
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proc. Esec. n. 153 / 2022 + 94 / 2023 + 146 / 2024

Giudice: dott.ssa ROSSELLA INCARDONA

ELABORATO PERITALE

**Aggiornamento del novembre 2025 a seguito di riunione procedure esecutive
153/2022 + 94/2023 con 146/2024**

Tecnico incaricato: ing. xxxxxx
iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Novara al n. xxxx
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara

Sommario

Definizione dei lotti.....	2
LOTTO 1 – Porzione di fabbricato residenziale (sub.8).....	3
LOTTO 2 – Porzione di fabbricato residenziale (sub.9).....	12
Riepilogo e ipotesi di vendita in uno o più lotti.....	22
Elenco Allegati.....	23

DEFINIZIONE DEI LOTTI

I beni interessati dal presente procedimento esecutivo sono costituiti da unità immobiliari situate nel Comune di CERANO. In considerazione della tipologia e dislocazione di tali beni, nonché in ossequio alle disposizioni ricevute nel Verbale di Udienza del 31/10/2024, si è prevista sia la possibilità la suddivisione in due lotti che di vendita in un lotto unico.

Sono stati individuati i lotti così come riepilogato nella seguente tabella.

Lotto 1	CERANO – Immobile sito in Via Croce 43-45-47 <i>identificativi catastali:</i> Foglio 23 Part. 709 Sub 8
Lotto 2	CERANO – Immobile sito in Via Croce 43-45-47 <i>identificativi catastali:</i> Foglio 23 Part. 709 Sub 9

LOTTO 1 – Porzione di fabbricato residenziale (sub.8)

Beni in CERANO (NO) - Via Croce 43-45-47

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

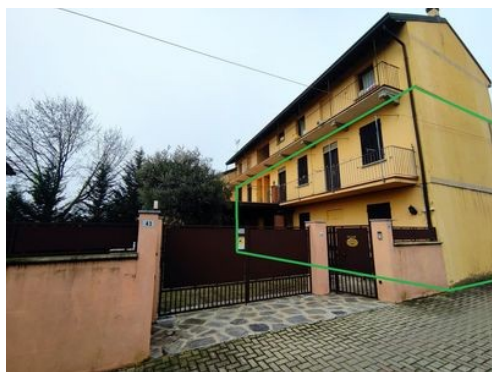
Piena proprietà per la quota intera di Porzione di fabbricato residenziale
sito in Cerano (NO) – Via Croce 43-45-47



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto nord (via Croce n.47)



Prospetto sud ed est (via Croce 43-45)

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nella periferia dell'abitato di Cerano, nella zona sud-ovest rispetto al centro, in via Croce. Erroneamente gli elaborati catastali riportano il civico 13 invece, nel corso del sopralluogo, si è rilevato che la costruzione risulta ai numeri 43, 45 e 47. Più precisamente il 43 ed il 47 sono accessi carrai mentre il 45 solo pedonale.

Gli immobili in esame risultano edificati sul terreno identificato al foglio 23 particella 709 e sono costituiti dal subalterno 8; il pignoramento riguarda la quota intera (18/18).

Il subalterno 8 corrisponde ad un appartamento su due livelli composto da: un locale soggiorno al piano terra, una cucina, un sottoscala, un locale salotto, un locale studio, un vano scala interno che

conduce al primo piano dove si trovano un bagno, due camere ed un ripostiglio collegati da un corridoio. Esternamente, al piano terreno, si trovano anche un servizio igienico ed un deposito. Completano la dotazione le parti comuni esterne (giardino, androne, scala comune, terrazzo) censite come “bene comune” ai sub. 1, 4, 7 e 10.

La costruzione, a destinazione residenziale, è stata edificata in epoca remota secondo i canoni dell’edilizia rurale tipica della zona ed oggetto, nel tempo, di vari interventi edilizi.

Per una più immediata ed esaustiva lettura d'insieme dello stato dei luoghi, in accompagnamento alla presente descrizione testuale, si rimanda alle fotografie dell’Allegato 1_1 ed agli elaborati grafici dell’Allegato 2_1 e dell’Allegato 3.

Sub.8

L’appartamento è situato al piano terra e primo dei tre totali fuori terra. L’unità immobiliare non è abitata e si presenta in condizioni generali di abbandono. Ci sono evidenze di estemporanei interventi edilizio-impiantistici non ultimati ed interrotti da tempo (presumibilmente dal permesso di costruire del 2010). Ciononostante è sostanzialmente conforme sia a quanto riportato nelle planimetrie catastali sia alle pratiche edilizie comunali, fatta eccezione per i locali esterni dove si sono riscontrate le seguenti criticità: la destinazione a servizio igienico del ripostiglio esterno a piano terra e le modifiche murarie all’adiacente locale deposito, nonché la realizzazione di una muratura che divide in due l’area esterna comune (vedasi Allegato 3).

