

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

Proc. Esec. n. 158 / 2024

Giudice: dott.ssa Rossella INCARDONA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: xxxxxx

*iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Novara al n. 1906
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara*

Definizione dei lotti.....	2
LOTTO 1 – Autorimessa al piano interrato in contesto condominiale.....	3
LOTTO 2 – Soffitta/sottotetto in stabile condominiale.....	8
Riepilogo	13
Elenco Allegati.....	14

DEFINIZIONE DEI LOTTI

I beni interessati dal presente procedimento esecutivo sono costituiti da unità immobiliari situate nel Comune di Novara. In considerazione della tipologia e dislocazione di tali beni si è prevista la suddivisione in due lotti.

Sono stati individuati i lotti così come riepilogato nella seguente tabella.

Lotto 1	Novara – Immobile sito in VIA PIETRO MICCA n. 74 (autorimessa) <i>identificativi catastali:</i> Foglio 50 Particella 1338 Subalterno 99
Lotto 2	Novara – Immobile sito in VIA BENEDETTO ALFIERI n. 18 (soffitta) <i>identificativi catastali:</i> Foglio 75 Particella 1583 Subalterno 14

LOTTO 1 – Autorimessa al piano interrato in contesto condominiale

Beni in: Novara (NO) – VIA PIETRO MICCA n. 74/A piano S1

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota intera di Autorimessa al piano interrato in contesto condominiale sito in Novara (NO) – Via Pietro MICCA 74/A



Inquadramento nel contesto urbano



Vista dal corsello box

Il bene del presente lotto consiste in un locale autorimessa a livello piano interrato dello stabile condominiale, si trova nella zona ovest (Quartiere San Marino) del Comune di Novara e fa parte del "Condominio GLI ARKI" di via Via Gnifetti, 94- Via P.Micca, 72.

La costruzione del condominio risale all'inizio degli anni '90 del secolo scorso e presenta un accesso carraio, arretrato rispetto al filo strada di via Micca, in corrispondenza del civico 74/a. Lo stabile condominiale, di sviluppo approssimativamente triangolare, è situato all'intersezione tra via Micca e Gnifetti. Il box autorimessa in esame si trova nel piano interrato sottostante l'ampia area parcheggio a piano terra.

Per una più immediata ed esaustiva lettura d'insieme dello stato dei luoghi, in accompagnamento alla presente descrizione testuale, si rimanda alle fotografie dell'Allegato_1 ed agli elaborati grafici dell'Allegato_2. Nell'estratto della pratica edilizia presente nell'Allegato_2 è stata poi anche evidenziata la posizione del box autorimessa per una più agevole individuazione.

L'autorimessa è dotata di un serramento metallico basculante ed è priva di impianti.

Dimensioni interne : lunghezza 4,90 m, larghezza di 2,40 m e altezza 2,70m. L'apertura misurata sul serramento metallico è di 2,18 m x 2,50 m di altezza.

Superficie netta calpestabile interna = 12 m²

Superficie lorda = 13 m²

(Ulteriori dettagli e di calcolo al successivo punto 8.3)

Identificativi al Catasto - fabbricati:

Foglio 50 Particella 1338 Subalterno 99
Categoria C/6, classe 7, consistenza 12 m² ; sup. cat. tot. 14 m²
Rendita: 78,09 euro

Nota – Nei documenti catastali è riportato il numero civico 74 mentre presso l'accesso carraio è affissa una targhetta riportante il numero "74 A" (vedasi foto in Allegato_1)

Coerenze:

- riferite all'autorimessa: corsello condominiale; altra proprietà del condominio.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Approvazione G.R. n.51-8996 del 16.06.2008 e varianti succ. di cui l'ultima con Delibera Consiglio Comunale n.24 del 28.03.2011

L'immobile è identificato nella zona urbanistica : TESSUTO URBANO ESISTENTE 3 - RE3

Norme tecniche ed indici: ART 10.3/4/5 - 11.12.a - 16.1.a - 16.2.a/b/g - 16.3/4/5 - 26.2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale (codice zona OMI C2) a destinazione prevalente residenziale con attività commerciali; a traffico locale normale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona (prossimità/vicinanza) : supermercato, varie attività commerciali, parco/ giardini pubblici, centro sportivo, piscina.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, con attività commerciali

Collegamenti : stazione ferroviaria (a circa 1,6 km), fermate servizio Bus di città.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: libero

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 : **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

in forza di Verbale di pignoramento immobili in data 19/08/2024 n.rep.xxxx

trascrizione xxxx/xxx del 09/10/2024

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non si sono rilevate irregolarità

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non si sono rilevate irregolarità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

