre trascrizioni da segnalare : -----

d. Difformità edilizio urbanistiche: di cui al punto 10

e. Difformità catastali: di cui al punto 8

15.3 Altre informazioni per l'acquirente :

Per quanto concerne altre eventuali spese:

- Importo annuo spese di gestione (condominiali ordinarie): le spese della gestione 2024/2025 dell'unità -----sono state € 1.619,48 (preciso che in tale importo non sono comprese le spese di acqua calda e fredda in quanto l'alloggio era vuoto ed è compresa soltanto la quota fissa del riscaldamento del 30% per lo stesso motivo. Nel momento in cui l'appartamento sarà occupato bisognerà aggiungere queste quote di spesa).
- Spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: l'unica spesa straordinaria deliberata nell'assemblea del 06/10/2025 è stata la messa a norma del locale caldaia compresa di prevenzione incendi redatta dal termotecnico e la sostituzione componenti inail del bruciatore. La quota parte deil sig. ----- è di € 331,88 (rata unica scaduta il 31/12/2025).
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni : il condomino ----- ha un debito verso il condominio al 31/05/2025 di € 16.094,98 accumulato negli anni precedenti. Nelle ultime 2 gestioni 01/06/2023 - 31/05/2024 e 01/06/2024 - 31/05/2025 le spese di competenza dell'unità Morani sono state di € 3.727,94 per la gestione 2023/2024 (l'alloggio risultava ancora occupato) e di € 1.619,48 per la gestione 2024/2025 (alloggio vuoto). Preciso che della gestione 2025/2026 sono già scadute 4 rate (tutte non pagate) per un totale di € 615,40.

Allego, per sua opportuna conoscenza, copia dell'ultimo consuntivo approvato 2024/2025 con riparto delle spese e rate della gestione 2025/2026.

- Eventuali cause in corso: -----

15.4 Precedenti proprietari :

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

A ----- nata a ----- il ----- c.f. -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni con ----- e a ----- nato a ----- il ----- c.f. -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni con -----, gli immobili sono pervenuti per atto giudiziario per Tribunale di Novara del ----- n. rep. ----- e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- ai nn. ----- contro ----- nata a ----- il ----- c.f. ----- per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

16. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Eseguiti gli opportuni accertamenti, valutate le consistenze, il contesto insediativo e lo stato di manutenzione, prendendo in considerazione le quotazioni medie di zona, applicando gli opportuni coefficienti di vetustà, stato e destinazione d'uso, si ritiene di attribuire i valori di seguito riportati.

Come fonti di informazioni sul prezzo medio praticato (più probabile valore di mercato), ci si è riferiti all'Agenzia del Territorio di Novara - quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2025, che classifica la zona come C/1 – semicentrale : per abitazioni economiche il valore allo stato conservativo normale varia da min. 410 €/mq a max 590 €/mq, mentre per le autorimesse il valore allo stato conservativo normale varia da min. 370 €/mq a max 550 €/mq.

Mentre il Borsino Immobiliare individua un valore allo stato conservativo normale per immobili di 2a fascia variabile da min. 620 a max 802 €/mq con un valore medio di 711 €/mq.

DESCRIZIONI DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE

IMMOBILE N. 1 ABITAZIONE + CANTINA (Foglio 3 Part. 166 Sub. 106)

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie equivalente
Abitazione (p.1)	Sup. reale lorda	85,20	1,00	85,20
Balconi (p.2)	Sup. reale lorda	26,00	0,50	13,00
Locali accessori (cantina)	Sup. reale lorda	10,00	0,30	3,00

Tot. superficie commerciale

mq 101,20

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura

IMMOBILE N. 2 AUTORIMESSA (Foglio 3 Part. 166 Sub. 108)

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00

Tot. superficie commerciale **mq 18,00**

Tutto ciò premesso, valutate le condizioni complessive dell'abitazione e dell'autorimessa, le finiture, l'età, la dotazione impiantistica, valutata la buona posizione e tipologia di edificio che ha una buona esposizione, è in zona di prima periferia vicina al centro cittadino, con un buon accesso viario ; considerando altresì la vicinanza ad aree con attività commerciali e produttive, l'andamento del mercato immobiliare, analizzando e ponderando adeguatamente i dati reperiti, si ritiene di poter applicare il valore di **800,00 €/mq all'abitazione ed ai locali accessori** avendo già applicato gli indici di riduzione delle superfici ed il valore di **500,00 €/mq all'autorimessa.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) : Peso ponderale 1,00

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Abitazione + cantina (A/3)	101,20	800,00	€ 80.960,00
Autorimessa (C/6)	18,00	500,00	€ 9.000,00
TOTALE			€ 89.960,00

16.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Alla valutazione di cui sopra si ritiene di dover applicare una riduzione del valore stimato pari a circa il 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura

Pertanto :

Valore stimato dell'immobile	€	89.960,00
Spese tecniche di regolarizzazioni urbanistiche relativa oblazione (di cui al punto 8 e 10)	€	da valutare
Spese tecniche di regolarizzazioni urbanistiche e catastali e relativa oblazione (di cui al punto 8 e 10)	€	2.000,00
Riduzione del valore pari al 20% per le motivazioni di cui sopra	€	17.992,00
Riduzione del valore per le condizioni attuali di manut. dello stato dei luoghi	€	---
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
Totale	€	69.968,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è pari a € 69.968,00 che si considera di arrotondare a € **70.000,00**.

17. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Il compendio immobiliare risulta essere pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà, non è divisibile e si ritiene di valutarlo come un unico lotto.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidatomi.

Cavaglietto li, 03.02.2026

Il Perito

Arch. Laura Lanaro

AR (HI) ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVARA E VERBANO, CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a Laura Lanaro n° 1230

ALLEGATI :

- Visure e schede catastali, estratto mappa, visura ipotecaria (aggiornamento);
- Verbale sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione accesso atti SUE Comune di Cerano;
- Elaborato grafico con indicazione delle difformità rilevate;
- Descrizione del bene per ordinanza di vendita;
- Questionario relativo agli immobili stimati.

Giudice Dott. Incardona Rossella
Perito Arch. Lanaro Laura