Dal punto di vista edilizio-urbanistico, la regolarizzazione potrebbe essere conseguita mediante pratica in sanatoria. Sarebbe inoltre da verificare (non è stato possibile rinvenire nell’accesso agli atti delle pratiche depositate eventuali accordi tra le parti) la salvaguardia dei diritti di terzi per quanto riguarda il muro di separazione realizzato nell’area esterna poiché i corrispondenti sub4 (portico) e sub1 (terreno) sono beni comuni anche ad altri subalterni. Con tale delimitazione parte delle aree esterne comuni anche al sub 6 sono, di fatto, a servizio del solo sub 9. Analoga considerazione vale per il locale deposito esterno che risulta essere stato trasformato in un portico ad uso del sub 9. Per tale ragione sono da considerare degli interventi in sanatoria per regolarizzare quanto riscontrato ed in sede di valutazione si è ritenuto di considerare un costo forfetario per le attività necessarie.

Le condizioni generali dell’appartamento nonché quelle impiantistiche di “cantiere interrotto” , in considerazione di quanto previsto dalle attuali normative, sono quelle di un immobile da ristrutturare prevedendo interventi per il completamento impianti, rifacimento pavimentazioni, sistemazioni murarie e tinteggiature.

Non vi sono autorimesse o posti auto di competenza. Nel mappale 709 risultano invece come beni comuni (anche con altri sub) le aree esterne ai sub 1, 4, 10 e le scale del sub 7 (vedasi dettaglio in Allegato 2_1)

Superfici lorde sub 8 = 261,93 m² Superfici calpestabili sub 8 = 197,39 m²

(dei soli alloggi, al netto di sup. dei locali esterni, balconi)

Superficie commerciale sub 8 = 249,59 m²

(Ulteriori dettagli e di calcolo al successivo punto 8.3)

Identificativi al Catasto - fabbricati:

Foglio **23** Part. **709** Sub **8** del Comune di **Cerano**

Categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani; sup. cat. tot. 242 m² , escluse aree scoperte 240 m²;

Rendita 834,08 euro

Coerenze:

- riferite al sub 8 (piano terra): porzione di sub 1 in via Croce; strada privata; corte comune (sub 1); androne carraio (sub 4).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di approvazione del progetto definitivo di variante generale al PRGC - DELIBERAZIONE C. C. n.4 del 24/02/2022

L'immobile è identificato nella zona urbanistica : Aree del tessuto insediativo residenziale (R)

Norme tecniche ed indici: ART 19 R=0,6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (codice zona OMI D1) a destinazione prevalente residenziale; a traffico locale scarso con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona (prossimità/vicinanza) : farmacia (500m) , Municipio e Chiesa parrocchiale (700m), campi sportivi (1 km).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti : fermate servizio autobus di città (a circa 800m).

3.STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: sub. 8 libero

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 : **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

a firma di notaio xx xxx di Milano in data 29/01/2008 rep. n. xx/xxx

iscrizione del 14/02/2008 n.xx/xxx

capitale: 350.000,00 euro - totale: 700.000,00 euro

Nota - Annotazione ad iscrizione nn.9654/1944 del 29/07/2013 derivante da restrizione di beni del 16/07/2013 notaio xx xxx di Novara n. rep. 9630/6652

foglio 23 particella 709 sub 6

foglio 23 particella 1192

foglio 23 particella 709 sub 11

foglio 23 particella 1192

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di xxxxxxxxx
in forza di Verbale di pignoramento immobili in data 15/07/2022 n.rep.xxx emesso da
Uff. Giud. Tribunale di Udine

Trascrizione n. xx/xx del 12/08/2022

*Nota - A margine risulta Atto esecutivo o cautelare nn. xx/xxx del 30/06/2023 derivante da
pignoramento immobili del 23/05/2023 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Udine rep.1647*

Trascrizione n. xxx/xx del 30/06/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili
in data 23/05/2023 n.rep.1647 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Udine

in rettifica alla formalità del 12/08/2022 nn. 13854/10274 con riferimento alla quota
corretta di pignoramento pari a 12/18 del totale

Trascrizione n. xxx/xxx del 23/09/2024 nascente da Verbale di pignoramento
immobili in data 13/08/2024 n.rep.2899 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Novara
pignoramento 3 quote da 2/18 pari a 6/18 del totale

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:

Per entrambi i subalterni 8 e 9 (dei lotti 1 e 2) si sono rilevate le criticità già descritte
al punto 1 e riconducibili in generale ad una situazione “di fatto” ad un cantiere non
concluso, con opere riferite a pratiche edilizie scadute. Pertanto configurano uno stato
di fatto non regolare sia dal punto di vista edilizio-urbanistico sia catastale poiché non
più corrispondente a quanto depositato in atti.

Come già evidenziato, in occasione della presentazione di nuova pratica
edilizia/sanatoria sarebbe inoltre da verificare compatibilità del muro di separazione
realizzato nell'area esterna con la salvaguardia dei diritti di terzi poiché i
corrispondenti sub4 (portico) e sub1 (terreno) sono beni comuni anche ad altri
subalterni (non è stato possibile rinvenire nell'accesso agli atti delle pratiche depositate
eventuali accordi tra le parti). Con tale delimitazione parte delle aree esterne comuni
anche al sub 6 sono, di fatto, a servizio del solo sub 9. Analoga considerazione vale
per il locale deposito esterno che risulta essere stato trasformato in un portico ad uso
del sub 9.