(acquisite presso l'Amministrazione del Condominio)

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:

80 € circa

Spese straordinarie saldo lavori di gestione immobile,
ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia

-

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della
perizia :

esercizio precedente

€ 87,00

esercizio corrente

€ 71,26

158,26

Quote millesimali di competenza:

2,38/1000

Cause in corso/criticità:

Dall'amministrazione dello stabile condominiale non sono stati segnalati ulteriori procedimenti né particolari criticità da evidenziare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

Attuali proprietari

xxxxxxxxxxxxx

codice fiscale

xxxxxxxxxxxxx

quota

1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di
atto di compravendita del 19/07/1995 a firma notaio xxxxxx di Novara Repertorio n. 46541

Precedenti proprietari:

In data antecedente il ventennio precedente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione fornita in consultazione dagli uffici comunali, non risultano pratiche e/o documenti inerenti l'unità in esame (autorimessa) successivi alla costruzione dello stabile.

Riguardo al fabbricato condominiale si sono invece riscontrate le seguenti pratiche.

- Concessione edilizia del 02/10/1990 prot. gen.1245 e successive varianti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un bene può seguire diversi criteri di stima. Nel caso specifico la richiesta è l'individuazione del più probabile valore degli immobili in caso di vendita, pertanto il criterio più idoneo è quello relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato, pur con opportune ponderazioni in relazione alla circostanza specifica della vendita forzata.

Gli elementi tenuti in considerazione, fatti gli opportuni accertamenti e rilievi, sono: lo stato di manutenzione della proprietà, l'andamento del mercato immobiliare, la zona, l'ubicazione, la dimensione dell'unità, le condizioni dei beni in generale, eventuali necessità di regolarizzazione e/o adeguamento alle condizioni di ordinarietà ed ogni aspetto ritenuto utile ad una ponderata valutazione dei beni per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Il parametro tecnico-economico, utilizzato per la formulazione della stima sintetica, è quello del valore unitario, espresso in €/m², ritenuto attualmente rappresentativo del potenziale interesse che può avere il tipo di bene nel mercato immobiliare di riferimento. Detto parametro viene poi nel caso rapportato a superfici commerciali equivalenti, determinate considerando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Per tali criteri, in relazione a quelli adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle congruenti indicazioni del DPR 138/98. In sede di valutazione dei riferimenti di mercato vengono comunque ponderati i valori registrati dall'Osservatorio con quelli raccolti e proposti dagli operatori delle mediazioni immobiliari: nelle tabelle successive sono riportati i valori parametrici in €/mq adottati e ritenuti più opportuni.

I valori individuati con il calcolo delle superfici equivalenti e gli indicatori parametrici rappresentano dei valori orientativi potenziali, che vengono successivamente adattati al singolo caso specifico in considerazione di vari fattori correttivi (condizioni del bene, regolarità edilizio-catastale, stato manutentivo, adeguamenti impiantistici ecc.). Inoltre viene contemplata anche la prescritta riduzione forfettaria per l'immediatezza della vendita giudiziaria e l'assenza di garanzie per vizi.

Dalle indagini eseguite sul mercato di riferimento è emerso che, per la tipologia in esame e la zona, si possono individuare attualmente valori del parametro di riferimento mediamente compresi, secondo OMI, nell'intervallo tra 660 e 960 €/m². Mentre le indicazioni tratte dagli operatori delle mediazioni immobiliari (Borsino immobiliare novarese) suggeriscono per le autorimesse valori unitari compresi in un intervallo molto ampio tra i 12000 e 28000 €. Le proposte immobiliari attualmente osservate nella zona e per caratteristiche analoghe prospettano però valori riconducibili al parametro di 1000 €/m². Pertanto si ritiene ragionevole assumere il parametro di 960 €/m² prospettato da OMI.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Comune di Novara, Uff. del Registro di Novara, Riferimenti documentali vari di operatori di mercato e Borsino immobiliare novarese (ed.2025); Aste in corso delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara; Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate
Quotazioni OMI

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

Descrizione	superficie lorda [m ²]	coeff.	sup. equivalenti [m ²]
autorimessa	13	1,00	13

Con riferimento ai valori parametrici nella zona catastale del Comune, agli indicatori di mercato degli operatori immobiliari, in relazione ai beni in esame ed agli elementi di valutazione specifici ritenuti opportuni, si sono prospettati i valori potenziali riepilogati in tabella.

