Ist. n. 8 dep. 27/07/2026



# TRIBUNALE DI NOVARA

## Esecuzione Immobiliare

[redacted]

**contro**

[redacted]

**RGE n. 94/2025**

**Giudice Esecuzione: Dott. MESSINI D'AGOSTINI FRANCESCO**

# ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri*
*iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 27*
*C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036*
*con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15*
*telefono: 0321/032216*
*cellulare: 3408665472*
*email: studiomazzeri@libero.it*
*P.E.C.: caterina.mazzeri@ingpec.eu*



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Gli immobili della presente procedura esecutiva formano un unico lotto di vendita e fanno parte di un edificio composto da una manica di fabbricato lungo Corso della Vittoria e due fabbricati interni perpendicolari al primo.

**Immobili in Novara, corso della Vittoria n. 12**

## Lotto 1/1
## NEGOZIO AL PIANO TERRA CON CANTINA AL PIANO INTERRATO E POSTO AUTO AL PIANO TERRA

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

| | | |
|---|---|---|
| **A.** |  | **Comune di Novara Corso della Vittoria n. 12 N.C.E. Urbano, foglio 49, particella 54, subalterno 37. Negozio al piano terra con cantina al piano interrato. Vista esterna: Prospetto ovest verso corso della Vittoria.** |
| **B.** |  | **Comune di Novara Corso della Vittoria n. 12 N.C.E. Urbano, foglio 49, particella 54, subalterno 52. Posto Auto scoperto. Cortile interno.** |

Beni immobili in piena proprietà per la quota di 1/1 del [redacted] composti da un negozio al piano terra con relativa cantina al piano seminterrato e da un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale di un edificio di antica costruzione elevato su tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Novara, Corso della Vittoria n. 12, in posizione di buona visibilità lungo una delle principali direttrici di accesso al centro cittadino.
Il condominio è formato da 3 edifici, di cui due di tre piani fuori terra e uno di due piani fuori terra, posti a forma di "C" con una parte su corso della Vittoria e due ali perpendicolari interne.
L'edificio in cui si trovano le unità immobiliari del presente lotto di vendita è censito al N.C. Terreni al foglio 49 particella 54, mentre le singole unità immobiliari sono così censite al N.C.E. Urbano del comune di Novara:



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

A) Negozio al foglio 49, particella 54, subalterno 37, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza 101 mq, superficie catastale totale 118 mq; rendita 792,86 €, Corso della Vittoria n. 12, piano terra e interrato;
B) Posto Auto Scoperto al foglio 49, particella 54, subalterno 52, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq; rendita 18,59 €, Corso della Vittoria n. 12, piano terra.

Coerenze della particella 54 al catasto Terreni partendo da nord: foglio 49 particelle 52, 53, 454, 57, Corso della Vittoria.
Coerenze del subalterno 37 (ex subalterno 8) sull'elaborato planimetrico partendo da nord: Androne carraio o bene comune non censibile (BCNC) cortile e vano scala, parcheggio pubblico su via Giuseppe Belletti, Corso della Vittoria. Dall'Elaborato Planimetrico reperito all'Agenzia delle Entrate non è possibile risalire alla posizione dei nuovi subalterni.
Coerenze del subalterno 54: Cortile comune. Dall'Elaborato Planimetrico reperito all'Agenzia delle Entrate non è possibile risalire alla posizione dei nuovi subalterni

