

TRIBUNALE DI NOVARA
NOVARA

Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. n°34/2025

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

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

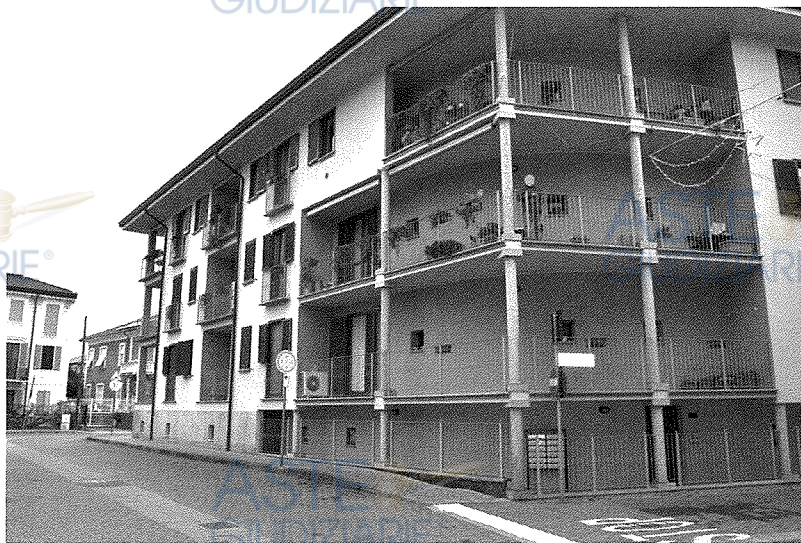
con studio in Novara, Viale Dante Alighieri n°15
cellulare: 335-8083794
email: richibenvenuti@hotmail.it



Fabbricati in Romentino (NO),
ABITAZIONE E N°2 AUTORIMESSE
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A



Comune di
Romentino (NO)

N.C.E.U.
[REDACTED]

Appartamento
piano primo

Prospetto su
[REDACTED]
angolo
[REDACTED]

B



Comune di
Romentino (NO)

N.C.E.U.
[REDACTED]

Autorimessa
piano terra

Autorimessa,
vista dallo spazio
di manovra
comune





Comune di
Romentino (NO)

N.C.E.U.
[REDACTED]

Autorimessa
piano terra

Autorimessa,
vista dallo spazio
di manovra
comune

Beni immobili per la quota di 1/2 di piena proprietà del Sig. [REDACTED] e per la quota di 1/2 di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni, consistenti in:

- appartamento sito al piano primo (abitazione) e piano terreno (cantina) in Comune di Romentino (NO), [REDACTED] (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il [REDACTED]), censito al N.C.E.U. al [REDACTED], categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 134 mq e totale escluse le aree scoperte 126 mq, rendita € 490,63;
- autorimessa sita al piano terreno in Comune di Romentino (NO), [REDACTED] (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il [REDACTED]), censita al N.C.E.U. al [REDACTED], categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 60,43;
- autorimessa sita al piano terreno in Comune di Romentino (NO), [REDACTED] (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il [REDACTED]), censita al N.C.E.U. al [REDACTED], categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 48,34.

A) APPARTAMENTO

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano primo (secondo fuori terra) di una palazzina di quattro piani fuori terra più sottotetto non abitabile, articolata nei seguenti locali: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e due balconi, oltre alla cantina posta al piano terreno (con accesso dall'autorimessa distinta con il [REDACTED]).

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte dei balconi e della cantina, di 135,39 mq ed una superficie calpestabile (escluse le pertinenze, balconi e cantina) di 105,70 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Romentino (NO):

- [REDACTED], categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 134 mq e totale escluse le aree scoperte 126 mq, rendita € 490,63, piano terreno e primo, [REDACTED] (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il [REDACTED]), e lo stesso risulta della seguente proprietà:
 - quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED];
 - quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED].

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

Coerenze da Nord in senso orario:

piano primo, altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED] e vano scala condominiale, vano scala condominiale e strada pubblica ([REDACTED]), strada pubblica ([REDACTED]);

piano terreno, strada pubblica ([REDACTED]) e altra proprietà distinta al [REDACTED], altra proprietà distinta al [REDACTED] e altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED] (autorimessa da cui avviene l'accesso alla cantina), altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Romentino (NO), al [REDACTED].

