



# TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Immobiliare**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Proc. Es. n. 156/2023



**Giudice Dott.<sup>ssa</sup> Veronica Zanin**



## ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Ing. Luigi Rossi*

*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 1763/A*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 1763/A*

*C.F. RSSLGU70E26D872F*

*con studio in Trecate (NO) – Via Edmondo De Amicis 15*

*Tel e fax. 0321/73602 – cell. 347/1231851*

*email: [studio\\_leonardo@hotmail.com](mailto:studio_leonardo@hotmail.com)*



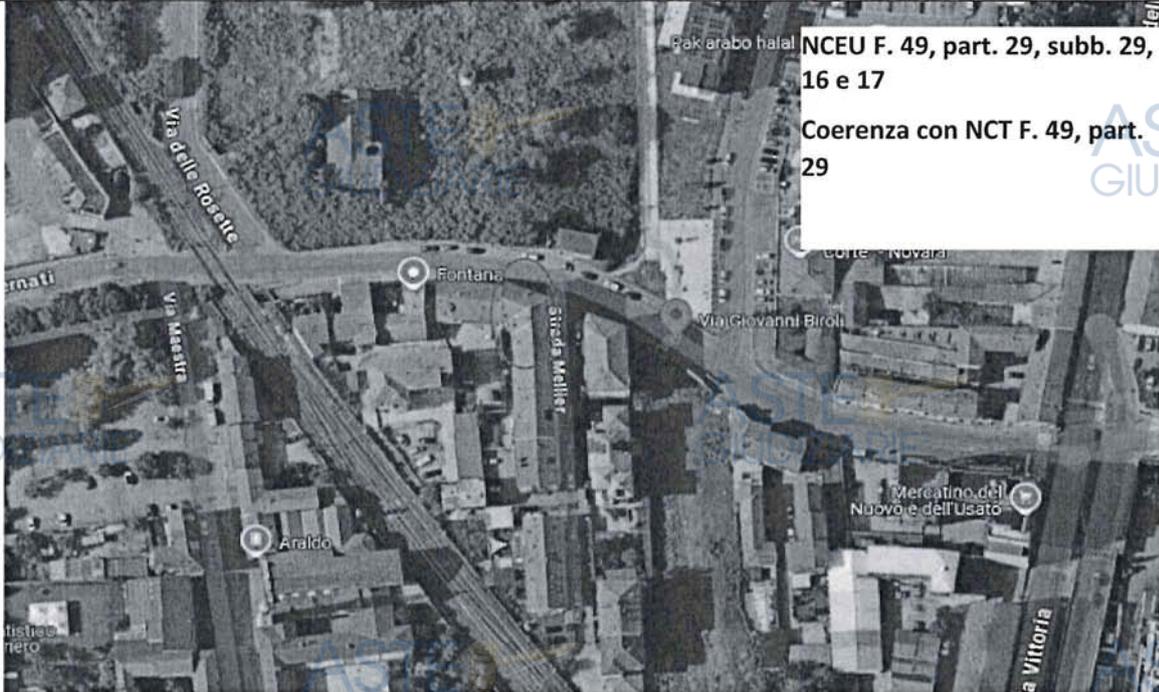
Esecuzione Immobiliare n. 156/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Beni in NOVARA (NO) Via Giovanni Biroli n. 3/C, piano terzo  
APPARTAMENTO CON BALCONI E SERVIZI AL PIANO TERZO E DUE POSTI AUTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA



Vista area: Novara. Via Giovanni Biroli 3/C



Vista esterna: ingresso dalla pubblica viabilità, Via Giovanni Biroli 3/C

Giudice: Dott.ssa Veronica Zanin  
Perito: Ing. Luigi Rossi

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato condominiale costituito da un appartamento con balconi, servizi (cantina) e 2 posti auto sito in Novara, Via Giovanni Biroli n. 3/C, immobile residenziale composto da:

- appartamento al piano terzo: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi.
- cantina, al piano seminterrato.
- due posti auto privati.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente su pianerottolo dal vano scala comune.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso pedonale esclusivo, sito al piano terra. I posti auto si affacciano direttamente sulla Strada privata Mellier, che è una traversa della Via Biroli.

Immobili intestati a:

[REDACTED], proprietà per 1000/1000.