Si ritiene che la piena regolarizzazione edilizio-catastale possa essere conseguita dal
futuro aggiudicatario nell'ambito di una pratica edilizia in sanatoria. Il costo delle
spese ipotizzate sono considerate in modo forfettario al successivo punto 8.4 .

4.3.2 Conformità catastale:

Vale quanto già evidenziato al punto precedente. Nell'Allegato 3 è stata data evidenza
visiva delle difformità rispetto all'attuale stato di fatto osservato in sede di
sopralluogo

*Nota – Nella documentazione catastale i beni sono erroneamente indicati in via Croce
al numero civico 13 anziché 43-45-47*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:	n.d.
Spese straordinarie saldo lavori di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.	-
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia	n.a.
Quote millesimali (decimillesimi) di competenza:	n.a.

Note:

Non risulta costituito alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

<i>Attuali proprietari</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota</i>
xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxx	12/18
wwwwwwwww	wwwwwwwww	2/18
wwwwwwww	wwwwwwwww	2/18
wwwwwwww	wwwwwww	2/18

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta a

per la quota di	1/6	a	xxxxxxxxxx
per la quota di	2/18	a	wwwwwwwww
per la quota di	2/18	a	wwwwwwwww
per la quota di	2/18	a	wwwwwww

in forza di

successione in morte di xxx xxx (xxxxxxxxxxxxx)

- deceduta in data 13/11/2011 registrata il 11/09/2012 rep. 1459/9990 Uff. Registro di Novara

- trascritta in data 27/11/2012 ai nn.15214/10916

- risulta trascritta in data 20/03/2025 ai nn. 4153/3104 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi xxxx xxxx, xxx xx, xxx xxx.

6.2 Precedenti proprietari:

xxx xxxx	xxxxx	1/2
xxx xxxxx	xxxxxxxxx	1/2

in regime di comunione legale dei beni ciascuno

in forza di atto di compravendita in data antecedente il ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione fornita in consultazione dagli uffici comunali, risultano gli estremi delle seguenti pratiche.

- Pratica edilizia n.95/98 CEC 6 del 16/06/1998
Concessione edilizia per la formazione di un porticato, la trasformazione di un deposito in soggiorno e la sistemazione interne ed esterna delle camere poste al 2° piano
Variante pratica n. 78/01 del 26/07/2001 , Fine lavori del 6/5/2002

- Pratica edilizia n.172/98 CEC 14 (rilascio del 7/5/2003)
Concessione edilizia per tombinatura di cavo irriguo posto in fregio alla via croce
Fine lavori del 13/9/2003

- Pratica edilizia n.60/03 del 01/12/2003
Concessione edilizia per lavori di trasformazione di cassero in ampliamento di civile abitazione (opere riferita al Foglio 23 mapp 709)
Inizio lavori 15/01/2004, Fine lavori del 03/07/2008

- Pratica edilizia DIA 9646 del 03/07/2003
Sistemazione della copertura dell'edificio
Fine lavori del 7/10/2003

-Pratica DIA n.2757 del 06/03/2009 - apertura 4 finestre su parete ovest
Dichiarazione della proprietà del 28/6/ 2010 su Comunicazione del 25/03/2009 prot.3603 di chiusura finestrate

- Pratica edilizia n.29/10 C.E.C. 11 del 22/09/2010
Permesso di costruire per ristrutturazione di edificio ad uso civile abitazione (opere riferite al Foglio 23 mapp 709 sub 8 e 9)
Fine lavori 30/04/2012

- Pratica edilizia SCIA prot. n.9511 del 12/10/2016
Realizzazione di apertura carraia per fondo occluso
Integrazione prot. 1105 del 30/01/2019

- Pratica edilizia SCIA prot. n.8183 del 31/08/2020
Completamento opere e modifiche ai prospetti dichiarati con precedente SCIA prot. n.9511 del 12/10/2016
Fine lavori del 16/09/2020 prot8672

- Pratica edilizia SCIA prot. n.9510 del 12/10/2016
Opere di manutenzione straordinaria atte alla ristrutturazione dell'immobile; modifica parziale di alcune aperture esterne, realizzazione di una scala prefabbricata; recinzione divisoria all'interno della stessa proprietà
(opere riferite al Foglio 23 mapp 709 sub 9)
Nota – Per tale pratica non risulta depositata né la comunicazione di fine lavori né il relativo aggiornamento catastale (risulta pertanto al Catasto la configurazione risalente ad una pratica precedente ultimata nel 2012)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un bene può seguire diversi criteri di stima. Nel caso specifico la richiesta è l'individuazione del più probabile valore degli immobili in caso di vendita, pertanto il criterio più idoneo è quello relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato, pur con opportune ponderazioni in relazione alla circostanza specifica della vendita forzata.

