STUDIO Linea
ZANOTTI ING. DARIO

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

per [redacted] **e** [redacted]

[redacted] **e** [redacted]

Procedimento Esecuzione n° 134/2025

Giudici dell'esecuzione:

dott.ssa Rossella Incardona

dott. Messini D'Agostini Francesco

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Zanotti Dario

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara al n 1251/A

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara

28021 borgomanero (no) - viale marazza 23 - tel e fax 0322/82161
www.lostudiolinea.it - c.f. zntdra64m17b019k - p.iva 01062900038

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INTRODUZIONE

Il sottoscritto ingegner Dario Zanotti, residente per la professione presso lo studio LINEA a Borgomanero (NO), in viale Marazza n° 23, tel. [redacted], e-mail [redacted], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara al n° 1251/A, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara, a seguito della nomina da parte dei Giudici dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Rossella Incardona e dott. Messini d'Agostini Francesco di procedere alla stima degli immobili sotto descritti, effettuati gli opportuni sopralluoghi sul posto ed indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Novara e l'Agenzia del Territorio di Novara, è in grado di rassegnare la seguente relazione.

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione del lotto

Il bene interessato dalla presente procedura si trova in corso Milano n°24, nel comune di Novara, nel quartiere Sant'Agabio, ed è costituito da un appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato, di cui il sig. [redacted] sono comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno (allegato 1 - aerofotogrammetria).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in epoca remota e nel 1975 sono stati effettuati interventi di modifiche interne per lo spostamento di alcuni divisori, l'apertura di nuove porte e la sistemazione di un servizio igienico.
In data 05/05/26 è stato effettuato il primo sopralluogo, durante il quale è stato visionato l'appartamento al piano primo. In data 09/07/26 è stato effettuato il secondo sopralluogo ed è stata visionata la cantina al piano interrato (allegato 2 – verbali di sopralluogo).

1.1 Appartamento e cantina

L'appartamento al piano primo e la cantina al piano interrato, individuati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel comune di Novara al foglio 77, particella 219, subalterno 42, fanno parte di un edificio di ringhiera e sono accessibili tramite la scala condominiale.
L'appartamento al piano primo è composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, due disimpegni, due bagni, due ripostigli ed un balcone.
La cantina al piano interrato si sviluppa in unico locale.
Di seguito vengono descritte le caratteristiche dell'immobile (allegato 3 – documentazione fotografica – fotografie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17,18,19,20).

caratteristiche strutturali

strutture verticali	materiale: pareti perimetrali in mattoni; finitura: intonaco tinteggiato; condizioni: buono;
copertura	tipologia: a falde; struttura: legno; materiale: tegole in laterizio, canali e pluviali in acciaio; condizioni: non visibili;
solai	condizioni: buono;
balcone	tipologia: soletta in pietra naturale sorretta da mensole lapidee; materiali: pavimento in piastrelle di ceramica con formato 30x30 cm, parapetti e corrimano in ferro; condizioni: discreto;

componenti edilizie e costruttive appartamento

infissi esterni	- finestre e portefinestre a battente; materiale: legno con vetro singolo; condizioni: discreto; - protezioni esterne con persiane; materiale: legno; condizioni: scarse in quanto presentano evidenti fenomeni di scrostamento della finitura superficiale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

infissi interni	porte a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: discreto;
pavimentazione interna	- cucina, soggiorno, camera da letto n°1, camera da letto n°3 e disimpegno; materiale: piastrelle di ceramica con dimensione 43x43 cm; condizioni: buono; - camera da letto n°2 e ripostiglio a servizio della camera da latto n°2; materiale: laminato effetto legno; condizioni: buono; - bagni; materiale: piastrelle di ceramica con dimensione 20x20 cm; condizioni: buono;
soffitti	- cucina, soggiorno, camera da letto n°1 e camera da letto n°3; materiale: intonaco; condizioni: buono;
controsoffitti	- camera da letto n°2, ripostigli e bagni materiale: cartongesso; condizioni: buono;
rivestimento interno	- soggiorno, camere, disimpegno, ripostigli; materiale: intonaco al civile; condizioni buono; - bagno e cucina materiale: intonaco al civile e piastrelle di ceramica con dimensioni 20x20 cm; condizioni: buono;