Censiti al NCEU al:

F. 49, part. 29, sub.29. Categoria: A/3, classe 3, consistenza 4 vani. Sup. totale 55 mq. Rendita: €.361,52.

F. 49, part. 29, sub.16. Categoria: C/6, classe 1, consistenza 10 mq. Sup. totale 10 mq. Rendita: €.15,49.

F. 49, part. 29, sub.17. Categoria: C/6, classe 1, consistenza 11 mq. Sup. totale 11 mq. Rendita: €.17,04.

Coerenze in blocco da nord in senso orario:

- intera palazzina condominiale: Nord Via Biroli; Est Strada privata Mellier mapp.160; Sud mapp.28, Ovest mapp. 28.
- immobile residenziale con servizi: Nord affaccio su Via Biroli; Est vano scala comune e altra u.i.; Sud altra u.i. e affaccio su corte comune, Ovest altra u.i.
- cantina: Nord ingresso da corridoio comune; Est corridoio comune; Sudest altra u.i. (cantina) e terrapieno, Ovest altra u.i. (cantina).
- posti auto: Nord spazio comune di affaccio su Via Biroli; Est strada privata Mellier; Sud corsello di accesso pedonale ad altro vano scale, Ovest altra u.i.

### 1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione (Certificato storico notarile, catastale).

### 1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

### 1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1, pertanto si procederà alla stima per la pari quota.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile residenziale costituito da un appartamento con servizi e posti auto in una palazzina condominiale a destinazione residenziale, composto come di seguito specificato.

- appartamento al piano terzo: ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi. Al piano seminterrato si trova una piccola cantina.
- n.2 posti auto scoperti al piano strada.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente su pianerottolo dal vano scala comune.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso pedonale esclusivo, sito al piano terra. I posti auto si affacciano direttamente sulla strada privata Mellier, una traversa di Via Biroli.

**Caratteristiche della zona:** zona semicentrale, a nord rispetto al centro storico dell'abitato, a traffico piuttosto intenso (lato ingresso) lungo la via di affaccio, con parcheggi pubblici disponibili, gratuiti. La via di accesso, Via Biroli, è anche una via di collegamento alle vie principali del centro abitato. Vicine sono: Corso della Vittoria e Corso Risorgimento, la fermata degli autobus. La stazione ferroviaria è a poche centinaia di metri. L'area è dotata dei principali servizi disponibili nel raggio di pochi m (nella città di Novara).

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero ma occupato alcuni arredi si presume della proprietaria.

### 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 (cause eventualmente in corso)

Non rilevati.

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non rilevati.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non rilevati.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)

Non rilevati.

#### 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 a favore di [REDACTED], con atto iscritto a Novara, Notaio Dott. L. La Greca di Novara in data 4/06/2021, Rep. 2293/1948.  
importo totale ipoteca: € 120.000,00  
importo capitale: € 60.000,00

##### 4.2.2. Pignoramenti

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED], proprietà per 1/1, Reg. Gen. 19447, Reg. Part. 14590 del 14/12/2023, con atto del 11/10/2023 trascritto a Novara, rep.716.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni

Cessione di contratti di fitti, relativo al sub.29, [REDACTED] proprietà per 1/1, Reg. Gen. 9658, Reg. Part. 7100 del 11/06/2021, con atto del 4/06/2021 trascritto a Novara, Notaio Dott. L. La Greca di Novara, Rep.2294/1949.

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Non rilevate.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara sono state rinvenute alcune pratiche edilizie specifiche relative all'immobile. È stata rinvenuta la pratica di costruzione

Giudice: Dott.ssa Veronica Zanin

Perito: Ing. Luigi Rossi

originaria del 1935 ma risultano alcune piccole difformità nella distribuzione dell'appartamento (posizione di porta di ingresso della cucina) che pertanto risulta non autorizzata come rinvenuto in situ. Tutte le difformità presenti dovranno essere sanate con apposita procedura edilizia (che comporta il pagamento di sanzioni) da presentare presso i pubblici uffici competenti. La concessione della sanatoria potrebbe avvenire solo nel rispetto degli strumenti urbanistici e normativi vigenti (PRG vigente, normative edilizie ed urbanistiche locali e nazionali) che potrebbero imporre anche l'esecuzione di lavori di ripristino della situazione come autorizzata.

#### 4.3.2. Conformità catastale

Dalla verifica della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Novara e dal confronto con la situazione riscontrata a seguito dei sopralluoghi sono risultate alcune piccole difformità catastali. Tali irregolarità riguardano la posizione della porta di accesso al locale cucina. La situazione catastale non impedisce la vendita dell'immobile e non influisce in maniera importante sul suo valore ma dovrà essere regolarizzata con apposita pratica di aggiornamento catastale, dopo avere completato la sanatoria urbanistico edilizia.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	2.371,91
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	2.949,34
Ulteriori avvertenze:		
Amministratore condominiale: [REDACTED] a G. Mameli 4 Novara.		
Millesimi di proprietà: appartamento: 27,50/1000. Posti auto: 7,00/1000.		
I vincoli presenti sono quelli imposti dal Piano Regolatore vigente e dai suoi allegati in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile. Vedere anche alle pag. seguenti per la destinazione urbanistica.		

