



TRIBUNALE DI NOVARA

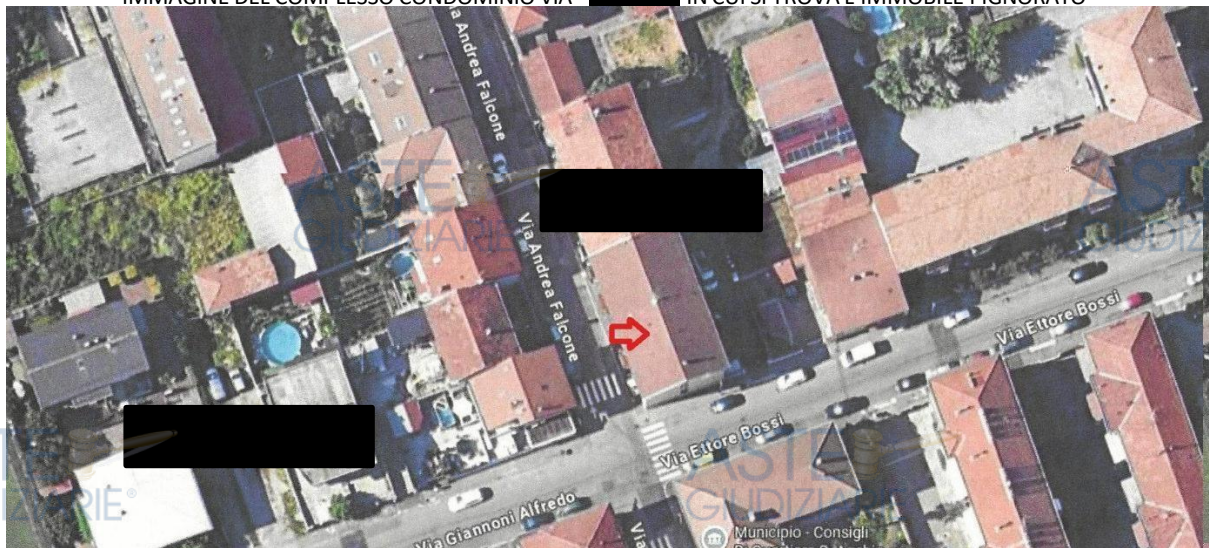
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.R.G. 189/2024

contro

ELABORATO PERITALE

IMMAGINE DEL COMPLESSO CONDOMINIO VIA [REDACTED] IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE PIGNORATO



PERITO ESTIMATORE

DOTT. ARCH. ANTONIO MARZELLA

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI E PIANIFICATORI DELLE PROVINCE DI NOVARA E DEL VERBANO-CUSIO- OSSOLA AL N.167
e.mail: amarzella@libero.it - pec: antonio.marzella@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

IMMOBILI IN VIA

N.7 - 28100 NOVARA (NO)

LOTTO UNICO

0. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art.567, comma 2 c.p.c. risulta completa con gli estratti catastali e il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'esecutata (W), nata in Regno Unito il , residente a nel Comune di Magenta (MI) in Via n.5 risulta avere sugli immobili pignorati in Via n.7 del Comune di Novara (NO) i seguenti diritti:

è proprietaria per 1/1, in regime di bene personale, dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Novara (NO):

- Foglio Particella 478 subalterno 12 (unità residenziale)

1.1 L'unità abitativa residenziale è: un appartamento al primo piano composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina/cottura, bagno, camera da letto matrimoniale e al piano interrato da una cantina.

L'accesso pedonale, di questa unità abitativa, si pratica dalla Via n.7

1.2 La superficie utile lorda dell'unità immobiliare pignorata è di MQ. 69,00.

La superficie netta interna è di MQ. 54,72.

Le altezze interne dei locali sono: primo piano H = 2,98; piano interrato H = 2,21

RAPPORTO FOTOGRAFICO DELLE FACCIATE ESTERNE



2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'immobile pignorato è costituito da un'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Comune di Novara al Foglio .

