

**FASOLA RICCARDO**

Viale Vittorio Veneto, 5

28021 - BORGOMANERO (NO)

Partita IVA: 01334940036

Codice fiscale: FSLRCR61P27B019G

Telefono: 032282333

e-mail: riccardo.fasola.amministratore@gmail.com

---

# **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Tribunale di Novara

procedura n. 137/2023 - 110/2025

---

# INDICE

---

|                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. PREMESSE .....</b>                                                     | <b>1</b> |
| 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....                     | 1        |
| <b>2. QUESITO PER IL CTU .....</b>                                           | <b>1</b> |
| <b>3. VALUTAZIONE LOTTI .....</b>                                            | <b>2</b> |
| 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....                        | 2        |
| 3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....                       | 2        |
| 3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....                                         | 3        |
| 3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....                                       | 3        |
| 3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....                              | 3        |
| 3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' ..... | 3        |
| 3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....                              | 6        |
| 3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....                         | 6        |
| 3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI .....                         | 6        |
| 3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....                                             | 6        |
| <b>4. ALLEGATI .....</b>                                                     | <b>7</b> |

# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 31 ottobre 2024, il sottoscritto **Geometra RICCARDO FASOLA**, con studio in Borgomanero (NO), Viale Vittorio Veneto n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2092, assicurato con la compagnia **AIG EUROPE S.A.**, polizza n. IFL0004942.083541, con scadenza in data 31/03/2026, a seguito di nomina accettata in data 8 novembre 2024 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Novara (NO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

### 3. VALUTAZIONE LOTTI

#### LOTTO 1

##### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Novara (NO), strada privata dell'Anza n. 14, piano S1-3, censito al foglio 49, particella 337 sub. 8, cat. A/4, rendita € 226,21.

Quote di proprietà: 1/1.

Descrizione dell'immobile e confini: Alle spalle della Stazione Ferroviaria di Novara, dal rettilineo di Via Leonardo da Vinci si accede alla Strada Privata dell'Anza in cui, sul finire degli anni Sessanta del secolo scorso, in un'area demaniale in fregio alla ferrovia che divide l'operoso quartiere S.Andrea dal popoloso quartiere S.Agabio, è stato realizzato un complesso residenziale denominato "Condominio di via dell'Anza n.5, 7, 9, 11, 13, 14, 18, 22" disciplinato da Regolamento di Condominio.

Il complesso è costituito da n.7 palazzine, di forma rettangolare, disposte su più piani fuori terra e un piano interrato.

Al civico n. 14 di via dell'Anza sorge la palazzina denominata "FABBRICATO V" (cfr. Allegato "A1", planimetria generale, pag. 22 del Regolamento condominiale).

L'edificio è strutturato su un piano seminterrato, un piano rialzato e tre piani sopra quest'ultimo, il tetto con sottotetto.

I tetti sono a falde inclinate con il manto a tegole piane. L'area cortilizia, l'area verde, la strada interna e l'accesso alla pubblica via è comune a tutti i fabbricati ad esclusione dei trentotto posti auto che formano ciascuno unità immobiliari a sè stante (cfr. pag. 3 del Regolamento condominiale).

Il "Fabbricato V" presenta:

n.1 ingresso;

n.1 scala;

n.1 scala a servizio delle cantine e dei locali deposito;

n.1 sottoscala;

n.8 cantine;

n.2 locali deposito, uno dei quali ha accesso anche dalla rampa esterna ad uso esclusivo dello stesso;

n.1 lavatoio comune;

n.8 appartamenti.

Passando ad una descrizione analitica (cfr. pag. 6 del Regolamento condominiale), il "Fabbricato V" presenta:

Al piano seminterrato

n.8 cantine, due locali di deposito, uno dei quali con rampa di accesso esterna ad uso esclusivo, lavatoio comune, passaggio condominiale, vano scale a servizio dei locali stessi e sottoscala.

Al piano rialzato

Vano scala con relativo sbarco al piano cortile comune, 2 appartamenti e pianerottolo.

Ai piani superiori

Tre piani ad appartamenti con pianerottolo per totali 6 appartamenti.

Al piano copertura

Sottotetto non praticabile.

Nella camera da letto si riscontra la formazione di muffe all'intersezione dei muri perimetrali con il soffitto.

