

TRIBUNALE DI NOVARA
NOVARA

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. n°82/2025

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.: BNVRCR67M01F952I - p.IVA 01592920035

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



Fabbricato in Novara, [REDACTED]
ABITAZIONE
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:



Comune di
Novara

N.C.E.U.
[REDACTED]

Appartamento
piano
quarto

Prospetto su
[REDACTED]

Bene immobile per la quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED] consistente in:

- appartamento sito al piano quarto (abitazione) e piano seminterrato (cantina, in visura non risulta indicato il piano S1 ove è localizzata la stessa) in Comune di Novara, [REDACTED], censito al N.C.E.U. al [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 86 mq e totale escluse le aree scoperte 78 mq, rendita € 537,12;

A) APPARTAMENTO

Unità immobiliare ad uso appartamento, sita al piano quarto (quinto fuori terra) di una palazzina di cinque piani fuori terra, articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinino, camera da letto matrimoniale, servizio igienico, balcone, terrazzino, oltre alla cantina posta al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del balcone, del terrazzino e della cantina, di 87,34 mq ed una superficie calpestabile (escluse le pertinenze, balcone, terrazzino e cantina) di 62,50 mq.

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

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 86 mq e totale escluse le aree scoperte 78 mq, rendita € 537,12, piano quarto (in visura non risulta indicato il piano S1 ove è localizzata la cantina), [REDACTED], e lo stesso risulta della seguente proprietà:

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

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

Coerenze da Nord in senso orario:

piano quarto, vano scala condominiale e cortile interno comune, altra proprietà al [REDACTED], strada pubblica ([REDACTED]), altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio, piano seminterrato, spazio di manovra comune autorimesse, autorimessa facente parte dello stesso condominio, disimpegno comune condominiale, disimpegno comune condominiale. Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara (NO), al [REDACTED].

Verifica documentazione presente nel fascicolo

- 1.1 Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che viene allegata alla presente la scheda catastale dell'immobile e l'estratto di mappa di cui:
al N.C.E.U. al [REDACTED] (appartamento);
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 L'immobile della presente relazione è pignorato per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FABBRICATO AD USO APPARTAMENTO

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 potuto accedere agli immobili oggetto della procedura con l'assistenza dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, nominato custode degli stessi, il giorno 17/10/2025 in quanto lo stesso istituto mi ha comunicato la data del loro primo accesso invitandomi a partecipare, nonostante la convocazione per il sopralluogo presso gli immobili, mandata dal sottoscritto al Sig. [REDACTED] tramite raccomandata con ricevuta di ritorno con l'indicazione del sopralluogo fissato per il giorno 28/10/2025, a quella data non era stata ritirata e successivamente mi è ritornata indietro per compiuta giacenza in quanto il destinatario non ha provveduto al suo ritiro. Il giorno dell'accesso agli immobili il Sig. [REDACTED] mi ha formalmente autorizzato ad effettuare il sopralluogo.

L'immobile risulta occupato direttamente dall'esecutato.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Novara, previa richiesta inviata dal sottoscritto, in data 02/10/2025 dall'Ufficio Territoriale di Novara ha comunicato che, a nome dell'esecutato e relativamente all'immobile 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: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti:
- trascrizione [REDACTED], atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di

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

Novara, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota intera del diritto di nuda proprietà sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima (censita al N.C.E.U. del Comune di Novara al [REDACTED]).

- trascrizione [REDACTED], atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota intera del diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima (censita al N.C.E.U. del Comune di Novara al [REDACTED]); la nota di trascrizione è stata presentata in rettifica della precedente in quanto in fase di notificazione degli avvisi ex art.599 cpc è emerso che i due usufruttuari, [REDACTED] e [REDACTED], sono entrambi deceduti e pertanto la nuda proprietà in capo a [REDACTED] si è estesa alla piena proprietà.

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 (abitazione con la sua pertinenza) è sostanzialmente coerente agli elaborati progettuali ed autorizzativi rilasciati per la costruzione del fabbricato, reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara.