Gli elementi tenuti in considerazione, fatti gli opportuni accertamenti e rilievi, sono: lo stato di manutenzione della proprietà, l'andamento del mercato immobiliare, la zona, l'ubicazione, la dimensione dell'unità, la disposizione dei locali, le condizioni dei beni in generale, eventuali necessità di regolarizzazione e/o adeguamento alle condizioni di ordinarietà ed ogni aspetto ritenuto utile ad una ponderata valutazione dei beni per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Il parametro tecnico-economico, utilizzato per la formulazione della stima sintetica, è stato quello del valore unitario, espresso in €/m², ritenuto attualmente rappresentativo del potenziale interesse che può avere il tipo di bene nel mercato immobiliare di riferimento. Detto parametro è poi stato rapportato a superfici commerciali equivalenti, determinate considerando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Per tali criteri, in relazione a quelli adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle congruenti indicazioni del DPR 138/98. In sede di valutazione dei riferimenti di mercato sono stati comunque ponderati i valori registrati dall'Osservatorio con quelli raccolti e proposti dagli operatori delle mediazioni immobiliari: nelle tabelle successive sono riportati i valori parametrici in €/mq adottati e ritenuti più opportuni.

I valori individuati con il calcolo delle superfici equivalenti e gli indicatori parametrici rappresentano dei valori orientativi potenziali, che vengono successivamente adattati al singolo caso specifico in considerazione di vari fattori correttivi (condizioni del bene, regolarità edilizio-catastale, stato manutentivo, adeguamenti impiantistici ecc.). Inoltre viene contemplata anche la prescritta riduzione forfettaria per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché per gli aspetti riguardanti l'assenza di garanzie per vizi e la maggior difficoltà di vendita di quote indivise.

Dalle indagini eseguite sul mercato immobiliare è emerso che, per la zona, si possono individuare attualmente valori del parametro di riferimento mediamente compresi, secondo le quotazioni OMI disponibili (anno 2025, 1°sem.), nell'intervallo tra 820 e 1200 €/m² abitazioni di tipo civile e nell'intervallo 400-560 per abitazioni di tipo economico (riferimento più idoneo per il sub 8) nel caso di stato conservativo normale ovvero se assimilabili a condizioni ritenute "ordinarie". Anche le indicazioni tratte dagli operatori delle mediazioni immobiliari riportano valori sostanzialmente in linea con tali intervalli.

Invece le indicazioni tratte dagli operatori delle mediazioni immobiliari (Borsino immobiliare novarese 2025 con valori al 2024) riportano valori più differenziati sull'età degli stabili, proponendo per gli immobili non recenti valori tra 500 e 700 €/m² mentre per appartamenti recenti e/o ristrutturati tra i 750 ed i 950 €/m².

A seguito di tutte le opportune ponderazioni riguardo al caso specifico in esame, tra cui le condizioni generali degli ambienti interni, il contesto, caratteristiche intrinseche sfavorevoli (assenza di autorimesse) e favorevoli si ritiene ragionevole assumere al lordo delle detrazioni ed aggiustamenti di stima un primo parametro orientativo di 450 €/m² per il sub 8 e 900 €/m² per il sub 9.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Comune di Cerano, Uff. del Registro di Novara, Riferimenti documentali vari di operatori di mercato e Borsino immobiliare novarese (ed.2025); Aste in corso delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara; Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

<i>descrizione</i>	<i>superficie lorda [m²]</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. equivalenti [m²]</i>
sub_8 - alloggio	245,47	1,00	245,47
sub_8 - loc. esterni	16,46	0,25	4,12

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate si determinano i valori potenziali delle unità immobiliari, al lordo di ogni adeguamento e correzione di stima per il caso specifico, utilizzando il parametro di mercato individuato.

Sub 8

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale :

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Equivalente [m²]</i>	<i>Valore unitario [€/m²]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
sub_8 - alloggio	245,47	450	€ 110.461,50
sub_8 - loc. esterni	4,12	450	€ 1.851,75
Valore potenziale lotto 1:			€ 112.313,25

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Sub 8

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria	€ 22.462,65
Decurtazione stima incidenza spese tecniche ed oneri per regolarizzazione edilizio-catastale (stima forfettaria)	€ 4.000,00
Decurtazione forfettaria stima deprezzamento assenza autorimesse /posti auto	€ 5.000,00

Riduzione pari ai 10% per stima forfettaria incidenza ripristino
condizioni di ordinarietà/abitabilità dell'immobile

€ 11.231,33

Giudizio di comoda divisibilità:

lotto ritenuto non ulteriormente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Lotto 1 (Sub 8)

€ 69.619,28

arrotondabile a

€ 70.000,00

LOTTO 2 – Porzione di fabbricato residenziale (sub.9)

Beni in CERANO (NO) - Via Croce 43-45-47

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 18/18 di Porzione di fabbricato residenziale
sito in Cerano (NO) – Via Croce 43-45-47



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto nord (via Croce n.47)



Prospetto sud su corte interna

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nella periferia dell'abitato di Cerano, nella zona sud-ovest rispetto al centro, in via Croce. Erroneamente gli elaborati catastali riportano il civico 13 invece, nel corso del sopralluogo, si è rilevato che la costruzione risulta ai numeri 43, 45 e 47. Più precisamente il 43 ed il 47 sono accessi carrai mentre il 45 solo pedonale.