Il signor \*\*\*\*\* , comproprietario per la quota di 1/10, è deceduto il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) (cfr. nota del \*\*\*\*\* dell'Ambasciata d'Italia a \*\*\*\*\*).

In data 29-11-2024, il Tribunale di Novara ha nominato curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\*\* l'Avv. Mauro Magna del Foro di Novara.

Stato di conservazione e manutenzione: sufficiente

Impianti tecnologici: impianto elettrico di tipologia sottotraccia, tensione 220V, impianto videofonico, impianto idrico di tipologia sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, impianto termico centralizzato con contabilizzatori alimentato a gas metano e radiatori in ghisa

Finiture: serramenti esterni in pvc a doppio vetro con zanzariere, persiane a battenti in alluminio anodizzato, tapparelle in pvc, porte interne in legno.

### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 108,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 4,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 93.800,00

### **3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*\*\* in qualità di proprietario  
L'immobile è occupato dall'esecutata e da due figli minorenni.

### **3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 27 gennaio 2010, repertorio 265820, raccolta 42975 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 29 gennaio 2010 al n. gen.1333 part.249 a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 246.000,00.

Importo capitale: € 123.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 14 agosto 2023, repertorio 2236 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 12 settembre 2023 al n. gen.14195 part.10637 a favore di CONDOMINIO VIA DELL'ANZA, contro \*\*\*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento riferito alla quota di 9/10 di piena proprietà in testa a \*\*\*\*\*.

Pignoramento a firma di Tribunale di Novara in data 16 giugno 2025, repertorio 2619 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 15 luglio 2025 al n. gen.11532 part.8701 a favore di MATRIX SPV S.R.L., contro \*\*\*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento riferito alla quota di 1/10 di piena proprietà in testa a \*\*\*\*\*.

### **3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

Nessuna

### **3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Pratica Edilizia del 8 luglio 1968, intestatario Ferrovie dello Stato. L'11/05/1966 l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara relazionava che:

"In seguito al sopralluogo effettuato in data odierna si è constatato:

- che sono in corso lavori per la costruzione di n.5 edifici di abitazione, su terreno posto in regione Boschetto tra la via Leonardo da Vinci e lo scaricatore filatura Cascami Seta, di proprietà dell'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato;

- che si stanno eseguendo pilastrature in c.a. al terzo piano f.t. [fuori terra] in due edifici, mentre negli altri tre stabili sono state gettate le fondazioni e le murature perimetrali del cantinato;  
- che non risulta siano stati presentati gli elaborati per l'esame della Commissione Edilizia a norma dell'art.105 del Reg.[olamento] Edilizio.

Sono invece state effettuate le denunce alla Ripartizione Imposte e Tasse per n.4 edifici di 4 piani f.t. per n.1 edificio di 6 piani f.t."

Seguono alcune annotazioni a mano in cui si dà atto che "Il rilascio della licenza edilizia non è, in questi casi, trattandosi di Amministrazione Statale, di competenza del Sindaco bensì del Ministero dei LL.PP. (art.29, Legge Urbanistica 17-08-1942, n.1150)"

In calce alla lettera prot. gen.29743 del 13/06/1966 avente per oggetto "Edifici delle F.S. In via Leonardo da Vinci", con cui l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara ha convocato per chiarimenti l'Ufficio Lavori delle FF.SS., è annotato a mano che il 13/09/1966 il direttore del cantiere, convocato dall'Ufficio, ha presentato il programma edilizio in corso da parte delle FF.SS. Poichè in questo caso, il rilascio della licenza edilizia non è di pertinenza del Sindaco, ma del Ministero dei LL.PP., la pratica può passare agli atti.

Con nota protocollo n.10866 del 17/04/1968 del Ministero dei LL.PP., Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Piemonte, protocollo n.20771 del 22/04/1968 del Comune di Novara, avente per oggetto "Costruzione di 7 edifici per il personale delle Ferrovie dello Stato in area demaniale a Novara", "Ai sensi dell'art.10 della legge 6/8/1967 n.765, codesto Comune è invitato ad esprimere il proprio parere in merito al progetto sopra specificato, relativo alla costruzione di un complesso di sette edifici da destinarsi ad alloggi per il personale dipendente, previsti in area demaniale delle ferrovie dello Stato."