4.3.2. Conformità catastale:

La disposizione dei locali (abitazione con la sua pertinenza) è sostanzialmente coerente con la planimetria catastale reperita in fase di verifica documentale all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE CONTABILE GESTIONE SPESE CONDOMINIALI
GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIE

Totale bilancio consuntivo 2023/2024 al 30/09/2024	€	1.306,38
Saldo esercizio precedente (a debito)	€	329,75
Saldo esercizi straordinari (a credito)	€	1,64
Versamenti eseguiti	€	1.625,00
Saldo a chiusura bilancio consuntivo 2023/2024 al 30/09/2024 (a debito)	€	9,48
Totale bilancio preventivo 2024/2025 al 30/09/2025	€	1.379,39
Saldo da versare per bilancio preventivo 2024/2025 al 30/09/2025	€	1.388,87
Totale rate versate al 16/10/2025 (come da dichiarazione dell'Amministratore)	€	850,00
SALDO DA VERSARE A CHIUSURA PREVENTIVO 2024/2025	€	538,87

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED], proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà, in considerazione che i due usufruttuari, [REDACTED] e [REDACTED], sono entrambi deceduti ([REDACTED] e [REDACTED]) e pertanto la nuda proprietà in capo a [REDACTED] si è estesa alla piena proprietà.

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED], e [REDACTED], usufruttuari per la quota di 1/2 ciascuno, e [REDACTED], nudo proprietario, dal 25/07/1991 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED]0, trascritto a Novara in data [REDACTED], al numero [REDACTED].

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'immobile oggetto della presente relazione sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **LICENZA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** [REDACTED] per la costruzione di un edificio di cinque piani fuori e cantinato su terreno posto in [REDACTED] angolo [REDACTED] a Novara.
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** [REDACTED], e relative visite tecniche, inerente il fabbricato costruito in [REDACTED] angolo [REDACTED] a Novara.
- **CILAS PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO - SUPERBONUS** [REDACTED] per l'isolamento a cappotto delle facciate e la sostituzione del generatore di calore, oltre a lavori trainati inerenti l'adozione di pannelli fotovoltaici in copertura connessi ai servizi comuni e a opere interne alle unità immobiliari private che prevedono la sostituzione dei serramenti esterni in 10 unità private su 15 totali (compreso l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima), del "[REDACTED]" sito in [REDACTED] a Novara.

Descrizione APPARTAMENTO PIANO QUARTO di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso appartamento, sita al piano quarto (quinto fuori terra) di una palazzina di cinque piani fuori terra, articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinino, camera da letto matrimoniale, servizio igienico, balcone, terrazzino, oltre alla cantina posta al piano seminterrato.

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

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

Dal vano scala condominiale, a cui si accede dall'ingresso carraio e pedonale comune posto su [REDACTED], provvisto di impianto ascensore, al piano quarto (quinto fuori terra) si accede tramite portoncino blindato alla zona ingresso.

Dalla zona ingresso, collegata direttamente al disimpegno della zona notte, si accede al soggiorno ed al cucinino; dal disimpegno della zona notte si accede alla camera da letto matrimoniale ed al servizio igienico.

L'appartamento è dotato di un balcone, con accesso esclusivo tramite portafinestra dal cucinino, con affaccio sul cortile interno comune, e di un terrazzino, con accesso tramite tre portefinestre dal soggiorno, dal disimpegno della zona notte e dalla camera da letto matrimoniale, con affaccio su [REDACTED].

Gli altri due serramenti esterni dell'appartamento (posti nel disimpegno della zona notte e nel servizio igienico) sono finestre.

Gli ambienti sono tutti di discrete dimensioni, con pavimenti in piastrelle di graniglia in tutti i locali e rivestimento in piastrelle di ceramica nel cucinino e nel servizio igienico, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato; tutti i pavimenti ed i rivestimenti si presentano comunque in sufficienti condizioni di manutenzione.

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

I serramenti esterni sono in PVC, con doppio vetro e tapparelle in alluminio, e si presentano in ottime condizioni di manutenzione in quanto di recente installazione a seguito dell'intervento di riqualificazione energetica del condominio.

Le porte interne sono in legno tamburato, di colore bianco, con inserto in vetro, e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione; la sola porta della camera da letto, sempre in legno tamburato di colore bianco ma senza inserto in vetro, si presenta in condizioni discrete in quanto sicuramente più recente.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori in ghisa che si presentano in sufficienti 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) e

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

che la caldaia centralizzata è stata recentemente sostituita a seguito dell'intervento di riqualificazione energetica del condominio.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, attualmente con boiler elettrico posto provvisoriamente con allacci volanti nel servizio igienico; a seguito dei lavori di riqualificazione energetica e nello specifico dell'intervento di cappottatura delle murature esterne è stato rimosso il boiler a gas originariamente posto esternamente sul balcone con accesso dal cucinino e non ancora reinstallato.