B) AUTORIMESSA

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano terreno (primo fuori terra) di una palazzina di quattro piani fuori terra più sottotetto non abitabile, articolata in un unico locale con capacità di parcheggio per un autoveicolo.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva di 15,80 mq ed una superficie calpestabile di 14,60 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Romentino (NO):

- [REDACTED], categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 60,43, piano terreno, [REDACTED] (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il [REDACTED]), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

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

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

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terreno, altra proprietà distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED], spazio di manovra comune autorimesse, altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED] e altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Romentino (NO), al [REDACTED].

C) AUTORIMESSA

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano terreno (primo fuori terra) di una palazzina di quattro piani fuori terra più sottotetto non abitabile, articolata in un unico locale con capacità di parcheggio per un autoveicolo (autorimessa da cui avviene l'accesso alla cantina di pertinenza dell'appartamento distinto con il [REDACTED]).

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva di 12,90 mq ed una superficie calpestabile di 11,90 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Romentino (NO):

- [REDACTED], categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 48,34, piano terreno, [REDACTED] (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il [REDACTED]), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

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

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

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terreno, altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED] (cantina di pertinenza dell'appartamento), altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED], spazio di manovra comune autorimesse, altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Romentino (NO), al [REDACTED].

Giudice Illusterrimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo



Verifica documentazione presente nel fascicolo

- 1.1 Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegati 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.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, pertanto si procederà alla stima per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FABBRICATI AD USO APPARTAMENTO E AUTORIMESSE

- Caratteristiche zona Zona centrale e residenziale vicina al centro del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale, 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 potuto accedere agli immobili oggetto della procedura con l'assistenza dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, nominato custode degli stessi, solo il giorno 22/12/2025 in quanto il giorno 28/11/2025, data concordata con lo stesso istituto per il loro primo accesso a cui sono stato invitato a partecipare, nonostante la convocazione per il sopralluogo presso gli immobili mandata dal sottoscritto al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] tramite raccomandate con ricevuta di ritorno con l'indicazione del sopralluogo fissato per il giorno 16/12/2025 a quella data non erano state ritirate e successivamente mi sono ritornate indietro per compiuta giacenza in quanto i destinatari non hanno provveduto al loro ritiro, gli esecutati non si sono presentati.

Il giorno dell'accesso agli immobili il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] mi hanno formalmente autorizzato ad effettuare il sopralluogo.

Gli immobili risultano occupati direttamente dagli esecutati insieme a due figli minorenni.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Novara, previa richiesta inviata dal sottoscritto, in data 04/12/2025 dall'Ufficio Territoriale di Novara ha comunicato che, a nome degli esecutati e relativamente agli immobili di cui al presente procedimento, non risultano registrati nessun contratto di locazione, di comodato o di diritto di abitazione.

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 [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], per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, e [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, sulle unità [REDACTED].

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



immobiliari oggetto della presente relazione di stima (censite al N.C.E.U. del Comune di Romentino al [REDACTED], appartamento, e [REDACTED], n°2 autorimesse).

Importo capitale: [REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

- trascrizione n° [REDACTED], atto esecutivo o cautelare di pignoramento nascente da atto giudiziario notificato dall'UNEP del Tribunale di Novara, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, e [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 Romentino al [REDACTED], appartamento, e [REDACTED], n°2 autorimesse).

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:*

La disposizione dei locali, sia per l'appartamento che per le n°2 autorimesse, è sostanzialmente coerente agli elaborati progettuali ed autorizzativi rilasciati per la costruzione del fabbricato, reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romentino.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La disposizione dei locali, sia per l'appartamento che per le n°2 autorimesse, 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

Appartamento

Saldo bilancio consuntivo esercizio ordinario 2024 dal 01/01/2024 al 31/12/2024	€	270,25
Preventivo di gestione esercizio ordinario 2025 dal 01/01/2025 al 31/12/2025	€	809,73
Totale da versare al 31/12/2025	€	1.079,98
saldo consuntivo e preventivo di gestione	€	1.079,98
Importo versato al 03/12/2025	€	0,00
come da dichiarazione dell'Amministratore	€	0,00
Saldo da versare per chiusura bilancio preventivo esercizio ordinario 2025	€	1.079,98

Autorimessa [REDACTED]

