
TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Proc. Es. R.G. n. **145/2024**

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Gatti Marzio
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1418*

con studio in: Novara – Viale Roma 16/D

email: marzio.gatti@libero.it

**1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE:**

E' presente certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 C.P.C..

2. EX ART. 498, COMMA 2, e 600 c.p.c.:

Non risultano inadempienze

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Novara il 02/08/2006 ai nn. 18385/4022 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 27/07/2006 Rep. N. 252529/34918 Notaio [REDACTED] di Novara a favore di [REDACTED] con sede a Milano (C.F. [REDACTED]) (domicilio ipotecario eletto Milano [REDACTED]), contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED], capitale € 110.000,00, totale € 220.000,00, durata 30 anni, gravante sui beni nel comune di Novara: Fg. 97, Part. 767, sub.10 – Fg. 97, Part. 769, sub. 7.

Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Novara il 10/09/2024 ai nn. 13307/10157, a seguito di notifica del 31/07/2024, numero di repertorio 2942 del Tribunale di Novara, a favore di "[REDACTED]" con sede in Milano, codice fiscale: [REDACTED] e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED].
Unità interessate Comune di Novara: in NCEU Fg. 97, Part. 767, sub.10 – Fg. 97, Part. 769, sub. 7.

4. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE:

Le planimetrie catastali sono state acquisite in data 20 giugno 2025.

5. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI:

L'intera proprietà del bene, oggetto di pignoramento, è a capo di [REDACTED].

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

N.C.E.U. – Fg. 97, Part. 767, sub. 10 – Via Piave n. 65 – Cat. A/3 – cl. 3 – cons. 5 vani – Sup. Cat. 78 m², totale escluse aree scoperte 73 m² - Rendita € 451,90 – piano S1-3– Novara (NO)
N.C.E.U. - Fg. 97, Part. 767, sub. 7 – Via Piave n. 65 – Cat. C/6 – cl. 3 – cons. 12 m² – Sup. Cat. 14 m², totale escluse aree scoperte 14 m² - Rendita € 26,03 – piano T– Novara (NO)

L'unità immobiliare di interesse è sita al piano terzo (quarto fuori terra) del condominio "Laura" sito in Via Ortigara n. 11 (vecchia intestazione Via Piave n. 65), con pertinente cantina al piano seminterrato. L'edificio è composto da 4 piani f.t. più cantinato.

L'appartamento di interesse è sito al piano terzo della scala A ed è distinto con il numero interno 10. L'appartamento è composto da lungo corridoio di ingresso su cui si aprono i seguenti locali: tre camere, la cucina e un bagno.

L'appartamento ha una superficie lorda/commerciale di circa 73,7 m², mentre i balconi hanno una superficie totale di circa 12,1 m². L'altezza interna dell'appartamento è di circa 300 cm. La superficie calpestabile dei vari locali corrisponde a circa: ingresso 9,4 m², cucina 8,2 m², soggiorno 14,80 m², bagno 3,6 m², camera 1 10,00 m², camera 2 15,70 m². Totale superficie calpestabile pari a circa 61,7 m².





La cantina al piano interrato ha superficie di circa 3,8 m².

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e tamponamento in muratura, solaio in laterocemento; le facciate sono intonacate.

L'edificio di interesse è stato ultimato nell'anno 1967, è presente abitabilità rilasciata il 01/03/1968 con atto 50330.

L'abitazione presenta piccole difformità edilizie e catastali rispetto alla licenza 1792 del 05/11/1965, e riguardano alcune misure interne. E' possibile adeguare la situazione mediante CILA di aggiornamento dell'effettiva condizione di un immobile. Le variazioni riscontrate non modificano il numero dei locali.

I pavimenti e i rivestimenti sono in grès ceramico, o in graniglia. I pavimenti dei balconi sono stati recentemente rifatti.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato contabilizzato, i radiatori sono in ghisa a canne. L'acqua calda è centralizzata. L'impianto elettrico è quello di costruzione.

Nell'appartamento è presente sia boiler elettrico che caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

I serramenti esterni ed interni sono datati.

L'appartamento è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, sono presenti alcuni fenomeni di esfoliazione della tinteggiatura.

E' presente anche autorimessa situata nel corpo di fabbrica presente nel cortile di circa 12,5 m². La porta di accesso è ad anta.

E' stato possibile effettuare sopralluogo in data 14 luglio 2025, alla presenza di IFIR Piemonte srl, e del locatario dell'unità immobiliare [REDACTED].

Dati catastali:

NCEU - Fg. 97, Part. 767, sub. 10 - Via Piave 65 - Cat. A/3 - cl. 3 - cons. 5 vani - Sup. Cat. 78 m², totale escluse aree scoperte 73 m² - Rendita € 451,90 - piano S1-3 - Novara (NO)

NCEU - Fg. 97, Part. 769, sub. 7 - Via Piave 65 - Cat. C/6 - cl. 3 - cons. 12 m² - Rendita € 26,03 - piano T - Novara (NO)

Coerenze catastali.