Catasto Fabbricati

Unità abitativa censita al Foglio Particella 478 subalterno 12, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale di 58 mq, superficie catastale escluse aree scoperte di 57 mq, rendita euro 309,87, indirizzo Via n.7. Intestati catastali (CF), nata in Regno Unito (EE) il , diritto di proprietà per 1/1. Dati identificativi dell'immobile attuale: Impianto meccanografico del 30/06/1987. Dati di superficie immobile attuale: superficie impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/12/1959, prot.n. 000031827. Dati di classamento: Variazione del quadro tariffario 01/01/1992.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Catasto Terreni

L'area su cui è stato costruito il fabbricato condominiale e in cui si trova l'immobile pignorato è censita al Catasto Terreni di Novara (NO) (F952) al Foglio ■ Particelle 413, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, Classamento particella con qualità Ente Urbano, superficie 380 mq.

2.1 Stralcio della mappa catastale



3. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

3.1 Superfici utili lorde (SUL)

Superfici principali UNITA' IMMOBILIARI	SUL	Valore reale/ /potenziale MQ.	Coefficiente	Valore equivalente
<i>Appartamento Piano primo</i> Altezza interna H 2.98 Ml 11.58 x 5.07	SUL	MQ 58.71	1	MQ 58.71
Balconi 2(1.10x2.00)	SUL	MQ 4.40	1/3	MQ. 1.46
<i>Cantina Piano interrato</i> Altezza interna H 2.21 Ml (3.55 x 1.66)	SUL	MQ. 5.89	1/2	MQ 2.94
TOTALE		MQ.69.00		MQ. 63.11

3.2 Superfici utili nette (SUN)

Locale	Parametro SUN	Superficie
<i>Appartamento Piano primo</i> Soggiorno 4.60 x 3.78	SUN	MQ. 17.38
Cucina/cottura 3.29 x 1.55	SUN	MQ. 5.09

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Bagno 3.29 x 1.37	SUN	MQ. 4.50
Disimpegno/ingresso 3.08 x 11.19	SUN	MQ. 3.66
Camera da letto 4.20 x 4.57	SUN	MQ. 19.27
Cantina Piano interrato		
Cantina 3.15 x 1.50	SUN	MQ. 4.72
TOTALE COMPLESSIVO	SUN	MQ. 54.72

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

4.1 Caratteristiche della zona: l'immobile pignorato si trova nella zona periferica del Comune di Novara, quartiere di [REDACTED] (NO), in Via [REDACTED] n.7 L'appartamento pignorato identificato con la particella 478 sub.12, confina in contorno: pianerottolo e vano scala comuni a est, prospetto sulla Via [REDACTED] a ovest, appartamento di proprietà di terzi a nord e sud; per quanto riguarda la cantina: vano scala e corridoio comune a est, cantine di proprietà di terzi a nord e sud, terrapieno e parte emergente della cantina verso il cortile di ingresso a ovest.

La zona ha una prevalente destinazione residenziale, con la presenza di negozi al dettaglio e vari, bar e trattorie, ambulatori medici, officine meccaniche varie e negozi di impiantistica varia.

Accessibilità ai servizi della zona: scuola materna (buona), scuola elementare (buona), scuole medie (buona), centri commerciali (buona), farmacie (buona), ufficio postale (buona), negozi al dettaglio (ottima), municipio (scarso), ambulatori medici (buona), chiese (buona).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologiquartier: ADSL.

Collegamenti pubblici (km): Municipio Consiglio di (0,50) e Polizia Urbana (5), Ospedali di Novara (2,5) Aeroporto di Malpensa (20), Autostrada A4 Torino Milano-casello di Novara nord (2,5), Ferrovia Stazione di Novara linea ferroviaria Torino-Milano (3,0), Ufficio postale (0,400).

5. STATO DI POSSESSO E RESIDENZA DELL' ESECUTATO

STATO DI POSSESSO

5.1 L'immobile, alla data del primo sopralluogo degli immobili pignorati del 18.07.2025 con il Custode Giudiziario, risultava accessibile, occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] (Senegal) il [REDACTED] in forza di contratto di locazione per uso abitazione stipulato il 01.12.2018 e registrato il 17.12.2018 presso l'Ufficio DPNO UT di Novara al N. [REDACTED] Serie [REDACTED]. Durata del contratto quattro anni dal 01/12/2018 al 30.11.2022, corrispettivo annuo € 4.200,00. Il contratto di locazione non è stato disdetto alla prima scadenza dal locatore [REDACTED] e pertanto si è rinnovato per altri quattro anni dal 30.11.2022 al 30.11.2026.

5.2 Alle operazioni peritali di accesso agli immobili pignorati è sempre stato presente il co-abitante [REDACTED] e il Custode Giudiziario nominato nella persona del signor [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Novara.