Saldo bilancio consuntivo esercizio ordinario 2024 dal 01/01/2024 al 31/12/2024	€	27,05
Preventivo di gestione esercizio ordinario 2025 dal 01/01/2025 al 31/12/2025	€	99,00
Totale da versare al 31/12/2025	€	126,05
saldo consuntivo e preventivo di gestione	€	126,05
Importo versato al 03/12/2025	€	0,00
come da dichiarazione dell'Amministratore	€	0,00
Saldo da versare per chiusura bilancio preventivo esercizio ordinario 2025	€	126,05

Autorimessa [REDACTED]

Saldo bilancio consuntivo esercizio ordinario 2024 dal 01/01/2024 al 31/12/2024	€	21,47
Preventivo di gestione esercizio ordinario 2025 dal 01/01/2025 al 31/12/2025	€	86,76
Totale da versare al 31/12/2025	€	108,23

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo



saldo consuntivo e preventivo di gestione
 Importo versato al 03/12/2025
 come da dichiarazione dell'Amministratore
 Saldo da versare per chiusura bilancio preventivo
 esercizio ordinario 2025



€ 108,23
 € 0,00
 € 108,23

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED], e [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni al momento della sottoscrizione dell'atto di acquisto, proprietari per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno, dal 24/02/2012 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], al numero [REDACTED].

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED], proprietaria per la quota intera del diritto di piena proprietà, dal 29/07/2005 al 24/02/2012, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], al numero [REDACTED] (contro [REDACTED] e [REDACTED]), [REDACTED] (contro [REDACTED]), [REDACTED] (contro [REDACTED] e [REDACTED]) e [REDACTED] (contro [REDACTED] e [REDACTED]).

- [REDACTED], e [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno, dal 31/07/1995 al 29/07/2005, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], al numero [REDACTED], e dal 11/01/1999 al 29/07/2005, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], al numero [REDACTED].

- [REDACTED], proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà, dal 30/11/1995 al 29/07/2005, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], al numero [REDACTED].

- [REDACTED], e [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno, dal 23/07/1998 al 29/07/2005, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], al numero [REDACTED].

- [REDACTED], e [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno, dal 26/10/1990 al 29/07/2005, in forza di successione in morte di [REDACTED], Ufficio del Registro di Novara [REDACTED], numero [REDACTED], volume [REDACTED], e dal 11/01/2003 al 29/07/2005, in forza di successione in morte di [REDACTED], Ufficio del Registro di Novara del [REDACTED], numero [REDACTED], volume [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- **PERMESSO DI COSTRUIRE CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** [REDACTED] relativo alla nuova costruzione di un edificio residenziale in [REDACTED] a Romentino (NO).
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** [REDACTED] in Variante al P.d.C. [REDACTED] relativa alla nuova costruzione di un edificio residenziale in [REDACTED] a Romentino (NO).
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' CON RELATIVO ELABORATO GRAFICO** [REDACTED] in Variante al P.d.C. [REDACTED] e alla D.I.A. prot. [REDACTED] relativa alla nuova costruzione di un edificio residenziale in [REDACTED] a Romentino (NO).

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



- **AUTORIZZAZIONE ALLA AGIBILITA'** [REDACTED] inerente all'edificio sito in [REDACTED] a Romentino (NO).
- **PERMESSO DI COSTRUIRE CON RELATIVO ELABORATO GRAFICO** [REDACTED] relativo al cambio di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio di unità immobiliare sita al primo piano in [REDACTED] a Romentino (NO).
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' CON RELATIVO ELABORATO GRAFICO** [REDACTED] relativa al cambio di destinazione d'uso da ufficio ad appartamento di unità immobiliare sita al primo piano in [REDACTED] a Romentino (NO).
- **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA** [REDACTED] relativa alla ristrutturazione e manutenzione straordinaria di parti ammalorate della facciata dell'edificio sito in [REDACTED] a Romentino (NO).
- **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA** [REDACTED] relativa al recupero e restauro delle facciate condominiali dell'edificio sito in [REDACTED] a Romentino (NO).

Descrizione APPARTAMENTO di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano primo (secondo fuori terra) di una palazzina di quattro piani fuori terra più sottotetto non abitabile, articolata nei seguenti locali: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e due balconi, oltre alla cantina posta al piano terreno (con accesso dall'autorimessa distinta con il [REDACTED]).