Gli altri impianti (idrico ed elettrico) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso e sembrerebbero complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione; in relazione all'impianto elettrico si evidenzia che lo stesso sembrerebbe essere stato più recentemente oggetto di manutenzione.

Va segnalata anche la presenza dell'impianto di condizionamento; sono presenti due split interni posti nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale ed un'unità esterna, posta sul terrazzino con affaccio su [REDACTED], che però ad oggi non risulta collegata agli split in quanto rimossa durante i lavori di riqualificazione energetica e non ancora reinstallata.

Al piano seminterrato, raggiungibile con il vano scala condominiale, è presente la cantina; la stessa è di sufficienti dimensioni, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti in muratura intonacata e portina d'accesso in legno

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, del terrazzino e della cantina, di 87,34 mq ed una superficie calpestabile (escluse le pertinenze, balcone, terrazzino e cantina) di 62,50 mq.

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

- [REDACTED], zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 86 mq e totale escluse le aree scoperte 78 mq, rendita € 537,12, piano quarto (in visura non risulta indicato il piano S1 ove è localizzata la cantina), [REDACTED], e lo stesso risulta della seguente proprietà:

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

Coerenze da Nord in senso orario:

piano quarto, vano scala condominiale e cortile interno comune, altra proprietà al [REDACTED]

[REDACTED], strada pubblica ([REDACTED]), altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio,

piano seminterrato, spazio di manovra comune autorimesse, autorimessa facente parte dello stesso condominio, disimpegno comune condominiale, disimpegno comune condominiale.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara (NO), 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 Quarto	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
APPARTAMENTO Piano Quarto, balc. e terr.	Sup. reale lorda	25,30	0,30	7,59
APPARTAMENTO Piano Seminterrato, cantina	Sup. reale lorda	11,00	0,25	2,75
	Sup. reale lorda	113,30		87,34

Caratteristiche descrittive: FABBRICATO A - APPARTAMENTO

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: pilastri in cemento armato e muratura portante; condizioni: discrete;
- *Strutture orizzontali:* materiale: solai in latero cemento; condizioni: discrete;
- *Copertura:* tipologia: a falde; condizioni: buone;
- *Balcone:* materiale: cemento armato; parapetti: ringhiere in ferro; condizioni: sufficienti;

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente; materiale: PVC; vetro: doppio; condizioni: ottime;
- *Infissi interni:* protezioni esterne: tapparelle; materiale: alluminio; condizioni: ottime; tipologia: a battente; materiale: legno tamburato con inserto in vetro; condizioni: sufficienti;
- *Manto di copertura:* materiale: lastre tipo pannelli sandwich in alluminio; coibentazione: non verificabile; condizioni: buone;
- *Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni; coibentazione interna: non verificabile; rivestimento esterno: cappotto; condizioni: ottime;
- *Pavimentazione interna:* materiale: piastrelle di graniglia; condizioni: sufficienti;
- *Plafoni:* materiale: intonaco; condizioni: sufficienti;
- *Rivestimento:* ubicazione: cucinino e servizio igienico; materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti;

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 nuovo con tubazioni sottotraccia; condizioni: sufficienti; conformità: non reperibile;
- *Acqua calda:* tipologia: impianto autonomo attualmente con boiler elettrico e tubazioni volanti; condizioni: scarse; conformità: non reperibile;
- *Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: sufficienti; conformità: non reperibile;
- *Elettrico:* tipologia: impianto sottotraccia; condizioni: discrete; conformità: non reperibile.

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.

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 C1, Microzona 3);
- 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.

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

**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 87,34	€/mq 1.200,00	€ 104.808,00
TOTALE APPARTAMENTO			€ 104.808,00

- Valore complessivo intero:	€ 104.808,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 104.808,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APPARTAMENTO	87,34 mq	€ 104.808,00	€ 104.808,00
TOTALE			€ 104.808,00	€ 104.808,00

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 del bene immobile oggetto della presente procedura.

€ 20.961,60

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

€ 0,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile 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.

€ 83.846,40

Valore dell'immobile 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.

€ 83.846,40

Il perito

Arch. Benvenuti Riccardo

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

sezione A/a Benvenuti Riccardo n° 824



Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

8 di 8
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

