



TRIBUNALE DI NOVARA



Esecuzione Immobiliare n. 109/2024



XXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXX



corso Milano n. 19, Novara (NO)

Prossima udienza: 18.11.2025 ore 10.00.



Giudice XXXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033

Giudice XXXXXXXXXXXX

Perito: Geom. Adriano Cantamessa

1 di 10

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice xxxxxxxxxxxx
Perito: Geom. Adriano Cantamessa
2 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Nell'ambito del fabbricato condominiale denominato "Santa Lucia" (zona Sant'Agabio), **piena proprietà di APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA)** costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balcone con annessa cantina al piano seminterrato, sito in Comune di Novara (NO), corso Milano n. 19, censito al NCEU al Foglio 77 Mapp. 94 Sub. 47, per la quota di 1/1 di proprietà xxxxxxxxxxxx.

Compendiano le proporzionali quote condominiali, come meglio evidenziato negli allegati documenti ricevuti dall'Amministratore pro-tempore del Condominio "Santa Lucia".

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE.

Nell'ambito del fabbricato condominiale denominato "Santa Lucia" (zona Sant'Agabio), **APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA)** costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balcone con annessa cantina al piano seminterrato, sito in Comune di Novara (NO), corso Milano n. 19, censito al NCEU al Foglio 77 Mapp. 94 Sub. 47, per la quota di 1/1 di proprietà del xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx.

L'intero edificio è composto da dodici piani, dei quali undici fuori terra e uno interrato.

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore pro-tempore del Condominio "Santa Lucia" xxxxxxxxxxxx in data 24.10.2025, si rileva che il **debito nei confronti del Condominio** previsto alla fine della gestione 2025 in capo all'Esecutato sarà di € 25.970,27 (ad oggi scaduti € 25.792,71).

Inoltre l'Amministratore ha informato che è in corso una procedura dei VVF per la quale è stato redatto un esame progettato dal quale scaturiranno delle spese per l'adeguamento (importo previsto superiore ad € 200.000,00 ma non ancora deliberato); considerato che i millesimi della proprietà dell'Esecutato sono 170 su di un totale del Condominio di millesimi 9936, si può ipotizzare l'importo di questa spesa di circa 3.500,00 €.

Dunque, la posizione di debito verso il Condominio da considerare a breve, sarà pari a circa 29.500,00 €.

Queste informazioni amministrative, che nulla rilevano sulla consistenza immobiliare e sul profilo di stima, impattano in maniera significativa sull'appetibilità del bene e sulle possibilità di aggiudicazione della procedura esecutiva.

IDENTIFICATIVI CATASTALI.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è identificata al catasto urbano del Comune di Novara nel seguente modo:

- Foglio 77 Mapp. 94 Sub. 47, piano 4-1S, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 €;

Coerenze in contorno:

dell'appartamento: verso nord con appartamento di proprietà di terzi, disimpegno d'ingresso e vano scala condominiale, verso est con vano scala condominiale e cortile condominiale interno, verso sud con appartamento di proprietà di terzi, verso ovest con prospetto su cortile comune verso via Fogazzaro, sotto e sopra con appartamenti di proprietà di terzi; della cantina: su due lati con terrapieno sottostante al cortile comune, su un lato con altra cantinola di proprietà di terzi e sul fronte con corridoio comune condominiale.

L'immobile censito al Foglio 77 Mapp. 94 Sub. 47 è intestato per la quota di 1/1 all'esecutato xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (xx) xxxxxxxxxxxx e dunque verrà trattato per l'intera proprietà.

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

Si è verificata la completezza della documentazione depositata agli atti della procedura dal creditore procedente, ulteriormente incrementata allegando gli estratti di mappa NCT e PRGC delle unità immobiliari in oggetto, nonché le schede censuarie NCEU e gli estratti dai titoli edilizi raccolti presso il Comune di Novara.

3. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo e dati catastali).

4. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pignorata per intero relativamente alla quota dell'intera proprietà dell'esecutato (proprietà per 1000/1000); pertanto l'Esperto procederà alla stima dell'intero.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE.

L'immobile si trova in zona residenziale periferica degradata, con parcheggi sufficienti e traffico scorrevole.

Elementi di svalutazione: immobile condominiale con criticità nella prevenzione incendi e caldaia centralizzata.

Elementi di pregio: nessuno.