L'immobile ove è inserito l'appartamento (denominato "[REDACTED]"), completato nel 2006, si trova in una zona centrale e residenziale dell'abitato del Comune di Romentino vicina al centro del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

Il fabbricato si articola in n°4 piani fuori terra; al piano terreno sono localizzate le autorimesse e le cantine di pertinenza delle abitazioni, mentre ai restanti piani (primo, secondo, terzo piano e sottotetto non abitabile) sono localizzati gli appartamenti.

Dal vano scala condominiale, provvisto di impianto ascensore, al piano primo (secondo fuori terra) si accede tramite portoncino d'ingresso blindato al soggiorno, da cui si accede alla cucina ed al disimpegno della zona notte.

Dal disimpegno della zona notte si accede alle due camere da letto, al servizio igienico ed al ripostiglio.

L'appartamento è dotato di due balconi, uno con accesso esclusivo tramite portafinestra dalla cucina ed uno con accesso esclusivo tramite portafinestra dalla camera da letto singola, sul quale è anche presente la caldaia murale

Gli altri quattro serramenti esterni dell'appartamento sono: portafinestra e finestra nel soggiorno, finestra nel servizio igienico e portafinestra nella camera da letto matrimoniale.

Gli ambienti sono tutti di buone dimensioni, con pavimentazione in piastrelle di gres ceramicato uguali per tutti i locali e rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina e nel servizio igienico, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato; sia i pavimenti che i rivestimenti si presentano in buone condizioni di conservazione.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, tinteggiato con colori chiari, e si presentano in buone condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno, con doppi vetri e persiane in legno esterne, tutti dotati di zanzariere, e si presentano in buone condizioni di manutenzione risalenti sicuramente ai lavori di costruzione del fabbricato.

Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano in buone condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con la caldaia posta in una nicchia muraria con accesso dal balcone della camera da letto singola, e i termosifoni sono a piastre in alluminio.

Tutti gli impianti (elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero complessivamente in buone condizioni e sicuramente risalenti ai lavori di costruzione complessivi del condominio.

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

Si segnala che per gli stessi (ad eccezione dell'impianto di adduzione gas) sono state reperite le dichiarazioni di conformità allegate alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità del condominio.

Va segnalata anche la presenza dell'impianto di condizionamento; sono presenti due unità esterne, posizionate sui due balconi, collegate a due split interni ciascuna, posti nel soggiorno, nella cucina e nelle camere da letto.

Al piano terreno, con accesso dall'autorimessa distinta con il [REDACTED], è presente la cantina; la stessa è di piccole dimensioni, con pavimentazione in piastrelle di gres ceramicato e portina d'accesso in metallo.

La planimetria catastale dell'appartamento è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte dei balconi e della cantina, di 135,39 mq ed una superficie calpestabile (escluse le pertinenze, balconi e cantina) di 105,70 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Romentino (NO):

- [REDACTED], categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 134 mq e totale escluse le aree scoperte 126 mq, rendita € 490,63, piano terreno e primo, [REDACTED] (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il [REDACTED]), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

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

Coerenze da Nord in senso orario:

piano primo, altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED] e vano scala condominiale, vano scala condominiale e strada pubblica ([REDACTED]), strada pubblica ([REDACTED]);

piano terreno, strada pubblica ([REDACTED]) e altra proprietà distinta al [REDACTED], altra proprietà distinta al [REDACTED] e altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED], altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED] (autorimessa da cui avviene l'accesso alla cantina), altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Romentino (NO), al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Romentino (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE DEL NUCLEO ANTICO" ai sensi dell'art. 3.2.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione; in tali aree le destinazioni d'uso, prevalentemente residenziali, sono differenziate in relazione alla sottoclassificazione dell'area normativa alla quale si rinvia. E' sempre ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Tutti gli interventi dovranno assoggettarsi a specifiche modalità puntuali di intervento che indicano i modi e i criteri attraverso i quali la tutela, la salvaguardia o il ripristino devono avvenire. Gli interventi, in generale, dovranno essere realizzati in assonanza e continuità con le preesistenze ambientali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO Piano Primo	Sup. reale lorda	124,30	1,00	124,30
APPARTAMENTO Piano Primo, balconi	Sup. reale lorda	33,20	0,30	9,96
APPARTAMENTO Piano Terreno, cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,25	1,13
	Sup. reale lorda	162,00		135,39