impianti appartamento

impianto gas	tipologia: alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non disponibile;
impianto termico	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo; rete di distribuzione: tubazione sottotraccia; condizioni: non visibili; generatore: non presente; corpi scaldanti: termosifoni in alluminio; condizioni: pessime in quanto non funzionante e privo di generatore di calore; conformità: non disponibile;
impianto idrico	tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: tubazione sottotraccia;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	condizioni: non visibili; conformità: non disponibile;
impianto sanitario	- bagno principale; tipologia apparecchi: lavabo, vaso, bidet, doccia; materiale: ceramica bianca; tipologia rubinetteria: monocomando in ottone cromato condizioni: buono; - bagno secondario; tipologia apparecchi: lavabo, vaso, doccia; materiale: ceramica bianca; materiale doccia: piastrelle di ceramica; tipologia rubinetteria: monocomando in ottone cromato condizioni: scarse; conformità: non disponibile;
impianto elettrico	tipologia: con tubazioni sottotraccia; tensione:220V; finiture: eterogenee, caratterizzate dalla presenza di frutti di marche e serie differenti; conformità: non disponibile; condizioni: scarse in quanto l'utilizzo di finiture eterogenee è indice di interventi e di integrazioni o modifiche effettuate in epoche successive;
antenna TV	tipologia: antenna digitale terrestre; condizioni: non visibili;
condizionamento	non presente;
ascensore condominiale	presente ma l'unità immobiliare non dispone del diritto di utilizzo;
fotovoltaico	non presente;

componenti edilizie e costruttive cantina

infissi esterni	- non presenti;
infissi interni	porte a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: discreta;
pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica con dimensione 10x20 cm; condizioni: discreta;
soffitti	materiale: elemento strutturale non intonacato; condizioni: buono.
rivestimento interno	materiale: elemento strutturale non intonacato; condizioni: buono;

impianti cantina

impianto termico	non presente;
impianto idrico	non presente;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impianto elettrico	non presente;

Nell'insieme l'abitazione si presenta in discrete condizioni.
L'appartamento al piano primo ha superficie netta calpestabile interna pari a circa 95 mq, superficie lorda (esclusi balconi) pari a circa 125 mq, superficie netta calpestabile del balcone pari a circa 10 mq.
L'altezza interna della cucina, soggiorno, camera da letto n° 1 e n° 3 è di 360 cm, della camera da letto n° 2 e ripostiglio a servizio della camera da letto n° 2 è di 300 cm, del bagno, disimpegno e ripostiglio è di 290 cm, del secondo bagno è di 265 cm, del disimpegno è di 220 cm.
La cantina al piano interrato ha superficie netta calpestabile interna pari a circa 8 mq, superficie lorda pari a circa 10 mq, altezza interna di 215 cm.

1.2Identificativi al Catasto Fabbricati e Terreni

La proprietà in oggetto, in base alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Novara in data 01/07/2026, risulta essere individuata sulla mappa catastale al foglio 77 mappale 219 (allegato 4 – estratto mappa catasto terreni).
Di tale immobile è stata richiesta all'Ufficio Tecnico Erariale la planimetria catastale (allegato 5 – planimetria catastale) dalle quali si deduce che
al foglio 77, mapp. 219, sub. 42, è individuata l'abitazione comprensiva di cantina con i seguenti dati catastali:
categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 128 mq (escluse aree scoperte), rendita 241,44 euro; (allegato 6 – visura catasto fabbricati).
L'attuale intestazione catastale dell'immobile è:
[redacted]
nata [redacted]
diritto di proprietà [redacted]
nato [redacted]
diritto di proprietà [redacted].