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale :

Descrizione	Sup. Equivalente [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore complessivo [€]
autorimessa	13	960	€ 12.480,00

Valore potenziale del lotto : € 12.480,00

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria € 2.496,00

Spese insolute € 158,26

Giudizio di comoda divisibilità: lotto non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO_1

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

€ 9.825,74

arrotondabile a 9.850,00 €

LOTTO 2 – Soffitta/sottotetto in stabile condominiale

Beni in: Novara (NO) – VIA BENEDETTO ALFIERI n. 18

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota intera di Soffitta/sottotetto in stabile condominiale
sito in Novara (NO) – Via ALFIERI, 18



Stabile condominiale



Interno soffitta

Il bene contemplato nel presente lotto consiste in un locale soffitta nel sottotetto in uno stabile condominiale che si trova nella zona ovest (Quartiere San Marino) del Comune di Novara e fa parte del "Condominio Via Leopardi n. 6". La costruzione del condominio risale all'inizio degli anni '50 (1953-56) del secolo scorso e presenta un accesso carraio in via Alfieri 18, mentre l'accesso all'edificio è posto su via Leopardi. Lo stabile condominiale è infatti situato all'intersezione tra le vie Alfieri e Leopardi, mentre il locale soffitta in esame si trova nel sottotetto che costituisce il piano quarto del fabbricato.

Per una più immediata ed esaustiva lettura d'insieme dello stato dei luoghi, in accompagnamento alla presente descrizione testuale, si rimanda alle fotografie dell'Allegato_1 ed agli elaborati grafici dell'Allegato_2.

Al sottotetto condominiale si accede solo dal vano scala, essendo l'edificio sprovvisto di ascensore. Al locale soffitta in esame si accede poi da una porta in legno che separa la proprietà dal corridoio/disimpegno comune. L'interno del locale, di sviluppo rettangolare, è "al grezzo" con murature non intonacate, tegole ed orditura del tetto a vista e con la pavimentazione costituita da semplice rasatura di cemento. All'interno del locale si rileva il passaggio di alcuni impianti condominiali.

Dimensioni interne nette: lunghezza 7,69 m, larghezza di 4,09 m e altezza, misurata sotto i travetti, variabile e compresa tra 278 cm e 85cm presso il muro perimetrale.

Superficie netta calpestabile interna = 31,45 m²

(Ulteriori dettagli e di calcolo al successivo punto 8.3)

Identificativi al Catastali:

Foglio 75 Particella 1583 Subalterno 14
Categoria C/2, classe 3, consistenza 31 m² ; sup. cat. tot. 37 m²
Rendita: 30,42 euro

Coerenze:

- *soffitta*: vano scale; disimpegno comune; altra proprietà; Via Alfieri, Via Leopardi.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Approvazione G.R. n.51-8996 del 16.06.2008 e varianti succ. di cui l'ultima con Delibera Consiglio Comunale n.24 del 28.03.2011

L'immobile è identificato nella zona urbanistica : TESSUTO URBANO ESISTENTE 3 - RE3

Norme tecniche ed indici: ART 10.3/4/5 - 11.12.a - 16.1.a - 16.2.a/b/g - 16.3/4/5 - 26.2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale (codice zona OMI C3) a destinazione prevalente residenziale; a traffico locale normale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona (prossimità/vicinanza) : parco/ giardini pubblici.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti : fermate servizio Bus di città (in Viale Pasquali).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: libero

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 : **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

in forza di Verbale di pignoramento immobili in data 19/08/2024 n.rep.xxxxxx

trascrizione xxxx/xxxxx del 09/10/2024

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*:

Non si sono rilevate irregolarità
4.3.2 *Conformità catastale:*
Non si sono rilevate irregolarità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (acquisite presso l'Amministrazione del Condominio)

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: 100 € circa
Spese straordinarie saldo lavori di gestione immobile,
ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della
perizia :

<i>esercizio precedente</i>	€ 1.464,83
<i>esercizio corrente</i>	€ 99,45
	1.564,28
	11,70/1000

Quote millesimali di competenza:

Cause in corso/criticità:

Dall'amministrazione dello stabile condominiale non sono stati segnalati ulteriori procedimenti né particolari criticità da evidenziare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari

<i>Attuali proprietari</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota</i>
xxxxxxx	xxxxxxx	1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di
atto di compravendita del 21/07/1995 atto notaio xxxx di Novara Repertorio n. 20340 da
xxxxxxxxx Nata a xxxx (NO) il xxxxxxxx (proprietaria)
xxxxxxxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxx (NO) il xxxxxxxx (usufruttuario)
trascrizione a Novara del 01/08/1995 nn.xxx/xxxx

Precedenti proprietari

In data antecedente il ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione fornita dagli uffici comunali, risultano le seguenti pratiche :

- Licenza edilizia del 9/1/1954 prot.47618/3571
- Domanda del 19/11/1953 prot. 47618
- Variante del 18/01/1954 e licenza del 22/2/1954 prot 3205/3577
- Inizio lavori dicembre 1953, fine ottobre 1954, abitabilità 9/10/1956

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un bene può seguire diversi criteri di stima. Nel caso specifico la richiesta è l'individuazione del più probabile valore degli immobili in caso di vendita, pertanto il criterio più idoneo è quello relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato, pur con opportune ponderazioni in relazione alla circostanza specifica della vendita forzata.