RESIDENZA DELL' ESECUTATA

L'esecutata [REDACTED], nata a [REDACTED] (Regno Unito) il [REDACTED], risulta essere residente nella Città di Magenta (MI) dal 12/01/2006 in Via [REDACTED] n.5, come attestato dal Certificato di Residenza Storico che mi ha rilasciato l'Ufficiale d'Anagrafe in data 01.07.2025.

Ho inviato all'esecutata [REDACTED] in data 01.07.2025 la raccomandata a.r. contenente la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, all'indirizzo di Via [REDACTED] n. 5 a Magenta (MI), corrispondente al Certificato Storico di Residenza che ho ricevuto dall'Ufficio Anagrafe della Città di Magenta. La raccomandata non è stata recapitata e mi è stata ritornata con destinazione non ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvisoria assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Contratto di locazione per uso abitazione stipulato da [REDACTED] con [REDACTED] il 01.12.2018, registrato a Novara il 17.12.2018 al N. [REDACTED] Serie [REDACTED].**

6.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del 30.10.2024 - Registro generale N. 1 [REDACTED] - Registro particolare N. [REDACTED]

Atto giudiziario del 15.10.2024- Numero di repertori [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Giudiziario di Novara, [REDACTED]

Unità negoziale 1

Catasto Fabbricati – Immobile n.1

Abitazione di tipo economico, A/3, Foglio [REDACTED] Particella 478 subalterno 12, consistenza 4 vani.

A favore:

[REDACTED] 7, con sede a Novara, [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale 1 - per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED], nata [REDACTED] nel Regno Unito (EE), codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1.

7. CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE-PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità urbanistica

Dalle verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Novara il 27.10.2025, previo appuntamento, **non ho trovato le pratiche edilizie inerenti la costruzione [REDACTED] 7** perché i fascicoli richiesti si trovano attualmente all'interno di un macchinario non funzionante dell'archivio delle pratiche edilizie dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Novara, come da dichiarazione pec del SUE di Novara che si allega di seguito

Fwd: Fwd: Temporanea indisponibilità fascicoli – pratica immobile via Andrea Falcone n. 7

Da edilizia.privata@pec.comune.novara.it <edilizia.privata@pec.comune.novara.it>
A antonio.marzella@archiworldpec.it <antonio.marzella@archiworldpec.it>
Data lunedì 27 ottobre 2025 - 15:44

Buongiorno,

La informiamo che i fascicoli da Lei richiesti, relativi alla pratica dell'immobile sito in Via Andrea Falcone 7, si trovano attualmente all'interno di un macchinario non funzionante.

Pertanto, al momento non è possibile procedere al loro prelievo per la consultazione.

Sarà nostra cura avvisarLa non appena il macchinario tornerà operativo e i fascicoli saranno nuovamente disponibili.

Cordiali saluti,

SUE

Fwd: POSTA CERTIFICATA: Fwd: Fwd: Temporanea indisponibilità fascicoli – pratica immobile via Andrea Falcone n. 7

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A antonio.marzella@archiworldpec.it <antonio.marzella@archiworldpec.it>
Data lunedì 27 ottobre 2025 - 15:44

Ricevuta di accettazione

Il giorno 27/10/2025 alle ore 15:44:10 (+0100) il messaggio
"Fwd: POSTA CERTIFICATA: Fwd: Fwd: Temporanea indisponibilità fascicoli ? pratica immobile via Andrea Falcone n. 7" proveniente da "antonio.marzella@archiworldpec.it" ed indirizzato a:

- amarzella@libero.it ("posta ordinaria")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: jpec122.20251027154410.29791.26.1.1@pec.aruba.it

Acceptance pec notification

On 27/10/2025 at 15:44:10 (+0100) the message
"Fwd: POSTA CERTIFICATA: Fwd: Fwd: Temporanea indisponibilità fascicoli ? pratica immobile via Andrea Falcone n. 7" from "antonio.marzella@archiworldpec.it" and addressed to:

- amarzella@libero.it ("ordinary mail")

has been accepted by the system and forwarded.
Message Identifier: jpec122.20251027154410.29791.26.1.1@pec.aruba.it

datcert.xml
smime.p7s

Dall'atto di compravendita dell'esecutata del 19.07.2018, a rogito Notaio [REDACTED], trascritto a Novara il 27.07.2018 ai numeri [REDACTED]/[REDACTED], ho rilevato che il venditore dichiara, in ossequio al disposto dell'art.46 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, che la costruzione del fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato è iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente è stata rilasciata dal Comune di Novara la concessione edilizia in data [REDACTED] CNS n. [REDACTED].

