

TRIBUNALE DI NOVARA
NOVARA

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. n°159/2022

Giudice Illustrissimo Presidente: **Dr.ssa Incardona Rossella**

ELABORATO PERITALE

*in sostituzione totale della relazione depositata il 23/03/2023
per estensione del pignoramento al comproprietario* [REDACTED]

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*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricati in Novara, [REDACTED]
ABITAZIONE E AUTORIMESSA
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A



Comune di
Novara

N.C.E.U.
[REDACTED]

Appartamento
piano terzo

Prospetto su
Via Morbio

B



Comune di
Novara

Autorimessa
piano terra

Autorimessa,
vista dal cortile
interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**PREMESSA**

La presente relazione di stima sostituisce integralmente l'elaborato peritale depositato telematicamente il giorno 23/03/2023 a seguito dell'estensione del pignoramento, sugli immobili oggetto della presente relazione, anche per la quota di proprietà del Sig. [REDACTED], comproprietario degli stessi per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Pertanto nel proseguo si procederà alla valutazione complessiva degli immobili considerati nella loro interezza e non per la quota parziale del 50% come considerato nel primo elaborato peritale depositato.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Beni immobili per la quota di 1/2 di piena proprietà del Sig. [REDACTED] e per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED], coniugati in regime di separazione dei beni al momento della sottoscrizione dell'atto di acquisto, consistenti in

- appartamento sito al piano terzo (abitazione) e piano seminterrato (cantina) in Comune di Novara, [REDACTED], censito al N.C.E.U. al [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 77 mq e totale escluse le aree scoperte 75 mq, rendita € 632,66;
- autorimessa sita al piano terreno in Comune di Novara, [REDACTED], censita al N.C.E.U. al [REDACTED], zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13, mq rendita € 66,93.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**A) APPARTAMENTO**

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano terzo (quarto fuori terra) di una palazzina di cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, articolata nei seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e balcone, oltre alla cantina posta al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del balcone e della cantina, di 76,90 mq ed una superficie calpestabile (escluse le pertinenze, balcone e cantina) di 58,90 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 5 vani, superficie catastale totale 77 mq e totale escluse le aree scoperte 75 mq, rendita € 632,66, piano terzo (in visura non è riportato il piano seminterrato), [REDACTED] (il numero civico corretto è [REDACTED]), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà di [REDACTED];
- quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà di [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terzo, strada pubblica ([REDACTED]), altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio e vano scala condominiale, cortile interno comune, altra proprietà al [REDACTED],

piano seminterrato, disimpegno comune condominiale, altra cantina facente parte dello stesso condominio, cortile interno comune, altra cantina facente parte dello stesso condominio.

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

B) AUTORIMESSA

Unità immobiliare ad uso autorimessa, sita al piano terreno in un corpo di fabbrica indipendente posto nel cortile interno della palazzina principale, articolata in un unico locale con capacità di parcheggio per un autoveicolo.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva di 12,70 mq ed una superficie calpestabile di 10,70 mq.

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

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13, mq rendita € 66,93, piano terra, [REDACTED] (il numero civico corretto è [REDACTED]), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà di [REDACTED];
- quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà di [REDACTED].

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terreno, cortile interno comune, altra autorimessa facente parte dello stesso corpo di fabbrica, altra proprietà al [REDACTED], altra autorimessa facente parte dello stesso corpo di fabbrica.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e 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 allegare alla presente le schede catastali degli immobili e l'estratto di mappa di cui:

al N.C.E.U. al [REDACTED] (appartamento);

al N.C.E.U. al [REDACTED] (autorimessa);

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, come meglio specificato in premessa, pertanto si procederà alla stima per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FABBRICATI AD USO APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

Caratteristiche zona

Zona semicentrale e residenziale vicina a tutti i servizi e con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti i servizi di collegamento anche con il centro cittadino.

Caratteristiche zone limitrofe

Residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Si segnala che il sottoscritto ha già potuto accedere agli immobili oggetto della procedura con l'assistenza dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, nominato custode degli stessi, sia il giorno 15/03/2023, sopralluogo effettuato per la stesura del primo elaborato peritale, sia il giorno 17/12/2024, sopralluogo effettuato per l'inizio delle operazioni peritali relative alla C.C. 2608/2023.

Da entrambi i sopralluoghi è emerso che gli immobili risultano occupati [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato il 13/12/2021 e registrato il 29/12/2021, [REDACTED], della durata di tre anni (dal 06/12/2021 al 05/12/2024), prorogabile di diritto di ulteriori due anni qualora le parti non concordino sul rinnovo dello stesso.