Caratteristiche descrittive: FABBRICATO A - APPARTAMENTO

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: pilastri in cemento armato; condizioni: buone;

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

ASTE
GIUDIZIA

- *Strutture orizzontali:*

- *Copertura:*

- *Balconi:*

- *Infissi esterni:*

- *Infissi interni:*

- *Manto di copertura:*

- *Pareti esterne:*

- *Pavimentazione interna:*

- *Plafoni:*

- *Rivestimento:*

materiale: solai in latero cemento; condizioni: buone;

tipologia: a falde; condizioni: buone per quanto visibile;

materiale: cemento armato; parapetti: ringhiere in ferro; condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

tipologia: singola o doppia anta a battente; materiale: legno; vetro: doppio; condizioni: buone;

protezioni esterne: persiane; materiale protezione: legno; condizioni: buone;

tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone;

materiale: tegole in laterizio; coibentazione: non verificabile; condizioni: buone per quanto visibile;

materiale: muratura in mattoni; coibentazione: non verificabile; rivestimento: intonaco; condizioni: buone;

materiale: piastrelle in gres ceramicato; condizioni: buone;

materiale: intonaco; condizioni: buone;

ubicazione: cucina e servizio igienico; materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone;

Impianti:

tipologia: centralizzata; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile;

alimentazione: gas metano di rete; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: buone per quanto verificabili; conformità: non reperibile;

tipologia: impianto autonomo con tubazioni sottotraccia; condizioni: buone per quanto verificabili; conformità: reperita allegata alla richiesta di agibilità;

tipologia: impianto autonomo con tubazioni sottotraccia; condizioni: buone per quanto verificabili; conformità: reperita allegata alla richiesta di agibilità;

alimentazione: diretta da rete comunale; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: buone per quanto verificabili; conformità: reperita allegata alla richiesta di agibilità;

tipologia: impianto sottotraccia; condizioni: buone per quanto verificabili; conformità: reperita allegata alla richiesta di agibilità.

- *Antenna:*

- *Gas:*

- *Termico:*

- *Acqua calda:*

- *Idrico:*

- *Elettrico:*

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

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano terreno (primo fuori terra) di una palazzina di quattro piani fuori terra più sottotetto non abitabile, articolata in un unico locale con capacità di parcheggio per un autoveicolo.

L'immobile ove è inserita l'autorimessa (denominato "██████████"), completato nel 2006, si trova in una zona centrale e residenziale dell'abitato del Comune di Romentino vicina al centro del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

Il fabbricato si articola in n°4 piani fuori terra; al piano terreno sono localizzate le autorimesse e le cantine di pertinenza delle abitazioni, mentre ai restanti piani (primo, secondo, terzo piano e sottotetto non abitabile) sono localizzati gli appartamenti.

L'accesso a tutte le autorimesse, con il relativo spazio di manovra comune, avviene da ██████████ tramite accesso carraio dedicato.

L'autorimessa risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione, con finiture sicuramente risalenti ai lavori di costruzione complessivi del condominio, e nello specifico presenta le seguenti finiture:

la pavimentazione è realizzata con pavimentazione in piastrelle di gres ceramicato;

il serramento di accesso è del tipo basculante in metallo;

le murature di separazione con le autorimesse confinanti sono realizzate in laterizio intonacato;

il soffitto è realizzato con solaio in latero cemento intonacato.

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

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva di 15,80 mq ed una superficie calpestabile di 14,60 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Romentino (NO):

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

10 di 14

██████████, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 60,43, piano terreno, ██████████ (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il ██████████), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà del Sig. ██████████;
- quota di un 1/2 del diritto di piena proprietà della Sig.ra ██████████.