La planimetria catastale censita al Foglio [REDACTED] con particella 478 sub.12, allegata all'atto di compravendita, sottoscritta dall'esecutata e dal venditore attesta che è stata presentata in data 22/12/1959 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Novara. Il venditore nello stesso atto di compravendita dichiara che *"relativamente a quanto in oggetto del presente atto, non sono state effettuate opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione garantendone quindi la regolarità edilizia anche dal punto di vista amministrativo."*

Allegato all'atto di compravendita vi è il l'Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo Regione Piemonte 2018 valido [REDACTED] fino al 04/02/2028 dove il venditore *"dichiara altresì che non sono stati effettuati interventi edilizi tali da comportare una modifica della prestazione energetica dell'unità immobiliare o degli impianti in essa esistenti, a partire dalla data del rilascio del sopra citato attestato"*.

Ho trovato le seguenti pratiche edilizie assentite nel fascicolo anni 2016 dell'archivio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Novara:

- CILA (Nuovo impianto elettrico e installazione contacalorie sui caloriferi), Fascicolo [REDACTED], data inizio 01/01/0001
- Comunicazione fine lavori CILA RI [REDACTED] del 26.10.2016, P.G. n. [REDACTED] del 13.02.2017
- Dichiarazione di conformità dell'Impianto alla Regola d'Arte per sostituzione generatore di calore con installazione n.2 generatori murali a condensazione Unical Alkon 50 alimentati a metano, P.G.n. [REDACTED], RI n. [REDACTED] del 05.12.2016
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a Novara in Via Falcone 7, P.G.n. [REDACTED] RI n. [REDACTED] del 26.10.2016.

Si ritiene che l'immobile pignorato posto al primo piano e al piano interrato facente parte del Condominio Via Falcone n.7 a Novara **è urbanisticamente conforme**.

7.2 Conformità catastale

In fase di sopralluogo sono state rilevate lievi difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi e precisamente: per l'appartamento al primo piano è di ml. 2,98 e non 3,10 ml. Per la cantina al piano interrato: l'altezza interna è di 2,20 ml e non 2,10 ml. Tali difformità non incidono sulla rendita catastale, sulla disposizione planimetrica dei locali e delle aperture. Pertanto si giudica la situazione catastale **conforme**.

7.3 Conformità degli impianti

Nota alla conformità degli impianti:

Non vi sono le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ne quella degli spazi comuni.

Vi sono le dichiarazioni di conformità per la installazione di boiler a gas camera stagna nel locale caldaia del 21.02.2006 della Ditta [REDACTED] e il verbale di collaudo collaudo del 12.12.2023 dell'Ing. [REDACTED] per la sostituzione di L'impianto idrico sanitario dell'immobile **è conforme alle normative vigenti, l'impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata e radiatori dell'immobile è conforme alle normative vigenti, quello elettrico è conforme alle normative vigenti.**

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali

NOTA DI TRASCRIZIONE del 27.07.2018

Nota di trascrizione del 27.07.2018, N. [REDACTED]/[REDACTED] di formalità

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto notarile pubblico Notai [REDACTED]. Atto di compravendita del 19.07.2018, Numero di repertorio [REDACTED]

Unità negoziale 1

Catasto Fabbricati di Novara – Immobile n.1

Abitazione di tipo economico A/3, Foglio [REDACTED] Particella 478 subalterno 12, consistenza 4 vani, categoria A/3, classe 2, Via [REDACTED] n.7, piano 1-S1, rendita Euro 309,87.

A favore:

[REDACTED], nata a [REDACTED] nel Regno Unito il [REDACTED], residente a Magenta (MI) in Via [REDACTED] n.5

CF [REDACTED].

Relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, bene personale..

Contro:

[REDACTED] nata a [REDACTED], residente a Novara (NO) in Via [REDACTED] n.14, per la quota di 1/3 di proprietà, CF [REDACTED].

[REDACTED], nata a [REDACTED], residente a Novara (NO) in Via [REDACTED] n.30, per la quota di 1/3 di proprietà, CF [REDACTED].