Gli immobili in esame risultano edificati sul terreno identificato al foglio 23 particella 709 e sono costituiti dal subalterno 9: il pignoramento riguarda la quota di 18/18 di tale subalterno.

Il subalterno 9 corrisponde ad un appartamento di recente ristrutturazione (la pratica edilizia risulta scaduta e non ultimata) disposto su due livelli. Al primo piano, raggiungibile da una scala metallica

esterna posta nella corte comune, si trova la zona giorno costituita da un ampio ambiente unico composto da ingresso-soggiorno-cucina, un disimpegno, un locale lavanderia ed un bagno. Al piano secondo, soppalcato, raggiungibile da una scala elicoidale interna (priva di parapetto) si trovano una camera con cabina armadio, un bagno ed un locale studio.

Completano la dotazione le parti comuni esterne (giardino, androne, scala comune, terrazzo) censite come "bene comune ai sub. 1, 4, 7 e 10.

La costruzione, a destinazione residenziale, è stata edificata in epoca remota secondo i canoni dell'edilizia rurale tipica della zona ed oggetto, nel tempo, di vari interventi edilizi.

Per una più immediata ed esaustiva lettura d'insieme dello stato dei luoghi, in accompagnamento alla presente descrizione testuale, si rimanda alle fotografie dell'Allegato 1_2 ed agli elaborati grafici dell'Allegato 2_2 e dell'Allegato 3.

Sub.9

L'alloggio si sviluppa su due livelli al piano primo (zona giorno) e piano secondo/mansardato (zona notte). L'unità immobiliare è in ottime condizioni generali per alcune finiture di pregio (in particolare i parquet) tuttavia presenta alcune parti incompiute e/o difformi rispetto all'ultima pratica edilizia depositata (SCIA 9510/2016) che risulta non ultimata e scaduta. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono state indicate negli elaborati riportati nell'Allegato 3. Oltre a quanto evidenziano tali indicazioni grafiche, nell'Allegato 2_2 dalle immagini fotografiche si osserva la pericolosità di alcune opere non ultimate come la mancata realizzazione di idonei parapetti per il soppalco e la scala elicoidale di collegamento tra i due piani. L'assenza di finestre del tetto rende l'ambiente del soggiorno buio oltre che dubbio il rispetto dei prescritti rapporti aero-illuminanti per l'abitabilità degli ambienti. Le attività per la regolarizzazione e il conseguimento dell'abitabilità non sono quindi di mera sanatoria formale ma prevedono anche l'esecuzione di alcuni interventi. Si è ritenuto di tener conto di tali aspetti in sede di valutazione in modo forfettario.

L'appartamento si presenta in buone condizioni generali e di relativamente recente sistemazione. Tutti gli ambienti (tranne al piano terra nel bagno, nella lavanderia e nella zona cucina) hanno pavimentazione in pregevole parquet ed in ottime condizioni. Risultano curate ed in ottime condizioni anche le tinteggiature ed i serramenti. Tuttavia alcune opere risultano incomplete e/o difformi dalle previsioni progettuali dell'ultima pratica edilizia depositata (non ultimata e scaduta) ed in particolare si è rilevata (vedasi foto Allegato 1_2): l'assenza di idoneo parapetto su tutto lo sviluppo del soppalco e della scala elicoidale, l'assenza di porte al piano terra del locale antibagno, l'assenza di porte nella camera da letto e nella relativa cabina armadio, l'assenza di finestre da tetto nel soggiorno e la diversa disposizione delle finestre sulla parete est, l'assenza di una caldaia per il riscaldamento sebbene presenti i radiatori di distribuzione. Anche per tale appartamento la condizione è quella di immobile con interventi di ristrutturazione non conclusi non solamente sul piano formale. Sono presenti split ed unità esterna per la climatizzazione e una stufa a pellet, quest'ultima probabilmente al solo scopo di ovviare all'assenza della caldaia/allacciamento al metano. Per tali motivi (mancato completamento impianti e mancata chiusura SCIA 9510/2016) non risultano né certificazione degli impianti né certificato di abitabilità

Il primo piano si presenta su due livelli con la zona cucina, antibagno bagno e lavanderia ad una quota leggermente rialzata (due gradini) rispetto al soggiorno. Nel bagno al piano primo è presente un boiler elettrico per acqua calda sanitaria. In alcuni locali sono presenti dei radiatori in alluminio in altri, come nel bagno superiore vi sono solo le predisposizioni. Nel bagno al piano superiore è presente una grande vasca idromassaggio (sub_9 foto_31). Nell'adiacente camera da letto si rileva

l'assenza di porta (sia di accesso che verso la cabina armadio) e il danneggiamento della tramezzatura (sub_9 foto_29).