L'Istituto di Vendite Giudiziarie mi ha comunicato che [REDACTED] sta provvedendo a pagare regolarmente il canone di affitto.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Novara, previa nuova richiesta inviata dal sottoscritto in aggiornamento a quelle già inviate per le procedure precedenti, in data 18/02/2026 dall'Ufficio Territoriale di Novara ha comunicato che a nome degli esecutori [REDACTED], relativamente agli immobili di cui al presente procedimento, risulta presente in anagrafe tributaria il solo contratto di locazione sopra segnalato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- iscrizione n° [REDACTED], ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo fondiario a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED]

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED], a favore di [REDACTED]
e contro [REDACTED], per la
quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, e [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, sulle unità immobiliari
oggetto della presente relazione di stima (censite al N.C.E.U. del Comune di Novara al
[REDACTED], appartamento, e al [REDACTED]
[REDACTED], autorimessa).

Importo capitale: € 58.000,00

Importo ipoteca: € 87.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

- trascrizione n° [REDACTED], atto esecutivo o cautelare nascente da
verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Novara, numero di repertorio [REDACTED]
[REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro
[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di
piena proprietà, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima (censite
al N.C.E.U. del Comune di Novara al [REDACTED],
appartamento, e al [REDACTED], autorimessa);
- trascrizione n° [REDACTED], atto esecutivo o cautelare nascente da verbale
di pignoramento emesso dal Tribunale di Novara, numero di repertorio [REDACTED]
[REDACTED], a favore di [REDACTED] e
contro [REDACTED], per la quota di 1/2 del
diritto di piena proprietà, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione di
stima (censite al N.C.E.U. del Comune di Novara al [REDACTED]
[REDACTED], appartamento, e al [REDACTED], autorimessa).

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:*

L'unica differenza emersa rispetto agli elaborati grafici di progetto autorizzati con la
Licenza [REDACTED] e successiva Licenza [REDACTED]
[REDACTED] a revoca e sostituzione della precedente, uniche pratiche
edilizie autorizzative per la realizzazione del fabbricato e delle autorimesse agli atti e
reperite all'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è quella relativa alla chiusura della
cucina rispetto al soggiorno, con conseguente apertura della porta d'ingresso della
stessa cucina verso la zona d'ingresso dell'appartamento.

Le difformità di cui sopra andranno sanate, previa presentazione a firma di tecnico
abilitato di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6bis, comma 5,
del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria prevista di € 1.000,00.

Per quanto attinente l'autorimessa la stessa risulta coerente con gli elaborati progettuali
autorizzativi reperiti.

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Spese Tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 2.000,004.3.2. *Conformità catastale:*

La disposizione dei locali, sia per l'appartamento che per l'autorimessa, è
sostanzialmente coerente con le planimetrie catastali reperite in fase di verifica
documentale all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, e riferite agli immobili.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

SITUAZIONE CONTABILE GESTIONE SPESE CONDOMINIALI

GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Saldo esercizi precedenti alla chiusura del bilancio consuntivo 2024/2025	€ 17.889,21
Saldo bilancio consuntivo gestione ordinaria 2024/2025 al 31/05/2025	€ 4.666,29
Rate bilancio preventivo gestione ordinaria 2025/2026 al 31/05/2026	€ 4.856,44
TOTALE SPESE DA VERSARE A CHIUSURA PREVENTIVO 2025/2026	€ 27.411,94
TOTALE RATE VERSATE	€ 0,00
SALDO DA VERSARE A CHIUSURA PREVENTIVO 2025/2026	€ 27.411,94

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. Attuali proprietari:**

- [REDACTED], e [REDACTED], coniugati in regime di separazione dei beni al momento della sottoscrizione dell'atto di acquisto, proprietari per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno, dal 29/03/2017 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], ai numeri [REDACTED].