[REDACTED], nata a [REDACTED], residente a San Pietro Mosezzo (NO) in Via [REDACTED] n.72, per la quota di 1/3 di proprietà, CF [REDACTED].

Proprietari precedenti

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Accettazione tacita di ered [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 27.07.2018 al n. A [REDACTED] di formalità.

a favore

[REDACTED] nata [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà

[REDACTED], nata [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà

[REDACTED], nata [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà

Contro

[REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota intera di proprietà.

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Dichiarazione di Successione registrata in data [REDACTED] n. [REDACTED], vol. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] di formalità.

A favore

[REDACTED] nata [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà

[REDACTED], nata [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà

[REDACTED], nata [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà

Contro

[REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota intera di proprietà.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO

Si rileva Voltura P. [REDACTED] da [REDACTED] e P. [REDACTED] di [REDACTED] n. [REDACTED] del 25.05.2009 e Ricongiungimento di Usufrutto del [REDACTED] n. [REDACTED] del 25.05.2009.

21/0381982 a seguito del decesso di

, nato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Atto notarile pubblico di Donazione con riserva di Usufrutto, a rogito Notaio [REDACTED], notaio in Borgosesia, del 20.05.1977 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 07.06.1977 ai numeri [REDACTED] di formalità.

A favore

[REDACTED], nato [REDACTED] per la quota intera di nuda proprietà

[REDACTED], nata [REDACTED] per la quota di ½ di usufrutto

Contro

[REDACTED], nato a [REDACTED] con riserva per la quota di ½ di usufrutto.

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della relazione di stima si trovano a Novara in Via [REDACTED] n.7.

L'immobile pignorato è un appartamento posto al primo piano e una cantina al piano interrato facente parte del [REDACTED] 7 di tre piani fuori terra ed uno interrato.

L'appartamento al primo piano è composto dai locali di:

-vanno scala condominiale, ingresso-disimpegno, bagno, cucina/cottura, soggiorno con balcone e una camera da letto matrimoniale con balcone.

Al piano interrato vi sono i locali di:

-vanno scala condominiale, corridoio condominiale e cantina.

La superficie utile lorda rilevata

-è di MQ. 69,00

La superficie lorda equivalente della unità immobiliare indicate al punto 3.1 di questa relazione peritale risulta essere

-di MQ. 63,11, quella netta calpestabile di MQ. 54,72.

La altezza netta interna

-dei locali del piano terreno è di H 2.98, quella del piano interrato è di H 2,21.

La pareti esterne

-della unità immobiliare pignorata, che prospettano su un lato sono: con intonaco al civile tineggiato..

Il tetto è a due falde simmetriche con gronde a sbalzo in c.a., che copre l'unità immobiliare al primo piano,

-è composto da orditura principale con travi di legno, listellatura di legno e **manto di copertura con tegole di laterizio**.

I balconi

-sono con soletta in cemento armato a sbalzo con ringhiere ad aste aperte di ferro e ferma pavimenti in pietra naturale.

I serramenti esterni con tapparelle

- sono di legno verniciato di colore marrone , soglie e davanzali in pietra naturale.

Al piano terreno vi è il portoncino di ingresso a due ante a vetri con telaio e listelli di alluminio.anodizzato.



RAPPORTO FOTOGRAFICO ESTERNO E INTERNO



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



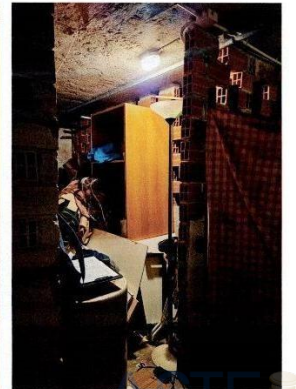
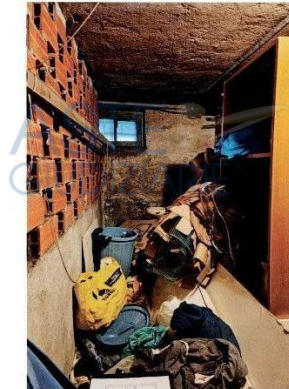
ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ACCESSI AGLI IMMOBILI PIGNORATI

Primo accesso il 18.07.2025, ore 14.30 con il Custode Giudiziario: **Positivo**¹

Secondo accesso il 01.08.2025 ore 10,00 con Custode Giudiziario: **Positivo**¹

Terzo Accesso il 05.08.2025 ore 17,00: **Positivo**¹

Nota ¹ presente all'accesso la persona che abita con il conduttore [REDACTED]

9.2 Condizioni generali

Gli immobili, oggetto di perizia, risultano essere stati censiti nel 1958. La costruzione ha una discreta efficienza sotto il profilo energetico e risultano discretamente mantenuti sia all'interno che all'esterno.