## A) NEGOZIO AL PIANO TERRA CON CANTINA AL PIANO INTERRATO - FOGLIO 49, PARTICELLA 54, SUBALTERNO 37.

Trattasi di locale attualmente adibito ad attività di somministrazione e preparazione di alimenti (kebab/pizzeria d'asporto) composto da un ambiente destinato alla vendita e consumazione, da un locale posto sul retro adibito a cucina/laboratorio, da locali di servizio per il personale e per gli utenti e da una cantina pertinenziale al piano interrato.
La sala vendita presenta pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nella parte inferiore, soffitti costituiti da volte in mattoni a vista che rappresentano l'elemento architettonico di maggior pregio dell'unità immobiliare.
Il locale cucina è rivestito con piastrelle di ceramica come anche il pavimento.
Le porte interne sono in legno tamburato, mentre le due porte di ingresso poste sul retro sono portoncini blindati.
Sono presenti impianti tecnologici dedicati e quadro elettrico di distribuzione di cui non si è recuperata la Dichiarazione di Conformità.
Il serramento di ingresso è in alluminio verniciato con ampie superfici vetrate e insegna luminosa sovrastante.
Lo stato generale di manutenzione dell'unità immobiliare risulta complessivamente discreto, con finiture interne rinnovate per l'attività commerciale, mentre l'edificio nel suo complesso presenta prospetti esterni che evidenziano fenomeni di degrado dell'intonaco.
L'immobile fa parte di un fabbricato storico in muratura portante disposto lungo Corso della Vittoria, costituito da locali commerciali al piano terra ed unità residenziali ai piani superiori.
Le facciate risultano intonacate. Sul prospetto laterale sono presenti diffuse alterazioni superficiali, distacchi di intonaco e fenomeni di dilavamento.
Non è presente l'Abitabilità. E' stata reperita esclusivamente la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Termoidraulico del 2008 riportata in Allegato F.
Il bagno degli utenti ha una dimensione reale più grande rispetto a quanto riportato nella planimetria reperita all'Ufficio Tecnico del comune di Novara e anche la planimetria catastale non è stata aggiornata con le modifiche interne e di dimensione delle vetrine riportate nella Concessione Edilizia n. 2061 del 17/11/2000.
L'Amministratore del Condominio, dott. La Mendola Antonio, riferisce che il tetto è in tegole in buono stato di conservazione.
Di pertinenza del negozio c'è una cantina al piano interrato a cui si accede da una scala esterna posta sul retro e al di sotto del vano scala condominiale. La cantina è in cattive condizioni di manutenzione, con muri in mattoni pieni e pavimento in terra/cemento. Le uniche areazioni presenti sono la porta di accesso alla cantina dalla scala esterna e dalle piccole bocche di lupo che si aprono verso il cortile interno.



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Ist. n. 8 dep. 27/07/2026



Anche la planimetria catastale della cantina non risulta aggiornata e le aperture delle tramezze interne sono leggermente diverse rispetto anche a quelle indicate sulla planimetria edilizia.
Le planimetrie del negozio e della cantina non sono conformi alle pratiche edilizie e catastali e pertanto per la loro sistemazione è necessario eseguire una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria e delle nuove planimetrie catastali.
Attualmente gli immobili sono affittati, senza regolare contratto d'affitto in quanto risolto il 30/09/2018, dalla ditta "[redacted]".
L'unità immobiliare al subalterno 37 ha una superficie commerciale pari a circa 122 mq di cui circa 99 mq di negozio e 115 mq di cantina, ridotta con gli opportuni coefficienti.
La superficie calpestabile interna del negozio è di circa 84 mq mentre quella della cantina è pari a circa 100 mq.
Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Novara:

A) Negozio al foglio 49, particella 54, subalterno 37, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza 101 mq, superficie catastale totale 118 mq; rendita 792,86 €, Corso della Vittoria n. 12, piano terra e interrato;

che risultano del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F.: [redacted].

Per l'intero edificio non è stata recuperata l'Agibilità.
Relativamente al negozio i millesimi di proprietà del [redacted] in riferimento al solo fabbricato sono pari a 181,36 mentre i millesimi totali dell'intero condominio sono pari a 93,27.

**B) POSTO AUTO AL PIANO TERRA - FOGLIO 49, PARTICELLA 54, SUBALTERNO 52**

Trattasi di posto auto scoperto singolo sito nel cortile condominiale interno del fabbricato in Novara, Corso della Vittoria n. 12, avente accesso dall'androne carraio condominiale al confine nord del negozio.
Il pavimento del posto auto è in terra, come tutto il cortile condominiale, e il subalterno 52 ha una superficie commerciale di 12 mq non delimitata a terra.
La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme sia alla situazione urbanistica che a quella catastale.
Attualmente l'immobile è usato dagli affittuari del negozio.
Il posto auto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Novara:

B) Posto Auto Scoperto al foglio 49, particella 54, subalterno 52, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq; rendita 18,59 €, Corso della Vittoria n. 12, piano terra.

che risultano del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F.: [redacted].

Relativamente al posto auto i millesimi per fabbricato di proprietà del [redacted] sono pari a 110,13 mentre i millesimi totali dell'intero condominio sono pari a 3,50.

**Verifica documentazione presente nel fascicolo**

**1.1** Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo ed alla presente relazione verranno allegate le schede catastali delle unità immobiliari al foglio 49, particella 54, subalterni 37 e 52.



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**
**1.2** C'è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

**Pignoramento per intero o pro-quota**
**1.3** Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1:
## NEGOZIO AL PIANO TERRA CON CANTINA AL PIANO INTERRATO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA.