Non sono presenti autorimesse o posti auto di competenza. Nel mappale 709 risultano invece come beni comuni (anche con altri sub) le aree esterne ai sub 1, 4, 10 e le scale del sub 7 (vedasi dettaglio in Allegato 2_2)

Superfici lorde sub 9 = 251 m² Superfici calpestabili sub 9 = 201,41 m²
(dei soli alloggi, al netto di sup. dei locali esterni, balconi)
Superficie commerciale sub 9 = 239,91 m²

(Ulteriori dettagli e di calcolo al successivo punto 8.3)

Identificativi al Catasto - fabbricati:

Foglio **23** Part. **709** Sub **9** del Comune di **Cerano**
Categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani;
Rendita 686,89 euro

Coerenze:

- riferite al sub 9 (piano primo): porzione di sub 1 in via Croce; appartamento (sub 8); corte comune (sub 1).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di approvazione del progetto definitivo di variante generale al PRGC - DELIBERAZIONE C. C. n.4 del 24/02/2022

L'immobile è identificato nella zona urbanistica : Aree del tessuto insediativo residenziale (R)

Norme tecniche ed indici: ART 19 R=0,6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (codice zona OMI D1) a destinazione prevalente residenziale; a traffico locale scarso con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona (prossimità/vicinanza) : farmacia (500m) , Municipio e Chiesa parrocchiale (700m), campi sportivi (1 km).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti : fermate servizio autobus di città (a circa 800m).

3.STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: sub. 9 occupato dal figlio dell'esecutato (xxxx xxxxx) senza alcun titolo

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 : **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxx
a firma di notaio xx xxxxxxxx di Milano in data 29/01/2008 rep. n. xxxx/1355
iscrizione del 14/02/2008 n. xxx/466
capitale: 350.000,00 euro - totale: 700.000,00 euro
Nota - Annotazione ad iscrizione nn. xxx/1944 del 29/07/2013 derivante da restrizione di beni del 16/07/2013 notaio xxx xx di Novara n. rep. 9630/6652
foglio 23 particella 709 sub 6
foglio 23 particella 1192
foglio 23 particella 709 sub 11
foglio 23 particella 1192

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di xxxxxx
in forza di Verbale di pignoramento immobili in data 15/07/2022 n.rep.2351 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Udine
Trascrizione n. xxx/xxx del 12/08/2022
Nota - A margine risulta Atto esecutivo o cautelare nn. xx/xx del 30/06/2023 derivante da pignoramento immobili del 23/05/2023 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Udine rep.1647

Trascrizione n. xx/xx del 30/06/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili in data 23/05/2023 n.rep.1647 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Udine in rettifica alla formalità del 12/08/2022 nn. xx/xx con riferimento alla quota corretta di pignoramento pari a 12/18 del totale

Trascrizione n. xx/xxx del 23/09/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobili in data 13/08/2024 n.rep.2899 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Novara pignoramento 3 quote da 2/18 pari a 6/18 del totale

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:

Per entrambi i subalterni 8 e 9 (rispettivamente del Lotto 1 e 2) si sono rilevate le criticità già descritte al punto 1 e riconducibili in generale ad una situazione “di fatto” ad un cantiere non concluso, con opere riferite a pratiche edilizie scadute. Pertanto configurano uno stato di fatto non regolare sia dal punto di vista edilizio-urbanistico sia catastale poiché non più corrispondente a quanto depositato in atti.

Come già evidenziato, in occasione della presentazione di nuova pratica edilizia/sanatoria sarebbe inoltre da verificare compatibilità del muro di separazione realizzato nell’area esterna con la salvaguardia dei diritti di terzi poiché i corrispondenti sub4 (portico) e sub1 (terreno) sono beni comuni anche ad altri subalterni (non è stato possibile rinvenire nell’accesso agli atti delle pratiche depositate eventuali accordi tra le parti). Con tale delimitazione parte delle aree esterne comuni anche al sub 6 sono, di fatto, a servizio del solo sub 9. Analoga considerazione vale per il locale deposito esterno che risulta essere stato trasformato in un portico ad uso del sub 9.

Si ritiene che la piena regolarizzazione edilizio-catastale possa essere conseguita dal futuro aggiudicatario nell’ambito di una pratica edilizia in sanatoria. Il costo delle spese ipotizzate sono considerate in modo forfettario al successivo punto 8.4 .

4.3.2 Conformità catastale:

Vale quanto già evidenziato al punto precedente. Nell’Allegato 3 è stata data evidenza visiva delle difformità rispetto all’attuale stato di fatto osservato in sede di sopralluogo

Nota – Nella documentazione catastale i beni sono erroneamente indicati in via Croce al numero civico 13 anziché 43-45- 47

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell’immobile:	n.d.
Spese straordinarie saldo lavori di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.	-
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia	n.a.
Quote millesimali (decimillesimi) di competenza:	n.a.