9.3 Date inerenti la costruzione

1 Atto di compravendita dell'esecutata: dichiarazione del venditore in data anteriore al 01.09.1967

2 Atto di compravendita dell'esecutata: dichiarazione del venditore Concessione edilizia del 09.04.1997 CNS n.6735.

9.4 Coerenze

Il condominio [REDACTED] 7 in cui si trova l'immobile pignorato confina a nord con la particella 63, a sud con la Via Giannoni, a ovest con la Via Andrea Falcone e a est con le particelle 688 e 1118. .

9.5 Caratteristiche strutturali dell'edificio abitativo in cui vi sono gli immobili pignorati

Strutture verticali: materiale: muratura di mattoni per i piani fuori terra, calcestruzzo armato per il piano cantinato, condizioni *buone*.

Solai: in latero-cemento con superiore massetto di calcestruzzo (intermedio), condizioni *buone*.

Tetto: a padiglione, materiali: travi principali di legno, manto di copertura in tegole di laterizio, gronde a sbalzo di cemento armato, condizioni *buone*.

9.6 Caratteristiche edilizie e costruttive delle unità immobiliari pignorate

Tavolati interni: in mattoni forati di 8 cm con rivestimenti delle facciate con intonaco al civile, condizioni:buone.

Tavolati della cantina in mattoni forati a nido d'ape spessore cm.8, condizioni: buone.

Infissi esterni:

1 tipologia: finestre e porta-finestra con vetro semplice ad anta singola a battente e doppia, materiale: legno verniciato, protezione: maniglie, porta di ingresso al primo piano a un'anta di legno, condizioni: buone. La cantina ha un serramento, verso l'esterno, di ferro con vetro condiviso con altra cantina, porta di ingresso della cantina con listelli di legno aperti.

2 ringhiere di balconi in ferro ad aste verticali, materiale: profilati di ferro tondi e piatti, condizioni: buone

Pareti esterne portanti: materiale: muratura in mattoni , spessore medio 32/33 cm. con intonaco al civile colorato e zoccolatura con lastre di beola a spacco, condizioni: buone.

Rivestimento cucina:

Piastrelle di ceramica di colore binaco, sulla parete del mobile cucina, dimensione 20x20, con altezze tra base e pensili di ml. 15,0, condizioni: buone.

Rivestimento del bagno del primo piano

Piastrelle di ceramica 20x20 di colore binaco disposte su tutte le pareti ad una altezza di cm. 160 , condizioni: buone,

Porte interne: in legno tamburato con inserto di vetro, condizioni: buone. Porta della cantina in legno con listelli aperti condizioni: buone.

Pavimenti interni

Tutti i locali dell'appartamento hanno una pavimentazione in piastrelle di graniglia ad eccezione di quella del bagno in piastrelle di ceramica di colore bianco, condizioni: buone. Pavimento interno della cantina in massetto di cemento liscio, condizioni: buone.

Pavimenti esterni

Pavimenti del balcone in piastrelle di ceramica grès 10x20, condizioni: buone

Intonaci interni verticali ed orizzontali: al civile e tinteggiati in tutti i locali, condizioni: buone.¹

Nota ¹ Si notano vistose tracce di infiltrazioni di acqua dal piano soprastante all'intradosso del solaio nei locali di cucina/cottura e bagno.

Soglie, porte-finestra, davanzali dei serramenti, materiale: in lastre di pietra naturale, condizioni: buone

Scala interna condominiale: materiale: alzate, pedate in pietra naturale, pianerottoli in piastrelle di graniglia, condizioni: buone.