Appartamento: Scala comune, altra unità immobiliare, area comune sugli altri lati.

Cantina: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà e terrapieno.

Abitazione (Fg. 97, Part. 767, sub. 10)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Appartamento		73,70	1,00	73,70
Balconi		12,10	0,30	3,63
Cantina		3,80	0,25	0,95
				78,28
Arrotondamento				78,30



7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene, anche se l'indirizzo attuale è Via Ortigara 11

8. NECESSARIE VARIAZIONI CATASTALI:





Sono necessarie variazioni catastali per la planimetria dell'appartamento.

9. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Tessuto Urbano Esistente 3".

10. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE:

Come già evidenziato sono presenti piccole difformità edilizia e catastale nell'appartamento, relative a diverse dimensioni riscontrate in alcuni locali risalenti all'anno di costruzione.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Novara in data 25.06.2025 e sono state reperite le seguenti pratiche:

- Autorizzazione N. 3261 del 22/12/1994 per la sostituzione del manto di copertura in eternit.
- Sostituzione del generatore di calore in data 27.12.2011
- Autorizzazione N. 2542 19.09.1989 per rifacimento balconi e frontalini
- Licenza di costruzione P.G. 29414 del 05/11/1965;
- Collaudo statico in data 05/11/1966;
- Abitabilità Atto N. 50330 del 01/03/1968.

11. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Sono state reperite le certificazioni dell'impianto termico centralizzato, del camino e dell'impianto elettrico della centrale termica.

12. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:

L'unità immobiliare è occupata dal [REDACTED] che ha contratto di locazione valido dal 01/04/2024 al 31/03/2028 e rinnovato per altri 4 anni. La registrazione del contratto di locazione è avvenuta in data 04/04/2024 con protocollo [REDACTED].

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE:

Non di interesse.

14. VINCOLI-DIRITTI DEMANIALI:

Non risultano vincoli

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: vedere cap. 3
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno
- Difformità urbanistico-edilizie: nessuna
- Difformità catastali: piccolissime difformità.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni ipotecarie: vedere capitolo 3
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: vedere capitolo 3

Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: circa € 3.000,00.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: € 0,00 importi da versare per l'anno 2024. Risultano invece spese straordinarie scadute per € 1.110,49.
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.563,48.
- Eventuali cause in corso: nessuna.
- Precedenti proprietari nel ventennio:



- Atto di compravendita del 27 luglio 2006 del Notaio [REDACTED] di Novara, Rep. N. 252528/34917, trascritto a Novara il 2 agosto 2006 ai nn. 18384/11277 in virtù del quale [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED], l'intera proprietà degli immobili Foglio 97, Particella 767, sub. 10 e Particella 769, sub. 7;
- Atto di compravendita 29 novembre 2000 del Notaio [REDACTED] di Novara, repertorio n. 21132/5295, trascritto a Novara il 1 dicembre 2000 ai nn. 17486/11184, in virtù del quale ha acquistato da [REDACTED] nata il 30 aprile 1940 a Vibo Valentia (VV) C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato il 6 ottobre 1943 a [REDACTED], l'intera proprietà degli immobili Foglio 97, Particella 767, sub. 10 e Particella 769, sub. 7 in regime di separazione dei beni.

16. VALORE DELL'IMMOBILE:

Criterio di Stima

Visto lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato più probabile con stima parametrica, avvalendosi del riferimento delle banche dati quali "Il consulente Immobiliare il Sole24ore", il Borsino Immobiliare di Novara e "dell'Agenzia del Territorio-OMI" (2° semestre 2024), oltre che di informazioni reperite presso agenti immobiliari ed operatori del mercato locale, valutando per l'adeguamento dei valori, ubicazione e commerciabilità, stato di conservazione, consistenza, stato igienico-edilizio, degli impianti tecnologici esistenti e delle finiture interne eseguite nell'edificio.

Nella stima si è tenuto conto dello stato attuale del mercato immobiliare e della modalità di vendita coattiva (valore dei beni già decurtati del 20%).

Abitazione (Fig. 97, Part. 767, sub. 10)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	78,30	€ 760,00	€ 59.508,00
	78,30		€ 59.508,00
	Arrotondato a		€ 59.500,00

Autorimessa (Fig. 97, Part. 769, sub. 7)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	12,50	€ 670,00	€ 8.375,00
	12,50		€ 8.375,00
	Arrotondato a		€ 8.400,00

- Valore corpo:	€ 67.900,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 67.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne e opere catastali necessarie per la regolarizzazione:
adeguamento irregolarità stimate in circa

€ 900,00

- Valore corpo:	€ 67.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 67.000,00



- Valore complessivo diritto e quota:

€ 0,00

Novara, 3 ottobre 2025