Caratteristiche zona: Zona semicentrale del comune di Novara prossima alla stazione e prossima al centro. Corso della Vittoria è una delle arterie principali di penetrazione della città di Novara, con parcheggi, vicina a tutti i servizi principali come supermercati, scuole e farmacia. La zona è servita con i mezzi pubblici e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali e commerciale.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Tutti gli immobili ai precedenti punti A) e B) sono usati dalla ditta [redacted]".

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

i. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna.***
ii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna.***
iii. *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***
iv. *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 nn. 1805/8854 del 18/04/2006 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 14/04/2006, repertorio n. 20071/6816 del notaio dott. Auteri Fabio di Novara, a favore di Banca Popolare di Bergamo s.p.a. con sede in Bergamo (BG), C.F.: 03034840169, contro [redacted].
  Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

- Iscrizione nn. 11614/2111 del 26/06/2008 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/06/2008, repertorio n. 26594/10226 del notaio dott. Auteri Fabio di Novara, a favore di Banca Popolare di Bergamo s.p.a. con sede in Bergamo (BG), C.F.: 03034840169, contro il [redacted]
  Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

***4.2.2*** *Pignoramenti*

- Trascrizione nn. 9271/13269 del 13/09/2018 nascente da Decreto di Sequestro Conservativo atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Novara in data



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Ist. n. 8 dep. 27/07/2026



16/08/2018, rep. 226, a favore di [redacted], gravante sugli immobili della presente procedura ed altri.

- Trascrizione nn. 7714/10181 del 25/06/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara in data 12/05/2025, rep. 1952, a favore di [redacted], contro il sig. [redacted], gravante sugli immobili della presente procedura

***4.2.3*** *Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

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

***4.2.5*** *Trascrizioni relative agli altri comproprietari:* ***Nessuna***.

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

***4.3.1*** *Conformità urbanistico edilizia:*

**Negozio al piano terra con cantina al piano interrato e posto auto al piano terra.**

La situazione in sito del negozio e della cantina presenta delle difformità interne che possono essere sistemate con la presentazione di una SCIA o una CILA in sanatoria e con il pagamento della sanzione minima. Le difformità consistono in una dimensione differente del bagno degli utenti e delle porte di accesso alle cantine

I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così quantificati.

| | | |
|---|---|---|
| - Costi di ripristino come da situazione concessa (smontaggio tettoia in angolo nord/ovest) | € | 0,00 |
| - Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (doppio del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione) | € | 1.000,00 |
| - Bolli e diritti di Segreteria | € | 80,00 |
| - Spese Tecniche | € | 2.500,00 |
| **- Oneri totali:** | **€** | **3.580,00** |

***4.3.2*** *Conformità catastale:*

La disposizione interna del negozio e della cantina sono difformi dalla planimetria catastale. Per la loro sistemazione catastale bisognerà presentare un unico Docfa con le planimetrie separati del negozio e della cantina e l'Elaborato Planimetrico.

I costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

| | | |
|---|---|---|
| - Tributi Catastali: | € | 140,00 |
| - Spese tecniche foglio di osservazione: | € | 900,00 |
| - **Oneri totali:** | **€** | **1.040,00** |

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

SPESE

| | | |
|---|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile - NEGOZIO: | **€** | **1.952,95** |
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile – POSTO AUTO: | **€** | **44,55** |
| Spese scadute ed insolute alla data della perizia - NEGOZIO: | **€** | **3.805,14** |
| Spese scadute ed insolute alla data della perizia – POSTO AUTO: | **€** | **87,57** |
| Spese straordinarie non ancora quantificate in modo preciso e deliberate: | **€** | **0,00** |



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### a. Attuali proprietari:

- Dal **07/09/1999 (data antecedente al ventennio)** ad **oggi** gli immobili sono di proprietà per la quota di 1/1 del sig. [redacted] che li ha comprati in data 07/09/1999, con atto di compravendita del notaio dott. Diaferia Fabio di Novara, rep. n. 12915, trascritto a Novara il 08/09/1999 ai nn. 8070/12952, che li ha acquistati dai signori:
  - [redacted], la quota di 1/3 di nuda proprietà;
  - [redacted], la quota di 1/1 di Usufrutto;
  - [redacted], la quota di 1/3 di nuda proprietà;
  - [redacted], la quota di 1/3 di nuda proprietà (bene personale).

### b. Precedenti proprietari:

- Prima del **07/09/1999 (data antecedente al ventennio)** gli immobili della presente procedura erano di proprietà dei signori:
- [redacted], la quota di 1/3 di nuda proprietà;
- [redacted], la quota di 1/1 di Usufrutto;
- [redacted], la quota di 1/3 di nuda proprietà;
- [redacted], la quota di 1/3 di nuda proprietà (bene personale).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio originario denominato “casa Lamberti” è stato costruito in data antecedente al 1967 e in comune di Novara sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica di Condono:** l’intero edificio è stato oggetto di condono nel 1985 (L. n. 47/1985) e dello stesso è stata reperita la planimetria in Allegato D.