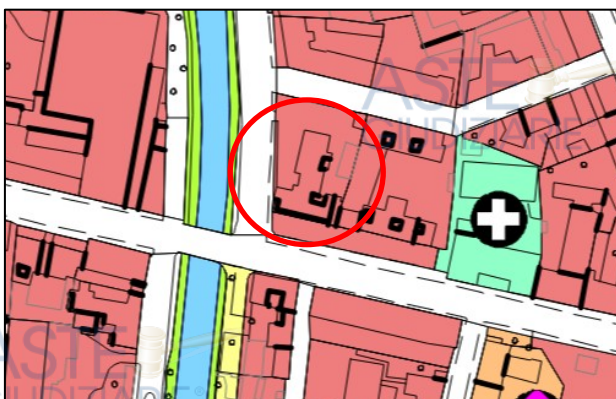
Area limitrofa: residenziale e commerciale.

Servizi di urbanizzazione: il condominio è collegato a tutti i normali servizi e infrastrutture pubbliche.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA.

PRGC del Comune di Novara:

"Novara PRG 2003 Progetto definitivo" approvazione G.R. n. 51-8996 del 16.06.2008, modificazioni al PRG vigente ex art. 17 – 8° comma come da Delibera Consiglio Comunale n. 89 del 18.12.2008, Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 16.03.2008, Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 11.05.2009, Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 14.03.2011, Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 28.03.2011.



Tessuto Urbano esistente 2

Art. 10.3/4/5
Art. 11.12.a
Art. 16.1.a
Art. 16.2.a/b/g
Art. 16.3/4/5
Art. 26.2

Estratto dalla Tav. PR 3.1, classificata come "Tessuto Urbano Esistente 2" di cui agli art. 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5, 26.2 delle NdA.



7. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'unità immobiliare in oggetto pare da tempo non utilizzata; tutti i servizi civili e la funzionalità del servizio igienico sono da riattivare.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

8.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

8.2 - Vincoli ed oneri giuridici:

Iscrizioni e Pignoramenti:

- Iscrizione del 23.10.2003 R.P. 4342 R.G. 20449, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx Rep. 225041/27747 del 20.10.2003.
Comunicazione n. 628 del 25.02.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07.01.2008.
Cancellazione totale eseguita in data 25.02.2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- Iscrizione del 17.12.2007 R.P. 5961 R.G. 27273, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx Rep. 25256/8566 del 10.12.2007.
- Trascrizione del 22.07.2024 R.P. 8618 R.G. 11295, Verbale di Pignoramento Immobili a firma di xxxxxxxxxxxx Rep. 2395/2024 del 14.06.2024 a favore di xxxxxxxxxxxx. contro Sig. xxxxxxxxxxxx.

Trascrizioni:

- Trascrizione del 23.10.2003 R.P. 13321 R.G. 20448, Atto di Compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx Rep. 225040/27746 del 20.10.2003.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE.

Accertamento di conformità urbanistico/edilizia (epoca di costruzione, estremi della Concessione Edilizia, eventuali condoni): verificata.

Accertamento di conformità catastale: verificata.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Nella documentazione ricevuta dall'Amministratore pro-tempore di Condominio xxxxxxxxxxxx in data 24.10.2025, si rileva che il debito nei confronti del Condominio previsto alla fine della gestione 2025 in capo all'Esecutato sarà di € 25.970,27 (ad oggi scaduti € 25.792,71); inoltre, viene riportata una spesa di gestione annua di circa 710,00 €.

Si evidenzia ancora che l'alloggio è attualmente inagibile, poiché sprovvisto dei normali servizi civili e in particolare del sistema di riscaldamento, per il quale da parte dell'intero Condominio è in corso di valutazione un progetto di adeguamento come da procedura dei VVF.

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari:

l'unità immobiliare in oggetto è intestata per la quota di 1/1 all'esecutato xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx a seguito di Atto di Compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx Rep. 225040/27746 del 20.10.2003, trascrizione del 23.10.2003 R.P. 13321 R.G. 20448.

Precedenti proprietari:

- dal 2001 al 2003 Sig.ri xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito di Atto di Compravendita Rep.n. 25746 del 21.12.2001 a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx, trascrizione n. 11743.1/2001 Reparto PI di NOVARA in atti dal 02/01/2002;
- dal 1999 al 2001 Sig. xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx) proprietà per la quota 1/1, a seguito di Atto di Compravendita Rep.n. 14245 del 04.02.1999 a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx, voltura n. 2630.1/1999 in atti dal 05.03.1999;
- fino al 1999 xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx.

12. PRATICHE EDILIZIE.

Tramite l'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, il Perito ha visionato ed estratto copia della seguente documentazione:

- prima costruzione con Licenza Edilizia del 01.04.1958 Prot. Gen. n. 12291 e Sanatoria del 29.09.1959 Prot. Gen. n. 17181;
- Autorizzazione Abitabilità Prot. 17805 del 26.10.1959;
- Fine Lavori del 10.04.1959;

il tutto rilasciato a xxxxxxxxxxxx

E' stata reperita anche Denuncia di Inizio Attività Prot. UEP 8658 CNS 2014 del 30.10.2000 per opere di manutenzione straordinaria di balconi, terrazze e pensiline.