6.2. Precedente proprietario:

- [REDACTED] proprietaria per la quota intera del diritto di piena proprietà dal [REDACTED] in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], ai numeri [REDACTED], e successiva scrittura privata di precisazione ed identificazione catastale con sottoscrizione autenticata a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritta a Novara in data [REDACTED], ai numeri [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- **LICENZA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** [REDACTED] per la costruzione di uno stabile di cinque piani fuori terra con cantinato e cinque autorimesse in [REDACTED] a Novara.
- **LICENZA** [REDACTED] per la costruzione di uno stabile di cinque piani fuori terra con cantinato e cinque autorimesse in [REDACTED] a Novara, a revoca ed in sostituzione della Licenza [REDACTED], per cambio di titolarità.
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** [REDACTED] inerente il condominio costruito in [REDACTED] a Novara.
- **LICENZA CON RELATIVO ELABORATO GRAFICO** [REDACTED] per la sistemazione del locale caldaia e lavori vari dello stabile sito in [REDACTED] a Novara.
- **AUTORIZZAZIONE ESECUZIONE LAVORI** [REDACTED] per il rivestimento della facciata dello stabile sito in [REDACTED] a Novara.

Descrizione APPARTAMENTO di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano terzo (quarto fuori terra) di una palazzina di cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, articolata nei seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e balcone, oltre alla cantina posta al piano seminterrato.

L'immobile ove è inserito l'appartamento (denominato "[REDACTED]"), realizzato a metà degli anni cinquanta, si trova in una zona semicentrale e residenziale del Comune di Novara vicina a tutti i servizi e con sufficiente possibilità di parcheggio.

Il fabbricato si articola in n°5 piani fuori terra (piano rialzato con ulteriori quattro piani superiori) ed un piano seminterrato comune, ove sono localizzate le cantine di pertinenza delle abitazioni.

Dal vano scala condominiale, sprovvisto di impianto ascensore, al piano terzo (quarto fuori terra) si accede tramite portoncino alla zona ingresso.

Dalla zona ingresso, che funge anche da disimpegno, si accede a tutti i locali dell'appartamento: cucina, soggiorno (al momento del sopralluogo utilizzato come camera da letto), due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio.

L'appartamento è dotato di un solo balcone, con accesso esclusivo tramite portafinestra dalla cucina e con affaccio sul cortile interno.

Gli altri quattro serramenti esterni del fabbricato (posti nel soggiorno, nelle due camere da letto e nel servizio igienico) sono finestre.

Gli ambienti sono tutti di sufficienti dimensioni, con pavimento in piastrelle in gres ceramicato in tutti i locali e rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina e nel servizio igienico, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato, ad esclusione del pavimento del servizio igienico e

dei rivestimenti della cucina e del servizio igienico che sembrerebbero più recenti; tutti i pavimenti ed i rivestimenti si presentano comunque in scarse condizioni di manutenzione.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, tinteggiato in vari colori, e si presentano in scarse condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno, con vetro singolo e tapparelle in pvc, e si presentano in cattive condizioni di manutenzione risalenti sicuramente ai lavori di costruzione del fabbricato.

Le porte interne sono in legno tamburato, colore noce naturale con inserto in vetro, e si presentano in scarse condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori in ghisa che si presentano in cattive condizioni di manutenzione; si evidenzia che nel condominio 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 in cucina e boiler elettrico posto nel servizio igienico; complessivamente l'impianto si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

Gli altri impianti (idrico ed elettrico) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero complessivamente in scarse condizioni di manutenzione, anche considerando che presumibilmente nella cucina e nel servizio igienico gli impianti sono stati rifatti rispetto alla costruzione originale del fabbricato.

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

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

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del balcone e della cantina, di 76,90 mq ed una superficie calpestabile (escluse le pertinenze, balcone e cantina) di 58,90 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 5 vani, superficie catastale totale 77 mq e totale escluse le aree scoperte 75 mq, rendita € 632,66, piano terzo (in visura non è riportato il piano seminterrato), [REDACTED] (il numero civico corretto è [REDACTED]), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà [REDACTED];
- quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terzo, strada pubblica ([REDACTED]), altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio e vano scala condominiale, cortile interno comune, altra proprietà al [REDACTED].

piano seminterrato, disimpegno comune condominiale, altra cantina facente parte dello stesso condominio, cortile interno comune, altra cantina facente parte dello stesso condominio.