- **Concessione Edilizia n. 913 prot. gen. 742 del 06/06/1988,** per “ampliare un’apertura e chiudere una finestra a trasformazione di locale al piano terra in autorimessa”, in corso della Vittoria n. 12F, Novara, intestata a [redacted] (Allegato E).

- **Opere Interne (articolo 26 L. 47 del 28/02/1985), CNS 10411, UEP 6052 del 8/07/1999,** nello stabile sito in corso della Vittoria n. 12”, Novara, intestata a [redacted] (Allegato F) – Modifica di tramezze interne sia nel negozio che nella cantina.

- **Opere Interne (articolo 26 L. 47 del 28/02/1985), CNS 10411, UEP 1932 del 14/03/2000**, per “formazione servizi igienici, impianto elettrico, impianto di riscaldamento” nello stabile sito in corso della Vittoria n. 12”, Novara, intestata a [redacted] (Allegato G).



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Ist. n. 8 dep. 27/07/2026



- **Concessione Edilizia CNS 10411, UEP 2061 del 17/11/2000**, per ottenere autorizzazione per ampliare due aperture e posare nuovi serramenti per vetrine al piano terreno in corso della Vittoria n. 12, Novara, intestata a [redacted] (Allegato H).

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) CNS 10907, UEP 11100 del 30/12/1999**, per "rifacimento di manto di copertura esistente in coppi compresa la piccola orditura senza modifica delle pendenze delle falde, rifacimento della facciata interna con sistemazione dell'intonaco ammalorato e rifacimento delle tinteggiature, si precisa vi è una piccola porzione di lastre di eternit che verranno smaltite da ditta specializzata", in corso della Vittoria n. 12, Novara, intestata a [redacted] (Allegato I).

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) CNS 10907, UEP 1774 del 01/03/2001**, per opere di manutenzione straordinaria: "ripristino intonaco ammalorato, tinteggiatura facciata esterna, tinteggiatura imposte senza modifica di sagoma, sostituzione paradelle e trave di colmo per tetto, la presente Dia integra la DIA presentata in data 29/12/1999", in corso della Vittoria n. 12, Novara, intestata a [redacted] (Allegato L).

**Destinazione urbanistica:**
L'area su cui sorge l'edificio, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Novara approvato con G.R. n. 51-8996 del 16/06/2008, è "Tessuto Urbano esistente 2,5" con edificabilità di 2,5 mc/mq. Gli articoli da seguire sono: 4, 6, 10, 11, 13, 16, 21, 26, 33 e 34 (Allegato M).

| Destinazione | Parametro | Valore reale - potenziale [mq] | Coefficiente | Valore equivalente [mq] |
|---|---|---|---|---|
| A) Negozio al piano terra con cantina al piano interrato – foglio 49, particella 54, subalterno 37. | Sup. reale lorda | | | |
| | Negozio | 99,00 | 1,00 | 99,00 |
| | Cantina | 115,00 | 0,20 | 23,00 |
| TOTALE NEGOZIO PUNTO A) | | 214,00 | | **122,00** |
| B) Posto Auto al piano terra – foglio 49, particella 54, subalterno 52. | Sup. reale lorda | 12,00 | 1,00 | **12,00** |
| TOTALE AUTORIMESSA PUNTO B) | | 12,00 | | **12,00** |
| | **Sup. reale lorda A) + B)** | **226,00** | | **134,00** |

**A- NEGOZIO AL PIANO TERRA E CANTINA AL PIANO INTERRATO - FOGLIO 49, PARTICELLA 54, SUB. 37 DI CUI AL PUNTO A)**
**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali* Materiale: Muratura portante; condizioni: discrete.

*Copertura*: Tipologia: a falde; materiale: tegole; condizioni: buone;

*Solai* Tipologia: non visibile; condizioni: discrete.