1.3 Coerenze

L'abitazione con annessa cantina è situata nel comune di Novara ed ha l'accesso carraio da strada privata Rognoni e pedonale da Corso Milano n°24; dista circa 1,6 km dal centro cittadino.
- L'abitazione ha le seguenti coerenze:
a nord corso Milano,
ad est foglio 77, particella 219, altra abitazione e vano scala comune,
a sud foglio 77, particella 219 cortile comune,
ad ovest strada privata Rognoni.
- La cantina ha le seguenti coerenze:
a nord foglio 77, particella 219, corridoio comune,
ad est foglio 77, particella 219, altra cantina,
a sud foglio 77, particella 219 cortile comune,
ad ovest foglio 77, particella 219, altra cantina.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.4 Destinazione urbanistica

L'area su cui insiste il fabbricato è inserita nel Piano Regolatore Generale Comunale di Novara vigente, approvato con delibera Giunta Regionale n° 51-8996 del 16/06/2008, come "aree di tessuto urbano esistente 2" (allegato 7 – estratto mappa P.R.G.C. vigente), normato dall'articolo 16 e dell'articolo 26 delle Norme Tecniche Attuazione (allegato 8 – Norme Tecniche di Attuazione).

In base alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica allegata al P.R.G.C., l'area è individuata in classe I "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988" (allegato 9 – estratto Piano per l'Assetto Idrogeologico), normato dall'articolo 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

2– DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA

La collocazione dell'immobile è nel quartiere Sant'Agabio, situato nella porzione orientale del Comune di Novara. La zona è ben servita dalla viabilità stradale, in quanto si affaccia su Corso Milano, importante asse viario cittadino coincidente con la Strada Statale 11, che collega il centro di Novara con la direttrice verso Milano e i comuni limitrofi.

La zona è edificata in modo intensivo a prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività commerciali di vicinato, esercizi di servizio, piccole attività artigianali ed è ben servita delle urbanizzazioni sia primarie quali fognatura, gas, acqua, energia e telefono che secondarie.

Sono facilmente accessibili i servizi di zona quali, fermate del trasporto pubblico urbano lungo Corso Milano, scuola dell'infanzia, primaria e secondaria, attività commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione, supermercati e servizi alla persona.

3 – STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento situato al piano primo e la cantina al piano interrato sono utilizzati [redacted] dal [redacted] e dalla [redacted]. Tra gli utilizzatori non vi sono persone anziane e vi è un minorenne, [redacted] di anni 11.

In base al certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio Casarini Francesco in data 22/12/2025 (allegato 10 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale), la quota di possesso degli immobili alla data del 19/12/2025 risulta:

in carico [redacted] per i diritti di [redacted],

in carico [redacted] per i diritti [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita repertorio n° 23276/6856 del 20/12/2006 a firma del notaio dott. Milano Andrea.

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 conosciuta.
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:
nessuna conosciuta.
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
nessuno conosciuto.
4.1.4 Altre limitazioni:
nessuna conosciuta.

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

4.2.1. Iscrizioni:
in base al certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal dott. Francesco Casarini in data 22/12/2025 (allegato 10 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale) risultano le seguenti formalità:
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 04-01-2007 al n. 211 del registro generale e al n. 38 del registro particolare, di Euro 195.000,00, Notaio Milano Andrea del 20-12-2006, rep. 23277, a favore [redacted], contro [redacted].
Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.
[redacted].
4.2.2. Pignoramenti:
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 01-07-2024 al n.9986 del registro generale e al n. 7597 del registro particolare, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara del 20-05-2024, rep. 1899, a favore [redacted], contro [redacted];
Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 08-10-2025 al n.15795 del registro generale e al n. 11815 del registro particolare, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara del 19-09-2025, rep. 3617, a favore [redacted], contro [redacted].
Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 19-12-2025 al n.20756 del registro generale e al n. 15485 del registro particolare, Unep Tribunale di Novara del 06-11-2025, rep. 4090, a favore [redacted] contro [redacted] Gaetano [redacted].

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

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

In base alle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Novara, a seguito della richiesta di accesso formale ai documenti in data 20/07/2026, dal confronto con gli elaborati grafici (allegato 12 – tavola di progetto allegata alla Licenza Edilizia protocollo generale n° 27106 del 10/11/75) allegati alla Licenza Edilizia protocollo generale n° 27106 del 10/11/75, si è riscontrato quanto segue.