Note:

Non risulta costituito alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

<i>Attuali proprietari</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota</i>
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	12/18

wwwwwwwww	wwwwwwwwwww	2/18
w wwwww	wwwwwwwwwww	2/18
w wwwww	wwwwww	2/18

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta a

per la quota di	1/6	a	xxxx xx
per la quota di	2/18	a	www www
per la quota di	2/18	a	www www
per la quota di	2/18	a	www www

in forza di

successione in morte di xxx xx (xxxxx)

- deceduta in data 13/11/2011 registrata il 11/09/2012 rep. 1459/9990 Uff. Registro di Novara

- trascritta in data 27/11/2012 ai nn.15214/10916

- risulta trascritta in data 20/03/2025 ai nn. 4153/3104 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi xx xx, xx xx, xx xxx.

6.2 Precedenti proprietari:

xxx xx	xxxx	1/2
xxx xxx	xxxxx	1/2

in regime di comunione legale dei beni ciascuno

in forza di atto di compravendita in data antecedente il ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione fornita in consultazione dagli uffici comunali, risultano gli estremi delle seguenti pratiche.

- Pratica edilizia n.95/98 CEC 6 del 16/06/1998

Concessione edilizia per la formazione di un porticato, la trasformazione di un deposito in soggiorno e la sistemazione interne ed esterna delle camere poste al 2° piano

Variante pratica n. 78/01 del 26/07/2001 , Fine lavori del 6/5/2002

- Pratica edilizia n.172/98 CEC 14 (rilascio del 7/5/2003)

Concessione edilizia per tombinatura di cavo irriguo posto in fregio alla via croce

Fine lavori del 13/9/2003

- Pratica edilizia n.60/03 del 01/12/2003

Concessione edilizia per lavori di trasformazione di cassero in ampliamento di civile abitazione (opere riferita al Foglio 23 mapp 709)

Inizio lavori 15/01/2004, Fine lavori del 03/07/2008

- Pratica edilizia DIA 9646 del 03/07/2003

Sistemazione della copertura dell'edificio

Fine lavori del 7/10/2003

-Pratica DIA n.2757 del 06/03/2009 - apertura 4 finestre su parete ovest
Dichiarazione della proprietà del 28/6/ 2010 su Comunicazione del 25/03/2009 prot.3603 di chiusura finestrate

- Pratica edilizia n.29/10 C.E.C. 11 del 22/09/2010
Permesso di costruire per ristrutturazione di edificio ad uso civile abitazione
(opere riferite al Foglio 23 mapp 709 sub 8 e 9)
Fine lavori 30/04/2012

- Pratica edilizia SCIA prot. n.9511 del 12/10/2016
Realizzazione di apertura carraia per fondo occluso
Integrazione prot. 1105 del 30/01/2019

- Pratica edilizia SCIA prot. n.8183 del 31/08/2020
Completamento opere e modifiche ai prospetti dichiarati con precedente SCIA prot. n.9511 del 12/10/2016
Fine lavori del 16/09/2020 prot8672

- Pratica edilizia SCIA prot. n.9510 del 12/10/2016
Opere di manutenzione straordinaria atte alla ristrutturazione dell'immobile; modifica parziale di alcune aperture esterne, realizzazione di una scala prefabbricata; recinzione divisoria all'interno della stessa proprietà
(opere riferite al Foglio 23 mapp 709 sub 9)
Nota – Per tale pratica non risulta depositata né la comunicazione di fine lavori né il relativo aggiornamento catastale (risulta pertanto al Catasto la configurazione risalente ad una pratica precedente ultimata nel 2012)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un bene può seguire diversi criteri di stima. Nel caso specifico la richiesta è l'individuazione del più probabile valore degli immobili in caso di vendita, pertanto il criterio più idoneo è quello relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato, pur con opportune ponderazioni in relazione alla circostanza specifica della vendita forzata.

Gli elementi tenuti in considerazione, fatti gli opportuni accertamenti e rilievi, sono: lo stato di manutenzione della proprietà, l'andamento del mercato immobiliare, la zona, l'ubicazione, la dimensione dell'unità, la disposizione dei locali, le condizioni dei beni in generale, eventuali necessità di regolarizzazione e/o adeguamento alle condizioni di ordinarietà ed ogni aspetto ritenuto utile ad una ponderata valutazione dei beni per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Il parametro tecnico-economico, utilizzato per la formulazione della stima sintetica, è stato quello del valore unitario, espresso in €/m², ritenuto attualmente rappresentativo del potenziale interesse che può avere il tipo di bene nel mercato immobiliare di riferimento. Detto parametro è poi stato rapportato a superfici commerciali equivalenti, determinate considerando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Per tali criteri, in relazione a quelli adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle congruenti indicazioni del DPR 138/98. In sede di valutazione dei riferimenti di mercato sono stati comunque ponderati i valori registrati dall'Osservatorio con quelli raccolti e proposti dagli operatori delle mediazioni immobiliari: nelle tabelle successive sono riportati i valori parametrici in €/mq adottati e ritenuti più opportuni.