*Scala di accesso alla cantina*: Materiale gradini: cemento; rivestimento: non presente; condizioni: pessime;

*Balconi e terrazzi esterni*: Non presenti



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Componenti edilizie e costruttive

| | |
|---|---|
| *Infissi esterni:* | Negozio:<br>Vetrine - tipologia: a battente; materiale: ferro; condizioni: sufficienti;<br>Cantina:<br>Porta di ingresso – tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: pessime. |
| *Infissi interni*: | Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: sufficienti. |
| *Manto di copertura*: | Tipologia: a falde; materiale: tegole; condizioni: buone. |
| *Pareti esterne*: | Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: pessime. |
| *Pavimentazione esterna*: | Pavimentazione cortile - materiale: ciottoli; condizioni: scarse. |
| *Pavimentazione. interna*: | Negozio - materiale: ceramica; condizioni: buone.<br>Cantina – materiale: battuto di cemento; condizioni: pessime. |
| *Plafoni*: | Negozio - materiale: intonaco e mattone a vista; condizioni: buone.<br>Cantina - materiale: mattone a vista; condizioni: scarse. |
| *Rivestimento interno*: | Negozio - materiale: intonaco; condizioni: discrete.<br>Bagno e cucina - materiale: intonaco e piastrelle; condizioni: sufficienti.<br>Cantina – materiale: mattoni a vista; condizioni: pessime. |

Impianti:

| | |
|---|---|
| *Antenna*: | Non presente. |
| *Gas*: | Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta. |
| *Elettrico*: | Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta. |
| *Idrico*: | Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: allegata alla pratica edilizia in Allegato F. |
| *Termico*: | Tipologia: impianto termico autonomo; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: allegata alla pratica edilizia in Allegato F. |
| *Condizionamento:* | Non presente. |
| *Ascensore:* | Non presente |
| *Fotovoltaico:* | Non presente. |

**B- POSTO AUTO AL PIANO TERRA - FOGLIO 49, PARTICELLA 54, SUB. 54 DI CUI AL PUNTO B).**
**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

| | |
|---|---|
| *Strutture verticali* | Non presente; |
| *Copertura*: | Non presente; |
| *Solai* | Non presenti; |
| *Scale condominiali*: | Non presente; |



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Ist. n. 8 dep. 27/07/2026



| | |
|---|---|
| *Balconi e terrazzi esterni*: | Non presenti; |

Componenti edilizie e costruttive

| | |
|---|---|
| *Infissi esterni:* | Non presenti; |
| *Infissi interni*: | Non presenti; |
| *Manto di copertura*: | Non presente; |
| *Pareti esterne* | Non presenti; |
| *Pavimentazione esterna*: | Pavimentazione cortile - materiale: ciottoli; condizioni: scarse. |
| *Pavimentazione. interna*: | Pavimentazione cortile - materiale: ciottoli; condizioni: scarse. |
| *Plafoni*: | Non presenti; |
| *Rivestimento interno*: | Non presenti; |

Impianti:

| | |
|---|---|
| *Antenna*: | Non presenti; |
| *Gas*: | Non presenti; |
| *Elettrico*: | Non presenti; |
| *Citofonico:* | Non presenti; |
| *Idrico*: | Non presenti; |
| *Termico*: | Non presenti; |
| *Condizionamento:* | Non presenti; |
| *Ascensore:* | Non presenti; |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

### 8.1 Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara, Fascia: Periferica, Zona: Stazione di smistamento Boschetto, quartiere s. Rocco e parte quartiere s. Agabio, codice zona D4, destinazione: Commerciale);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
- valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

### 8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile
*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*
peso ponderale:1

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| A) Negozio al piano terra, con cantina al piano seminterrato – foglio 49, particella 54, subalterno 37. | 122,00 | €/mq 750,00 | € 91.500,00 |



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb

Ist. n. 8 dep. 27/07/2026



| | | | |
|---|---|---|---|
| B) Posto Auto al piano terra – foglio 49, particella 54, subalterno 52. | 12,00 | A CORPO | € 3.000,00 |
| | **TOTALE LOTTO 1** | | **€ 94.500,00** |

- Valore di mercato complessivo intero: **€ 94.500,00**
- Valore di mercato complessivo con quote di proprietà: **€ 94.500,00**

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda [mq] | Valore intero medio ponderale [€] | Valore diritto e quota [€] |
|---|---|---|---|---|
| **LOTTO 1** | **Immobili TOTALI** | 226,00 mq | € 94.500,00 | **€ 94.500,00** |
| | **TOTALE** | | | **€ 94.500,00** |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

| | |
|---|---|
| Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva | € 18.900,00 |
| **TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA** | **€ 18.900,00** |

| | |
|---|---|
| Costi di ripristino della situazione concessa: | € 0,00 |
| Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali: | € 1.220,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale | € 3.400,00 |
| **TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE** | **€ 4.620,00** |

**8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:**

*VALORE DI MERCATO*

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 94.500,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 75.600,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente: **€ 89.880,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente: **€ 70.980,00**

Il perito
Ing. Caterina Mazzeri



Firmato Da: CATERINA MAZZERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6693b288e543d697faf6207e8f5e7eeb