- Per l'appartamento (sub 42) al piano primo non vi è corrispondenza tra il disegno di progetto autorizzato e lo stato dei luoghi.
  E' stata demolita la muratura interna che divideva la cucina dal corridoio d'ingresso ed è stata realizzata una nuova muratura all'interno del locale al fine di creare un ripostiglio ed un nuovo disimpegno a servizio del bagno principale. La portafinestra del nuovo disimpegno è stata parzialmente chiusa ricavandone una finestra.
  All'interno del locale utilizzato come soggiorno, che si affaccia su strada privata Rognoni e sul cortile interno, sono state murate, solamente dall'interno, la finestra che si affaccia su strada privata Rognoni e la portafinestra che si affaccia sul cortile interno con apertura verso il balcone. E' stata inoltre chiusa la porta di collegamento con il locale camera che si affaccia su corso Milano. La porta di collegamento con il corridoio d'ingresso è in posizione differente.
  All'interno del locale che si affaccia su corso Milano e su strada privata Rognoni sono stati realizzati dei divisori interni al fine di creare la camera da letto n° 1 e la camera da letto n° 2 con relativo disimpegno e ripostiglio (si veda documentazione fotografica).
  La camera da letto n° 3 non ha subito modifiche rispetto al progetto approvato.
  Il locale indicato come "ripostiglio" nella Licenza Edilizia protocollo generale n° 27106 del 10/11/75 è stato trasformato in bagno.
  Il bagno principale è stato ampliato di dimensioni, a seguito della demolizione della parete interna che lo divideva dal locale "anti w.c." indicato nella Licenza Edilizia protocollo generale n° 27106 del 10/11/75 ed è stata murata la finestra che si affaccia sulla scala comune.
  Sono inoltre state realizzate delle controsoffittature in cartongesso nei disimpegni e nei bagni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Per la cantina (sub.42) al piano interrato, dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Comunale non è stato possibile reperire il progetto originario dell'immobile. Considerata l'epoca di costruzione, antecedente al 1° settembre 1967, e la documentazione acquisita, non emergono elementi tali da far ritenere la costruzione abusiva. Lo stato legittimo è stato ricostruito sulla base della documentazione catastale storica e degli altri atti reperiti.

Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato, non è verifica la conformità edilizia dell'abitazione alle autorizzazioni rilasciate.

Al fine di sanare le opere abusivamente realizzate, si dovrà presentare istanza di concessione edilizia in sanatoria con il pagamento della relativa oblazione e dei diritti di segreteria.

Le opere edilizie realizzate in difformità e non sanabili consistono

nella realizzazione del controsoffitto del disimpegno con altezza dal pavimento di centimetri 220 anziché 240 cm come previsto dalle norme, che andrà rimoso,

nella chiusura dei serramenti del soggiorno che andranno rimosse per soddisfare i requisiti di aeroilluminazione del locale.

Si precisa che la camera da letto n°1 non ha i requisiti igienico sanitari per essere utilizzata come camera da letto in quanto non sono verificati i rapporti aeroilluminanti in quanto il divisorio realizzato abusivamente impedisce la normale apertura della finestra, pertanto potrà essere utilizzato solo come ripostiglio.

Il costo per la regolarizzazione edilizia può essere come di seguito quantificato:

- costo per rimozione opere non sanabili	€ 1.000,00
- versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (doppio del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione)	€ 1.100,00
- bolli e diritti di segreteria:	€ 100,00
- spese tecniche comprensive di I.V.A. e cassa previdenziale:	€ 3.800,00
- costo totale:	€ 6.000,00

4.3.2 Conformità catastale

Le visure catastali relative ai fabbricati sono corrette (allegato 6 – visure catasto fabbricati).

La conformità catastale dell'abitazione non risulta verificata poiché le planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio di Novara coincidono con gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia autorizzata in data 10/11/1975 protocollo n° 27106, che differiscono dalla situazione rilevata sul posto, come indicato al precedente punto 4.3.1. (allegato 5 – planimetria catastale).