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terreno, altra proprietà distinta al ██████████, altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al ██████████, spazio di manovra comune autorimesse, altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al ██████████ e altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al ██████████.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Romentino (NO), al ██████████.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Romentino (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE DEL NUCLEO ANTICO" ai sensi dell'art. 3.2.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione; in tali aree le destinazioni d'uso, prevalentemente residenziali, sono differenziate in relazione alla sottoclassificazione dell'area normativa alla quale si rinvia. E' sempre ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Tutti gli interventi dovranno assoggettarsi a specifiche modalità puntuali di intervento che indicano i modi e i criteri attraverso i quali la tutela, la salvaguardia o il ripristino devono avvenire. Gli interventi, in generale, dovranno essere realizzati in assonanza e continuità con le preesistenze ambientali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AUTORIMESSA Piano Terreno	Sup. reale lorda	15,80	1,00	15,80
	Sup. reale lorda	15,80		15,80

Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **C**

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano terreno (primo fuori terra) di una palazzina di quattro piani fuori terra più sottotetto non abitabile, articolata in un unico locale con capacità di parcheggio per un autoveicolo (autorimessa da cui avviene l'accesso alla cantina di pertinenza dell'appartamento distinto con il ██████████).

L'immobile ove è inserita l'autorimessa (denominato "██████████"), completato nel 2006, si trova in una zona centrale e residenziale dell'abitato del Comune di Romentino vicina al centro del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

Il fabbricato si articola in n°4 piani fuori terra; al piano terreno sono localizzate le autorimesse e le cantine di pertinenza delle abitazioni, mentre ai restanti piani (primo, secondo, terzo piano e sottotetto non abitabile) sono localizzati gli appartamenti.

L'accesso a tutte le autorimesse, con il relativo spazio di manovra comune, avviene da ██████████ tramite accesso carraio dedicato.

L'autorimessa risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione, con finiture sicuramente risalenti ai lavori di costruzione complessivi del condominio, e nello specifico presenta le seguenti finiture:

la pavimentazione è realizzata con pavimentazione in piastrelle di gres ceramicato;

il serramento di accesso è del tipo basculante in metallo;

le murature di separazione con le autorimesse confinanti sono realizzate in laterizio intonacato;

il soffitto è realizzato con solaio in latero cemento intonacato.

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

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva di 12,90 mq ed una superficie calpestabile di 11,90 mq.

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo



Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Romentino (NO):

- [REDACTED], categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 48,34, piano terreno, [REDACTED] (in visura e sulla scheda catastale risulta erroneamente indicato come numero civico il [REDACTED]), e lo stesso risulta della seguente proprietà:

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

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

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terreno, altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED] (cantina di pertinenza dell'appartamento), altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED], spazio di manovra comune autorimesse, altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio distinta al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Romentino (NO), al [REDACTED].



Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Romentino (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE DEL NUCLEO ANTICO" ai sensi dell'art. 3.2.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione; in tali aree le destinazioni d'uso, prevalentemente residenziali, sono differenziate in relazione alla sottoclassificazione dell'area normativa alla quale si rinvia. E' sempre ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Tutti gli interventi dovranno assoggettarsi a specifiche modalità puntuali di intervento che indicano i modi e i criteri attraverso i quali la tutela, la salvaguardia o il ripristino devono avvenire. Gli interventi, in generale, dovranno essere realizzati in assonanza e continuità con le preesistenze ambientali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AUTORIMESSA Piano Terreno	Sup. reale lorda	12,90	1,00	12,90
	Sup. reale lorda	12,90		12,90



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 prudenziale, 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.

Giudice Illusterrimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo



**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 Romentino;
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Romentino (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****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 135,39	€/mq 1.200,00	€ 162.468,00
TOTALE APPARTAMENTO			€ 162.468,00

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 15,80	€/mq 550,00	€ 8.690,00
TOTALE AUTORIMESSA			€ 8.690,00

C 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 12,90	€/mq 550,00	€ 7.095,00
TOTALE AUTORIMESSA			€ 7.095,00

- Valore complessivo intero: € 178.253,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 178.253,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A APPARTAMENTO	135,39 mq	€ 162.468,00	€ 162.468,00
B AUTORIMESSA	15,80 mq	€ 8.690,00	€ 8.690,00
C AUTORIMESSA	12,90 mq	€ 7.095,00	€ 7.095,00
TOTALE		€ 178.253,00	€ 178.253,00



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

13 di 14
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**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.

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

€ 35.650,60

€ 0,00

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.

€ 142.602,40



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.

€ 142.602,40

Il perito
Arch. Benvenuti Riccardo

AR / H / ORDINE DEGLI ARCHITETTI MANIFCATORI,
PAESAGGISTE E CONSERVATORI PROVINCE
NV / G / DI NOVARA / VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione Benvenuti Riccardo
A/a n° 824



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



14 di 14