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1. Attuali proprietari

[REDACTED] proprietà per 1000/1000.  
Proprietario per atto di compravendita, rogito Notaio C. Bellezza di Novara, del 30/03/2000 rep. n.80214, trascritta in data 1/04/2000, Reg. Gen. 4927, Reg. Part. 3107.

##### 6.2. Precedenti proprietari

proprietari antecedenti al ventennio.  
- [REDACTED] dal 18/07/1996 al 30/03/2000.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile:

- Licenze edilizie del 1/02/1935 e 16/05/1935, p.g.526, per "costruzione di una casa di abitazione di quattro piani f.t. e cantinato, composta di n.33 locali, esclusi scale, servizi e disimpegni, in Via Giovanni Biroli". [REDACTED].
- I locali risultano ultimati il 30 settembre del 1935.

Giudice: Dott.ssa Veronica Zanin  
Perito: Ing. Luigi Rossi



Autorizzazione di abitabilità del 24/01/1936, prot.526.



Non sono state rinvenute pratiche specifiche relative all'appartamento in oggetto.



Giudice: Dott.ssa Veronica Zanin  
Perito: Ing. Luigi Rossi



## DESCRIZIONE IMMOBILI

**A. Appartamento con balconi, cantina e servizi, al piano terzo, oltre a n.2 posti auto scoperti, sito in Via Biroli n. 3/C, Novara. NCEU F.49, part. 29, subb.29, 16 e 17.**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con due balconi, cantina e servizi oltre a due posti auto sito in fabbricato condominiale in Novara, Via Biroli n. 3/C, fabbricato residenziale composto da:

Appartamento al piano terzo: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi. Al piano seminterrato si trova una piccola cantina. Al piano strada, in corrispondenza con la trasversale Via Mellier, si trovano due posti auto scoperti.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente su pianerottolo dal vano scala comune.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite accesso pedonale esclusivo, sito al piano terra. L'accesso ai posti auto avviene dalla pubblica via attraverso la Via Mellier su cui si affacciano direttamente.

La realizzazione dell'immobile condominiale risale al 1935, come da pratiche edilizie rinvenute. Vi sono stati effettuati piccoli lavori di ristrutturazione interna in anni più recenti ma non vi sono tracce negli archivi comunali (sono in gran parte interventi in edilizia libera: solo la posizione della porta di accesso alla cucina risulta difforme). Sono stati rinnovati sicuramente i servizi igienici, impianti e pavimenti ed in generale sono state eseguite delle migliorie alle finiture interne. Il tipo di edificio risulta di livello popolare.

Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso è buono. Le facciate necessitano di piccoli interventi di manutenzione. I serramenti risultano di tipo recente in alluminio con vetro camera. All'interno i locali dell'unità immobiliare non necessitano generalmente di particolari manutenzioni se non per qualche segno di tinteggiature da rifare.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia e termosifoni. È presente anche l'impianto di condizionamento con split. L'impianto elettrico risulta in buono stato. Non sono però stati rinvenuti certificati di conformità. I contatori del gas ed energia elettrica sono esterni.

Le superfici murarie di tutti i locali abitabili, compresi la parte alta delle pareti dei locali cucina e bagno risultano intonacati al civile e tinteggiati. Pavimenti e rivestimenti sono in differenti tipo di ceramica o in parquet di legno in camera; le porte interne sono in laminato di legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.

L'affaccio principale, verso l'area di ingresso e parcheggio dalla via esterna (Via Biroli), è rivolto verso nord, tuttavia l'immobile si affaccia anche sul lato sud.

Immobile intestato a:

Censiti al NCEU al:

F. 49, part. 29, sub.29. Categoria: A/3, classe 3, consistenza 4 vani. Sup. totale 55 mq. Rendita: €.361,52.

F. 49, part. 29, sub.16. Categoria: C/6, classe 1, consistenza 10 mq. Sup. totale 10 mq. Rendita: €.15,49.

F. 49, part. 29, sub.17. Categoria: C/6, classe 1, consistenza 11 mq. Sup. totale 11 mq. Rendita: €.17,04.

Coerenze in blocco da nord in senso orario:

- intera palazzina condominiale: Nord Via Biroli; Est Strada privata Mellier mapp.160; Sud mapp.28, Ovest mapp. 28.

- immobile residenziale con servizi: Nord affaccio su Via Biroli; Est vano scala comune e altra u.i; Sud altra u.i. e affaccio su corte comune, Ovest altra u.i.

- cantina: Nord ingresso da corridoio comune; Est corridoio comune; Sudest altra u.i. (cantina) e terrapieno, Ovest altra u.i. (cantina).