Le dimensioni della cantina rilevate sul posto risultano leggermente differenti rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

I costi per la regolarizzazione catastale possono essere quantificati in base alla determinazione dell'Agenzia del Territorio in data 29/09/2009 "oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali" separando l'abitazione della cantina, come di seguito calcolato:

- tributi catastali	€ 140,00
- spese tecniche comprensive di I.V.A. e cassa previdenziale	€ 1.700,00
- costo totale:	€ 1.840,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Di seguito vengono riportate ulteriori informazioni utili per l'acquirente.
Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: € 1.200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: nessuna prevista.
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: € 15.515,28, come indicato sul prospetto delle rate di spesa fornito dall'amministratore di condominio (allegato 13 – prospetto delle rate delle spese condominiali)
Quote millesimali di competenza:

- millesimi proprietà 51
- millesimi scala A 127,82
- millesimi ascensore 0

Cause in corso/criticità: nessuna rilevata.
Sussistenza di pericoli e/o inquinanti: durante il sopralluogo non si sono notate situazioni che possono far presupporre manifestazioni di pericolo ed inquinamento ambientale.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Dal 20/12/2006 ad oggi gli immobili sono di proprietà per quota [redacted] nata a [redacted] e per quota [redacted] nato [redacted],
i quali in data 20/12/2006, con atto di compravendita del notaio dott. Milano Andrea, rep. 23276/6856, trascritto a Novara il 04/01/2007 registro particolare n° 127, registro generale n° 210, hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno i diritti di proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura (allegato 10 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale).

6.2 Precedenti proprietari

Dal 07/03/1995 (data antecedente il ventennio) al 19/12/2006 l'immobile è stato di proprietà per quota di [redacted], nata a [redacted] e per una nato a [redacted]
in forza di atto di compravendita del notaio dott.ssa Giacalone Nunzia, in data 07/03/1995 rep. 135416, trascritto a Novara il 08/03/1995 al registro particolare n° 2333, registro generale n° 2961 (allegato 10 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7 – PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'accesso formale in data 20/07/2026 presso l'archivio del comune di Novara, si è verificato che l'edificio è stato edificato in epoca remota e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia protocollo generale n° 27106 del 10/11/75 per "variare la disposizione dei tavolati interni, delle porte interne e di sistemare un servizio igienico" in Corso Milano n°24, intestata [redacted] in qualità di proprietari;
- Comunicazione di fine lavori in data 15/10/1976 depositata in data 25/11/1976 protocollo n°35297.

Si segnala che presso il comune di Novara non è stata rinvenuta l'agibilità degli immobili e che presso il sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici della regione Piemonte non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il metodo di stima adottato è quello di stabilire dei confronti mediante relazioni con valori accertabili inerenti a beni simili.

L'obiettivo della valutazione immobiliare è pertanto la ricerca del valore di mercato, inteso come il più probabile miglior prezzo di scambio, attraverso la comparazione diretta con gli immobili presenti sul mercato.

Il valore dei terreni discende quindi dai seguenti parametri:

a) ubicazione;
b) estensione e forma;
c) comparazione del valore con zone analoghe;
d) mercato delle aree;
e) edificabilità;
f) urbanizzazioni;
g) sistemazione e opere esterne.

Il valore dei fabbricati discende dai seguenti parametri:

a) superficie utile;
b) grado di finitura delle costruzioni;
c) funzionalità;
d) struttura;
e) possibilità di ampliamento.

L'unità di misura per la "superficie commerciale lorda" del fabbricato è il metro quadrato, dove per superficie commerciale lorda si intende la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di m 1,50.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto per determinare il valore (stime per confronto diretto) quale più probabile prezzo liberamente contrattato in relazione alle caratteristiche specifiche qualitative, di deperibilità, di conservazione, di utilizzo e disponibilità del bene, vengono utilizzati i "coefficienti convenzionali di confronto".
Tali coefficienti consentono di esprimere il giudizio di merito sulle caratteristiche del bene stimato rispetto a quelle medie degli immobili circostanti e di collocare il valore di stima all'interno del campo di variabilità delle quotazioni rilevate sul mercato. Tali coefficienti tengono anche conto delle caratteristiche intrinseche e posizionali dell'immobile quali lo stato di conservazione, la vetustà, l'adeguatezza tecnologica, il livello del piano, l'esposizione e la luminosità, l'affaccio.
In definitiva "il valore di riferimento" è il valore unitario medio di una tipologia di immobili, in generale nuovi o completamente ristrutturati, determinato con riferimento alla specifica posizione del bene oggetto della stima, sulla base delle quotazioni rilevate e pubblicate da una o più banche dati.