Nel periodo 2008 – 2011 -2021 sono state redatte varie corrispondenze relative al certificato di prevenzione incendi, inattività dell'impianto centralizzato per riscaldamento e messa in funzione di caldaiette autonome.

Al riguardo, durante il sopralluogo l'Esperto ha verificato che l'alloggio oggetto di procedura esecutiva NON è dotato di alcun generatore per il riscaldamento degli ambienti.

13. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA) costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balcone con annessa cantina al piano seminterrato; i locali hanno un'altezza interna di 288 cm.

È opportuno evidenziare che il portoncino d'ingresso è significativamente compromesso (vedasi documentazione fotografica), così come pure il soffitto del disimpegno d'ingresso è ampiamente rovinato da evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dai piani superiori.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni, strutture verticali, travi, solai: edificio condominiale con strutture in cemento armato realizzate in opera (1958 / 1959).

Copertura: tetto tradizionale a falde con manto in lastre e porzioni di terrazze piane praticabili.

Scale condominiali: a rampe parallele, con struttura in cemento armato e finitura con rivestimento in pietra chiara levigata.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello condominiale: ad anta battente, in profilati lineari metallici, con apertura manuale, in condizioni vetuste.

Infissi esterni dell'alloggio: ad ante battenti, telaio in legno con vetri singoli e avvolgibili in legno.

Infissi interni dell'alloggio: ad anta battente, telaio in legno con pannelli in vetro traslucido.

Pareti esterne condominiali: telaio in cemento armato e tamponamenti in muratura, senza coibentazione, rivestimento esterno con piastrelline a mosaico colorato (ceramica).

Pavimentazioni esterne (balconi): battuto di cemento "martellinato".

Pavimentazioni interne: marmette cementizie "a palladiana" di diverse tonalità.

Plafoni: visti nel plafone di ingresso e disimpegno, intonacati al civile; si segnala criticità per danni da infiltrazioni dall'alto.

Rivestimenti: solo pareti del bagno, con piastrelle ceramiche colorate in tinta unita, altezza rivestimenti 140 cm.

Portone ingresso dell'alloggio: ad anta battente, in legno, completamente ammalorato e divelto (si vedano fotografie).

Impianti:

Impianto antifurto: non presente.

Impianto antincendio: non presente.

Ascensore condominiale: al momento del sopralluogo non è stato possibile ispezionare questo meccanismo poiché guasto.

Impianto rete gas metano dell'alloggio: impianto sottotraccia, alimenta cucina per piastra cottura, da verificare poiché evidentemente in disuso da molto tempo.

Impianto elettrico dell'alloggio: distribuzione sottotraccia 220 V, da verificare e ripristinare, poiché in evidente stato di abbandono.

Fognatura: collettore centralizzato condominiale.

Impianto termico: centralizzato **non funzionante**; si veda documentazione estratta da Comune di Novara. Composto da termosifoni ad elementi in ghisa, del tipo "thema" a colonne, da verificare e ripristinare poiché in disuso da molto tempo.

Certificati degli impianti: allo stato attuale tutti gli impianti civili paiono con criticità funzionali e in evidente condizione di abbandono. L'alloggio è al momento carente delle fondamentali dotazioni e caratteristiche necessarie alla sua agibilità, che dunque dovrà essere ripristinata prima di poterne fare uso.

Prestazioni energetiche: in considerazione dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche dell'involucro edilizio e degli impianti visti durante il sopralluogo, si ritiene che l'alloggio abbia una prestazione energetica MOLTO SCARSA (classe F/G).

Stato dei luoghi: l'unità immobiliare nel suo complesso, si presenta in stato manutentivo DI ABBANDONO e comunque con caratteristiche d'epoca e vetuste.

14. SUPERFICI E COEFFICIENTI.

I beni di cui al **LOTTO 1** sviluppano la seguente superficie lorda commerciale (si precisa che i coefficienti utilizzati sono stati tratti dall'Appendice Stime de "Il Consulente Immobiliare Il Sole 24 Ore"):

APPARTAMENTO.

Destinazione	Sup. calpestabile m ²	Coefficiente	Sup. commerciale m ²
Ingresso e disimpegno	12,50	1,00	12,50
Cucina	6,50	1,00	6,50
Soggiorno	18,00	1,00	18,00
Camera	15,00	1,00	15,00
Camera	10,70	1,00	10,70
Bagno	6,90	1,00	6,90
Ripostiglio	1,50	1,00	1,50
Balcone	2,80	0,30	0,85
Cantina	3,25	0,30	0,95
sommano	77,15		72,90

15. VALUTA/ZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI.

Fonti di informazione.