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 ESISTENTE 3" ossia aree già edificate o libere con indice di edificabilità pari a 3 mc/mq, rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria e altezza massima ammessa di m 16,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO Piano Terzo	Sup. reale lorda	73,60	1,00	73,60
APPARTAMENTO Piano Terzo, balcone	Sup. reale lorda	4,50	0,30	1,35
APPARTAMENTO Piano Seminterrato, cantina	Sup. reale lorda	7,80	0,25	1,95
	Sup. reale lorda	85,90		76,90

Caratteristiche descrittive: FABBRICATO A - APPARTAMENTO

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: materiale: pilastri in cemento armato; condizioni: sufficienti;
- Strutture orizzontali: materiale: solai in latero cemento; condizioni: sufficienti;

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

- Copertura:** tipologia: a falde; condizioni: non visibili;
- Balconi: materiale: cemento armato; parapetti: ringhiera in ferro; condizioni: sufficienti;
Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni: tipologia: singola o doppia anta a battente; materiale: legno; vetro: singolo; condizioni: cattive;
 protezioni esterne: tapparelle; materiale protezione: PVC; condizioni: scarse;
- Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno tamburato con inserto in vetro; condizioni: scarse;
- Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio; coibentazione: non verificabile; condizioni: non visibili;
- Pareti esterne: materiale: muratura in mattoni; coibentazione: non verificabile; rivestimento: intonaco; condizioni: sufficienti;
- Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in gres ceramicato; condizioni: scarse;
- Plafoni: materiale: intonaco; condizioni: scarse;
- Rivestimento: ubicazione: cucina e servizio igienico; materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse;
- Impianti:*
- Antenna: tipologia: centralizzata; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile;
- Gas: alimentazione: gas metano di rete; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile;
- Termico: tipologia: impianto centralizzato con tubazioni sottotraccia; condizioni: cattive; conformità: non reperibile;
- Acqua calda: tipologia: impianto autonomo con tubazioni sottotraccia; condizioni: cattive; conformità: non reperibile;
- Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: scarse; conformità: non reperibile;
- Elettrico: tipologia: impianto sottotraccia; condizioni: scarse; conformità: non reperibile.

Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **B**

Unità immobiliare ad uso autorimessa, sita al piano terreno in un corpo di fabbrica indipendente posto nel cortile interno della palazzina principale, articolata in un unico locale con capacità di parcheggio per un autoveicolo.

L'immobile ove è inserita l'autorimessa, realizzato a metà degli anni cinquanta, si trova in una zona semicentrale e residenziale del Comune di Novara vicina a tutti i servizi e con sufficiente possibilità di parcheggio.

L'accesso all'area cortilizia ove è localizzato il corpo di fabbrica indipendente costituente le autorimesse esterne avviene da [REDACTED] tramite accesso carraio dedicato, localizzato a fianco dell'accesso pedonale condominiale.

L'autorimessa risulta complessivamente in cattive condizioni di manutenzione, con finiture sicuramente risalenti ai lavori di costruzione della stessa, e nello specifico presenta le seguenti finiture:

la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento;

il serramento di accesso è del tipo ad ante in metallo;

le murature esterne e di separazione con l'autorimessa laterale sono realizzate in laterizio intonacato;

il soffitto è realizzato con solaio in latero-cemento intonacato.

La planimetria catastale del fabbricato è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva di 12,70 mq ed una superficie calpestabile di 10,70 mq.

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

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13, mq rendita € 66,93, piano terra, [REDACTED] (il numero civico corretto è [REDACTED]), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà [REDACTED];

- quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà [REDACTED].

Coerenze da Nord in senso orario:

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

piano terreno, cortile interno comune, altra autorimessa facente parte dello stesso corpo di fabbrica, altra proprietà al [REDACTED], altra autorimessa facente parte dello stesso corpo di fabbrica.

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 ESISTENTE 3" ossia aree già edificate o libere con indice di edificabilità pari a 3 mc/mq, rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria e altezza massima ammessa di m 16,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AUTORIMESSA Piano Terreno	Sup. reale lorda	12,70	1,00	12,70
	Sup. reale lorda	12,70		12,70

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 semicentrale, Codice zona C3, Microzona 2);
- 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

A APPARTAMENTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO.	mq 76,90	€/mq 750,00	€ 57.675,000
TOTALE APPARTAMENTO			€ 57.675,00

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®**B AUTORIMESSA***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	mq 12,70	€/mq 800,00	€ 10.160,00
TOTALE AUTORIMESSA			€ 10.160,00
- Valore complessivo intero:			€ 67.835,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 67.835,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APPARTAMENTO	76,90 mq	€ 57.675,00	€ 57.675,00
B	AUTORIMESSA	12,70 mq	€ 10.160,00	€ 10.160,00
TOTALE			€ 67.835,00	€ 67.835,00

8.4. 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.

€ 13.567,00

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

€ 2.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 54.268,00

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

€ 52.268,00

Il perito
Arch. Benvenuti Riccardo

AR / H | ORDINE DEGLI ARCHITETTI MANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV | G | DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione
A/a | Benvenuti Riccardo

n° 824

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®

10 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®