Giudice: Dott.ssa Veronica Zanin

Perito: Ing. Luigi Rossi

- posti auto: Nord spazio comune di affaccio su Via Biroli; Est strada privata Mellier; Sud corsello di accesso pedonale ad altro vano scale, Ovest altra u.i.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: classifica i fabbricati nelle zone "Tessuto urbano esistente 2.5", ai sensi degli artt. 10, 11, 16 e 26 delle N.T.A.

**Superfici e parametri di calcolo:**

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Parametro Valore reale potenziale (Sup. reale lorda)	Coefficiente	Valore equivalente
F. 49, part. 29, subb. 29, 16 e 17				
Abitazione	40,00	47,00	1,00	47,00
Cantina	8,40	9,90	0,35	3,47
Balconi	4,80	4,80	0,35	1,68
<b>Totale</b>				<b>52,15</b>
<b>Arrotondato</b>				<b>52,00</b>
Posti auto		23,10		23,10
<b>Totale</b>				<b>23,10</b>
<b>Arrotondato</b>				<b>23,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Appartamento con servizi. F. 49, part. 29, subb. 29, 16 e 17			
Caratteristiche strutturali	tipologia - materiale	condizioni	
Strutture verticali:	cemento armato e muratura portante	normali	
Solai:	solai in latero cemento	normali	
Copertura:	a falde, in legno per l'orditura	normali	
Scale:	Scala di accesso comune, materiale muratura e c.a. rivestimento lapideo	normali	
Componenti edilizie e costruttive:	tipologia - materiale	condizioni	
Infissi esterni (dispositivi oscuranti):	tapparelle legno	normali	
Infissi esterni (finestre):	finestre in alluminio con vetrocamera	normali	
Porta ingresso:	portoncino blindato finitura in legno	normali	
Infissi interni:	porte in legno laminato	normali	
Manto di copertura:	tegole in laterizio	normali	
Pavim. Interna:	ceramica - legno	normali	
Plafoni:	intonaco al civile - tinteggiatura	normali	
Rivestimento bagni:	ceramica	normali	
Rivestimento cucina:	ceramica	normali	
Rivestimento pareti correnti:	intonaco al civile tinteggiato	normali	
Impianti:	tipologia - materiale	condizioni	Certificazioni conformità
Citofonico:	citofono	Normali	non esibita certificazione
Gas:	impianto civile, alimentazione da rete pubblica esterna; cucina a metano.	Normali	non esibita certificazione
Elettrico:	impianto civile, tensione: 220V	Non a norma e parzialmente non funzionante	non esibita certificazione

Giudice: Dott.ssa Veronica Zanin  
Perito: Ing. Luigi Rossi

Esecuzione Immobiliare n. 156/2023

Idrico:	alimentazione diretta da rete comunale	Normali	non esibita certificazione
Riscaldamento:	Caldaia autonoma con termosifoni	Normali	non esibita certificazione
Condizionamento:	Pompa di calore con split	normali	non esibita certificazione
Ascensore/servoscale/montacarichi:	-	-	-

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1. Criterio di stima**

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara, codice di zona C4, microzona catastale 5, per la tipologia abitativa in normali condizioni di manutenzione.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio O.M.I. Riviste e siti specializzati.

**8.3. Valutazione corpi**

*Valutazione estimativa comparativa parametrica:* Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come precedentemente determinato. Si prende in considerazione il valore medio espresso per le tipologie di costruzioni corrispondenti.

**A. appartamento con servizi. F. 49, part. 29, subb. 29, 16 e 17**

Destinazione, riferimento immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento con spazi accessori	52,00	€ 1.000,00	€ 52.000,00
Posti auto	23,00	€ 200,00	€ 4.600,00
		Totale	€ 56.600,00
- Valore corpo:			€ 56.600,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 56.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 56.600,00

**8.4. Adegamenti e correzioni della stima****A. appartamenti con servizi. F. 49, part. 29, subb. 29, 16 e 17**

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:	€ 11.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Decurtazione per altre problematiche	-
Totale adeguamenti e correzioni	€ 14.820,00

**8.5. Prezzo base d'asta degli immobili e proposta lotti di vendita****A. appartamenti con servizi. F. 50, part. 236, sub. 2 e 3**

Giudice: Dott.ssa Veronica Zanin

Perito: Ing. Luigi Rossi

Esecuzione Immobiliare n. 156/2023

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.600,00
Arrotondamento	€ 56.600,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.280,00
Arrotondamento	€ 45.000,00

**Allegati:**

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali;
- Planimetrie dell'immobile;
- Estratto di mappa del PRGC;
- Pratiche edilizie;
- Verbale di accesso all'immobile;

Il CTU,

**Dott. Ing. Luigi ROSSI**  
 Albo Ingegneri di Novara  
 N° 4763

Giudice: Dott.ssa Veronica Zanin

Perito: Ing. Luigi Rossi