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) 2° sem. 2024;
- Borsino Immobiliare Novarese edito da FIMAA Alto Piemonte edizione 2025;
- parametri del mercato locale tratti direttamente dal perito tramite proposte di vendita di immobili simili per caratteristiche e condizioni (media dei comparabili da siti specializzati, colleghi e operatori che si occupano del settore immobiliare): solo esempi per conferma del livello di riferimento della fascia di mercato.

EDIFICIO RESIDENZIALE.

Si è determinato il più probabile valore dell'immobile, mediando i parametri desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornata periodicamente dall'Agenzia del Territorio di Novara, Comune Novara, zona periferica, codice di zona D7, microzona catastale 7.

Destinazione abitazione – tipologia di tipo economico - stato di conservazione inagibile con evidenti criticità (min 600,00 €/m2, max 900,00 €/m2).

Il valore unitario è parificato al valore normale ottenuto con la seguente formula:

valore unitario OMI: $Omi\ min + ((Omi\ max - Omi\ min) \times (K1 + 3 \times K2) / 4) =$

$600,00 + ((900,00 - 600,00) \times (0,50 + 3 \times 0,50) / 4) =$

750,00 €/m2

da Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2025, Novara, zona 12 Sant'Agabio
(min 500,00 €/m2, max 750,00 €/m2) =

625,00 €/m2

se obsoleti min 400,00 €/m2, max 500,00 €/m2 =

475,00 €/m2

coefficiente età, qualità, stato di manutenzione: oltre 60 anni, popolare, mediocre (coeff. 0,50).

Mediando i dati OMI e BIN si ottiene il valore finale: $(750,00 + (625,00 + 475,00) / 2) / 2 =$

650,00 €/m2

In considerazione del contesto, della tipologia e delle caratteristiche costruttive,
il parametro immobiliare viene deprezzato di 1/3 per oggettive condizioni di vetustà e inagibilità,
dunque $(650,00 \times 2/3)$ viene definitivamente corretto in

435,00 €/m2

Valore totale degli immobili eseguiti = $72,90\ m^2 \times 435,00\ €/m^2 =$

31.711,50 €

Giudice xxxxxxxxxxxx
Perito: Geom. Adriano Cantamessa

8 di 10

Valutazione complessiva.

Valore totale del compendio immobiliare in esecuzione	€ 31.711,50
Riduzione per vizi occulti e immediatezza della procedura giudiziaria (ridotto del 20%) =	- € 6.342,30
Arrotondamenti =	- € 19,20
Valore complessivo =	€ 25.350,00

L'importo stimato di 25.350,00 € viene confermato dall'Esperto stimatore come effettivamente rappresentante la consistenza, le condizioni particolari visionate durante il sopralluogo e l'effettiva appetibilità del bene in considerazione del contesto e dell'attuale condizione del mercato immobiliare della località (quartiere Sant'Agabio).
E' tuttavia da evidenziare nuovamente il fatto che il debito progressivamente accumulato da questa unità abitativa sul bilancio condominiale ammonterà a breve a circa 29.500,00 € (ad oggi scaduti 25.792,71 €).

Spese ordinaria gestione annua dell'immobile:

nella documentazione ricevuta dall'Amministratore pro-tempore di Condominio xxxxxxxxxxxx in data 24.10.2025, viene riportata una spesa di gestione annua di circa 710,00 €.

Giudizio di comoda divisibilità.

L'Esperto giudica più appetibile la vendita in unico lotto dell'alloggio con l'accessoria cantina.

Prezzo base d'asta del lotto.

**Valore a base d'asta complessivo
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

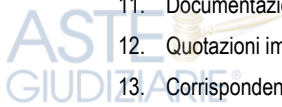
€ 25.350,00



Elenco della documentazione allegata alla presente perizia.



1. Descrizione sintetica
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa NCT
4. Visure catastali storiche
5. Schede planimetriche catastali
6. Ispezioni ipotecarie
7. Certificato di residenza storico dell'Esecutato
8. Raccolta delle documentazioni edilizie estratte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara
9. Verbale di sopralluogo di IVG Ifir Piemonte
10. Verbale di sopralluogo del Perito Stimatore
11. Documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio
12. Quotazioni immobiliari OMI e BIN
13. Corrispondenze
14. Perizia epurata dai dati sensibili
15. Descrizione sintetica epurata dai dati sensibili



Maggiora, il 28 ottobre 2025



Il perito
geom. Adriano Cantamessa