I valori individuati con il calcolo delle superfici equivalenti e gli indicatori parametrici rappresentano dei valori orientativi potenziali, che vengono successivamente adattati al singolo caso specifico in considerazione di vari fattori correttivi (condizioni del bene, regolarità edilizio-catastale, stato manutentivo, adeguamenti impiantistici ecc.). Inoltre viene contemplata anche la prescritta riduzione forfettaria per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché per gli aspetti riguardanti l'assenza di garanzie per vizi e la maggior difficoltà di vendita di quote indivise.

Dalle indagini eseguite sul mercato immobiliare è emerso che, per la zona, si possono individuare attualmente valori del parametro di riferimento mediamente compresi, secondo le quotazioni OMI disponibili (anno 2025, 1°sem.), nell'intervallo tra 820 e 1200 €/m² abitazioni di tipo civile e nell'intervallo 400-560 per abitazioni di tipo economico (riferimento più idoneo per il sub 8) nel caso di stato conservativo normale ovvero se assimilabili a condizioni ritenute "ordinarie". Anche le indicazioni tratte dagli operatori delle mediazioni immobiliari riportano valori sostanzialmente in linea con tali intervalli.

Invece le indicazioni tratte dagli operatori delle mediazioni immobiliari (Borsino immobiliare novarese 2025 con valori al 2024) riportano valori più differenziati sull'età degli stabili, proponendo per gli immobili non recenti valori tra 500 e 700 €/m² mentre per appartamenti recenti e/o ristrutturati tra i 750 ed i 950 €/m².

A seguito di tutte le opportune ponderazioni riguardo al caso specifico in esame, tra cui le condizioni generali degli ambienti interni, il contesto, caratteristiche intrinseche sfavorevoli (assenza di autorimesse) e favorevoli si ritiene ragionevole assumere al lordo delle detrazioni ed aggiustamenti di stima un primo parametro orientativo di 450 €/m² per il sub 8 e 900 €/m² per il sub 9.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Comune di Cerano, Uff. del Registro di Novara, Riferimenti documentali vari di operatori di mercato e Borsino immobiliare novarese (ed.2025); Aste in corso delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara; Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

<i>descrizione</i>	<i>superficie lorda [m²]</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. equivalenti [m²]</i>
sub_9 - alloggio	235,15	1,00	235,15
sub_9 – balcone e scala	15,85	0,30	4,76

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate si determinano i valori potenziali delle unità immobiliari, al lordo di ogni adeguamento e correzione di stima per il caso specifico, utilizzando il parametro di mercato individuato.

Sub 9

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale :

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Equivalente [m²]</i>	<i>Valore unitario [€/m²]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
sub_9 - alloggio	235,15	900	€ 211.635,00
sub_9 – balcone e scala	4,76	900	€ 4.279,50
Valore potenziale Lotto 2:			€ 215.914,50

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Sub 9

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria	€ 43.182,90
Decurtazione stima incidenza spese tecniche ed oneri per regolarizzazione edilizio-catastale (stima forfettaria 4%)	€ 8.636,58

RIEPILOGO E IPOTESI DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

In ossequio a quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 31/10/2024 si contempla sia la possibilità di vendita in un unico lotto che di più lotti separati, considerando la diversa appetibilità commerciale nelle due ipotesi.

a) Vendita in due lotti

Si riepilogano i valori precedentemente individuati

Lotto 1	€ 70.000,00
Lotto 2	€ 125.000,00
<i>totale vendita in due lotti</i>	€ 195.000,00

b) Vendita in unico lotto

Nel caso di vendita in un unico lotto bisogna considerare una minor appetibilità commerciale del compendio composto da unità immobiliari in condizioni eterogenee e che, complessivamente, con andrebbero comunque a ricostituire la proprietà dell'intero fabbricato (sono presenti subalterni altrui non interessati dal pignoramento) e pertanto non renderebbero di proprietà esclusiva anche le aree esterne comuni.

Lotto 1+2	€ 195.000,00
Stima incidenza minor appetibilità commerciale (5%)	€ 9.750,00
<i>totale vendita in unico lotto</i>	€ 185.250,00

Nell'interesse della procedura pertanto si ritiene opportuno prospettare la vendita in due lotti distinti.

Data 27/11/2025

L'esperto
Ing. xxx xxx

ELENCO ALLEGATI

- **Allegato 1_1** - Fotografie Lotto 1
- **Allegato 1_2** - Fotografie Lotto 2
- **Allegato 2_1** - Documentazione catastale Lotto 1
- **Allegato 2_2** - Documentazione catastale Lotto 2
- **Allegato 3** - Indicazioni difformità rilevate
 - *Indicazioni difformità rispetto agli elaborati catastali e delle pratiche edilizie depositate per i sub 8 e 9*
- **Allegato 4** - Strumento urbanistico
 - *estratto da PRGC*
 - *articoli NTA*
- **Allegato 5** - Verbale di sopralluogo