8.2 Fonti di informazione

"Il mercato di riferimento" è un mercato libero, conosciuto e di ampie proporzioni, delle compravendite o delle locazioni degli immobili di una specifica categoria. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di transazioni che costituiscono la base delle quotazioni rilevate e pubblicate da una o più banche dati. Le banche dati devono essere accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo di elaborazione dei dati.
Le fonti di informazione sono di due tipi:
- fonti indirette, che forniscono quotazioni immobiliari (indicazione di prezzi unitari riferiti al segmento di mercato) dopo una elaborazione dei dati acquisiti dal mercato, quali studi di società specializzate (es. Nomisma), osservazioni immobiliari di enti (es. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate, valori I.M.U. comunali), banche dati di agenzie (es. Tecnocasa, Gabetti, Fiap), periodici specializzati (es. Consulente Immobiliare, Borsino Immobiliare Novarese);
- fonti indirette che forniscono dati qualitativi puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sul mercato, quali contratti di compravendita, offerte di vendita (annunci), perizie giudiziarie, indicazioni di operatori del settore (tecnici, agenti immobiliari).

8.3 Valutazione immobili

In riferimento alle considerazioni ed ai criteri di stima evidenziati ai paragrafi precedenti, si effettua una valutazione ponderata della proprietà, suddivisa per i vari immobili di cui si compone. In particolare si applicano alle superfici misurate dell'immobile dei coefficienti convenzionali di confronto, che tengono conto delle caratteristiche di destinazione d'uso e di finitura dei locali, nonché del degrado dei fabbricati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

+ Appartamento

	superficie commerciale (mq)		coeff. di confronto	sup. ragguagliata (mq)
a) piano primo:				
abitazione	125,50	x	1,00	125,50
balcone	10,50	x	0,33	3,46
				128,96
b) piano interrato:				
cantina	10,00	x	0,50	5,00
				5,00
				==========
				133,96

Pertanto la superficie commerciale ragguagliata totale dell'abitazione comprensiva della cantina è pari a 134 mq.
Considerate le finiture e lo stato del fabbricato, si stima che il valore unitario al metro quadro dell'appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato sia pari a 700,00 Euro/mq e di conseguenza il valore complessivo dell'appartamento e della cantina è pari a:
Euro/mq 700,00 x mq 134 = Euro 93.800,00.
Pertanto il valore complessivo degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano ammonta ad Euro 93.800,00 (novatremilaottocento/00).

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità dell'unità immobiliare in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.
Si ritiene congrua la diminuzione del valore di mercato in base alle motivazioni di seguito descritte:

- riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi ed immediatezza della vendita giudiziaria - € 18.760,00
- stima costi per regolarizzazione urbanistico / edilizia come descritto al paragrafo 4.3.1 - € 6.000,00
- stima costi per regolarizzazione catastale come descritto al paragrafo 4.3.2 - € 1.840,00

- €26.600,00

Si ritiene che la vendita vada condotta con un lotto unico, in quanto si tratta di un'abitazione con cantina pertinenziale.

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Il valore degli immobili da assumere a base d'asta nello stato di fatto in cui si trovano, al netto delle decurtazioni sopra indicate, ammonta
Euro 93.800,00 – Euro 26.600,00 = **Euro 67.200,00 (sessantasettemiladuecento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto sopra esposto è stato da me valutato in perfetta buona fede in evasione dell'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Borgomanero, 24 luglio 2026

Zanotti ing. Dario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

Allegato 1 – aerofotogrammetria
Allegato 2 – verbali di sopralluogo
Allegato 3 – documentazione fotografica
Allegato 4 – estratto mappa catasto terreni
Allegato 5 – planimetria catastale
Allegato 6 – visura catasto fabbricati
Allegato 7 – estratto mappa P.R.G.C. vigente
Allegato 8 – Norme Tecniche di Attuazione
Allegato 9 – estratto Piano per l'Assetto Idrogeologico
Allegato 10 – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale
Allegato 11 – Licenza Edilizia protocollo generale n° 27106 del 10/11/75
Allegato 12 – tavola di progetto allegata alla Licenza Edilizia protocollo generale n° 27106 del 10/11/75
Allegato 13 – prospetto delle rate delle spese condominiali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009