Con nota protocollo n.11576 del 11/05/1968 delle Ferrovie dello Stato, sono stati trasmessi i disegni relativi all'intervento. Nell'elaborato grafico dell'edificio di tipo B, che ha l'identificativo 3443 / I 325 Compartimento di Torino - Divisione Lavori di Torino - "Fabbricato tipo per otto alloggi", sono rappresentate in scala 1:100 la pianta del piano cantinato, la pianta del piano tipo, la pianta della copertura, i prospetti, una sezione verticale. Sul documento non vi sono nè timbri nè firme.

La Commissione Edilizia nella seduta del 24-06-1968 ha espresso parere favorevole alla "Costruzione n7 edifici per il personale delle FF.SS., in fregio a via L. Da Vinci"

Il 08-07-1968 il Sindaco ha comunicato al Ministero dei Trasporti e dell'Aviazione Civile Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato che, "In esito all'istanza 11 Maggio 1968 n. ToL. 122/11576" relativa alla Costruzione di n.7 edifici per il personale F.S. Nella Città di Novara in fregio a Via Leonardo Da Vinci, "sentito il parere della C.E. [Commissione Edilizia], che il progetto ha avuto esito favorevole."

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Ferrovie esistenti art.21.1.i.

## **SITUAZIONE CATASTALE**

Nessun dato

## **GIUDIZI DI CONFORMITA**

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-pratica edilizia in sanatoria: € 4.000,00

-sanzione: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Riferito a Le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato rappresentato nell'elaborato grafico "Fabbricato tipo per otto alloggi" dell'edificio B, trasmesso al Comune di Novara con nota protocollo n.11576 del 11/05/1968 delle Ferrovie dello Stato e di cui il 08/07/1968 il Sindaco ha comunicato il parere favorevole, sono ascrivibili al carattere di modello del progetto di "Fabbricato tipo", destinato a replicare a Novara un edificio diffusamente adottato dalle Ferrovie dello Stato anche in altre realtà locali.

Nella realizzazione della palazzina, pur attenendosi di massima al modello, sono state apportate delle modifiche

al progetto. In particolare si riscontrano la minor altezza interpiano e il diverso assetto distributivo del piano delle cantine.

**Difformita' dell'unita' immobiliare**

Nell'alloggio oggetto del presente procedimento esecutivo si riscontrano le seguenti opere realizzate, in assenza di autorizzazione edilizia, in epoca successiva all'edificazione.

**Opere interne**

E' stato mutato l'assetto distributivo originario dell'alloggio al piano terzo demolendo alcune tramezze, in muratura di laterizio non portante, tra i vani individuati nella scheda planimetrica catastale del 1972 con i numeri 2 e 3, corridoio e bagno, e realizzando nuove pareti divisorie, perlopiù in cartongesso. L'ampio vano così ricavato, adibito a soggiorno, non ha sufficiente rapporto aeroilluminante. Una piccola porzione del corridoio è stata controsoffittata con h. 2,12 inferiore ai minimi di legge. La superficie del vano identificato con il n.3, ridotta per lo spostamento della tramezza, misura mq. 8,09 e risulta quindi inferiore alla superficie minima dei locali abitabili.

Poiché l'attuale stato di conservazione dell'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, si ritiene che nell'ambito di tale attività possa essere utilmente accollata all'aggiudicatario dell'immobile la regolarizzazione edilizia e catastale dell'appartamento.

Pertanto l'assetto distributivo dell'appartamento dovrà essere rivisto nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria.

**Balcone**

Il balcone, incassato nel corpo dell'edificio, ha due aperture esterne di cui quella più ampia è parzialmente oscurata da una parete frangisole. Come in molti altri alloggi di questa e delle altre palazzine del complesso edilizio, all'interno del parapetto delle due aperture sono stati installati dei serramenti in alluminio anodizzato di colore bronzo.

La trasformazione del balcone in veranda, oltre a comportare la necessità di installare nel bagno la ventilazione forzata, riduce il rapporto aeroilluminante della cucina rendendolo insufficiente.

Tra le numerose pratiche di sanatoria edilizia presentate tra l'anno 1986 e l'anno 1990 per interventi simili attuati nel complesso edilizio non ce n'è una riferibile all'alloggio in oggetto. Si dovrà pertanto rimuovere i due serramenti delle aperture esterne del balcone.

**Altezze interne**

L'altezza interna h.2,87 m. dei locali abitabili al piano terzo (quarto piano fuori terra) e l'altezza interna h.2,32 m. della cantina al piano seminterrato sono le distanze misurate tra pavimento finito e soffitto finito sulla perpendicolare ad entrambe le superfici.