Gli elementi tenuti in considerazione, fatti gli opportuni accertamenti e rilievi, sono: lo stato di manutenzione della proprietà, l'andamento del mercato immobiliare, la zona, l'ubicazione, la dimensione dell'unità, le condizioni dei beni in generale, eventuali necessità di regolarizzazione e/o adeguamento alle condizioni di ordinarietà ed ogni aspetto ritenuto utile ad una ponderata valutazione dei beni per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Il parametro tecnico-economico, utilizzato per la formulazione della stima sintetica, è quello del valore unitario, espresso in €/m², ritenuto attualmente rappresentativo del potenziale interesse che può avere il tipo di bene nel mercato immobiliare di riferimento. Detto parametro viene poi nel caso rapportato a superfici commerciali equivalenti, determinate considerando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Per tali criteri, in relazione a quelli adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle congruenti indicazioni del DPR 138/98. In sede di valutazione dei riferimenti di mercato vengono comunque ponderati i valori registrati dall'Osservatorio con quelli raccolti e proposti dagli operatori delle mediazioni immobiliari: nelle tabelle successive sono riportati i valori parametrici in €/mq adottati e ritenuti più opportuni.

I valori individuati con il calcolo delle superfici equivalenti e gli indicatori parametrici rappresentano dei valori orientativi potenziali, che vengono successivamente adattati al singolo caso specifico in considerazione di vari fattori correttivi (condizioni del bene, regolarità edilizio-catastale, stato manutentivo, adeguamenti impiantistici ecc.). Inoltre viene contemplata anche la prescritta riduzione forfettaria per l'immediatezza della vendita giudiziarie e l'assenza di garanzie per vizi.

Dalle indagini eseguite sul mercato di riferimento è emerso che per abitazioni obsolete quanto lo stabile condominiale, in "condizioni normali", contemplano attualmente un intervallo compreso tra i 750 ed i 950 €/m². Pertanto, per il caso in esame della soffitta, si può ipotizzare il valore inferiore da applicare alla superficie equivalente, ottenuta moltiplicando quella catastale con l'opportuno coefficiente di omogeneizzazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Comune di Bellinzago, Uff. del Registro di Novara, Riferimenti documentali vari di operatori di mercato e Borsino immobiliare novarese (ed.2022); Aste in corso delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara; Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

<i>descrizione</i>	<i>superficie lorda [m²]</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. equivalenti [m²]</i>
sottotetto	37	0,25	9,25

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate si determinano i valori potenziali delle unità immobiliari, al lordo di ogni adeguamento e correzione di stima per il caso specifico, utilizzando il parametro di mercato individuato.

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale :

Descrizione	Sup. Equivalente [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore complessivo [€]
sottotetto	9,25	750	€ 6.937,50
Valore potenziale del lotto :			€ 6.937,50

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria	€ 1.387,50
Spese insolute	1.564,28
Giudizio di comoda divisibilità:	lotto ritenuto non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO_2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.985,72
arrotondabile a	€ 4.000,00

Valore complessivo lotti

Lotto 1	€ 9.850,00
Lotto 2	€ 4.000,00
<i>totale</i>	€ 13.850,00

Data 21/10/2025

L'esperto incaricato

LOTTO 1

- **Allegato_1 Lotto1** – Fotografie Lotto1
- **Allegato_2 Lotto1** – Documenti per identificazione dei beni
 - *visure catastali*
 - *planimetrie catastali*
 - *estratto da pratiche edilizie ed indicazione dell'autorimessa*
- **Allegato_3 Lotto1** – Strumento urbanistico
 - *estratto da P.R.G.*
 - *estratto da N.T.A.*
- **Allegato_4 Lotto1** - Verbale di sopralluogo

LOTTO 2

- **Allegato_1 Lotto2** – Fotografie Lotto2
- **Allegato_2 Lotto2** – Documenti per identificazione dei beni
 - *visure catastali*
 - *planimetrie catastali*
- **Allegato_3 Lotto2** – Strumento urbanistico
 - *estratto da P.R.G.*
 - *estratto da N.T.A.*
- **Allegato_4 Lotto2** - Verbale di sopralluogo