Tali altezze risultano inferiori sia a quelle indicate nella tavola "Fabbricato tipo per otto alloggi" del 1968 (rispettivamente h.3,20 e h.2,50) sia a quelle indicate nella scheda planimetrica catastale del 1972 (rispettivamente h.3,00 e h.2,80)

Le altezze interpiano dell'alloggio e della cantina (quest'ultima inferiore all'altezza minima interna utile di 2,40 m. stabilita dall'art. 1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) sono ascrivibili alle prime fasi della costruzione dell'edificio in cui sono stati realizzati gli impalcati.

## CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

**Costi di regolarizzazione:**

-Docfa: € 1.000,00

**Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese**

Riferito a Le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato rappresentato nella scheda planimetrica redatta il 10/07/1972 dal geom. Attilio Scassa dell'Ufficio Lavori F.S., depositata il 15/07/1972 in testa a Demanio dello Stato Ramo Ferrovie, sono perlopiù ascrivibili alla sommarietà con cui è stato redatto questo documento.

Poiché l'attuale stato di conservazione dell'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, si ritiene che nell'ambito di tale attività possa essere utilmente accollata all'aggiudicatario dell'immobile la regolarizzazione edilizia e catastale dell'appartamento.

## CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

## CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a: non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformita' degli impianti tecnologici.

## **3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.740,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 14.275,04

Millesimi condominiali: 13,49

## **3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Guarino Gennaro di Novara in data 19 dicembre 1996, repertorio n.20932, registrato a Novara in data 23 dicembre 1996 al n. 1218, vol. serie II e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 8 gennaio 1997 al n. gen.231 part.210. l'immobile è pervenuto da potere di \*\*\*\*\* ai signori \*\*\*\*\*.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara in data 27 gennaio 2010, repertorio 265819, raccolta 42974, registrato a Novara in data 28 gennaio 2010 al n. 892, vol. serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 29 gennaio 2010 al n. gen.1332 part.854. l'immobile è pervenuto da potere dei signori \*\*\*\*\* per la quota di 9/10 a \*\*\*\*\* e per la quota di 1/10 a \*\*\*\*\*.

## **3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»**

**Comune:** NOVARA (NO)  
**Indirizzo:** strada privata dell'Anza n. 14  
**Dati catastali:** Fg. 49, num. 337, sub. 8

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE                | Superficie lorda | Perc. | Superficie commerciale |
|-----------------------------------------------|------------------|-------|------------------------|
| abitabile (p.3)                               | 101,00           | 100%  | 101,00                 |
| balcone ovest (p.3)                           | 7,00             | 100%  | 7,00                   |
| cantina (p.S1)                                | 16,00            | 25%   | 4,00                   |
| Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup> |                  |       | 112,00                 |

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 900,00 |
|--------------------------------|----------|

**Valore catastale:** € 28.502,46  
**Valore stimato:** € 100.800,00 = € 900,00 x m<sup>2</sup> 112,00

**VALORE STIMATO € 100.800,00**  
(euro centomilaottocento/00)

## **3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali energia elettrica, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
- caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero-affittato-servitù;
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo agevolazioni, ecc.;
- l'andamento della domanda e dell'offerta per i beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Considerato il fabbricato, vista la zona in cui ricade, in Novara, dotata di servizi, sono state considerate le quotazioni riportate dal Borsinoimmobiliare.it, per cui alle abitazioni in stabili di fascia media viene assegnato un valore compreso tra €/mq 595,00 ed €/mq 842,00. Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 1°-2024, per la città di Novara per cui alle abitazioni di tipo economico viene assegnato un valore compreso tra €/mq 540,00 ed €/mq 770,00.

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Novara, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, agenzie immobiliari.

E' stato altresì considerato che l'immobile è stato messo in vendita presso l'Agenzia Immobiliare Tempocasa Novara al prezzo di € 89.000,00 <https://youtu.be/34biAlc5uRo> "\_blank  
<https://www.immobiliare.it/annunci/116622047/?entryPoint=map#foto7>

Il sottoscritto esperto, sulla base delle quotazioni assunte come riferimento e soprariportate, sulla base dello stato di conservazione, ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 900,00.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 7.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 93.800,00

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 18.760,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 75.040,00

## **4. ALLEGATI**