9.7 Impianti

Elettrico:

Tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico e ACS:

Tipologia: impianto di riscaldamento condominiale di tipo centralizzato a gas metano con radiatori in alluminio in tutti i locali, rispettoso delle normative vigenti. Boiler a gas installato nel locale cucina/cottura per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

Idrico:

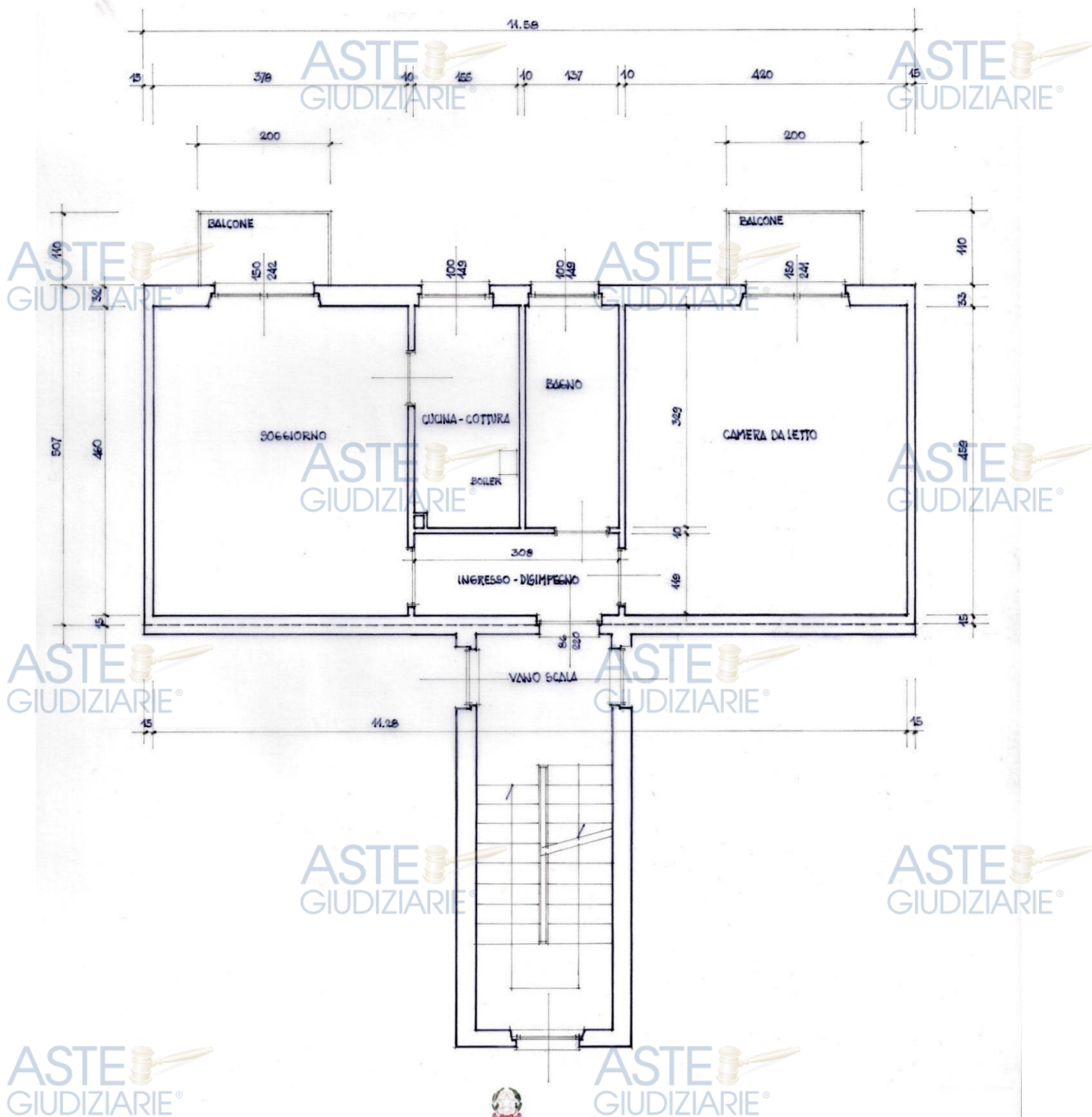
Tipologia: sottotraccia con dotazione bagni di water, bidet, lavabo e vasca da bagno, alimentazione diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità rispettoso delle vigenti normative.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministratore del [REDACTED] 7, mi ha inviato il prospetto delle spese condominiali di [REDACTED].

L'importo annuo da versare per l'esercizio ordinario 2025/2026 ammonta a € 1806,53. Attualmente le rate scadute nell'esercizio ordinario 2024/2025, periodo 01/05/2024 - 30/04/2025, ammontano a € 8453,21.





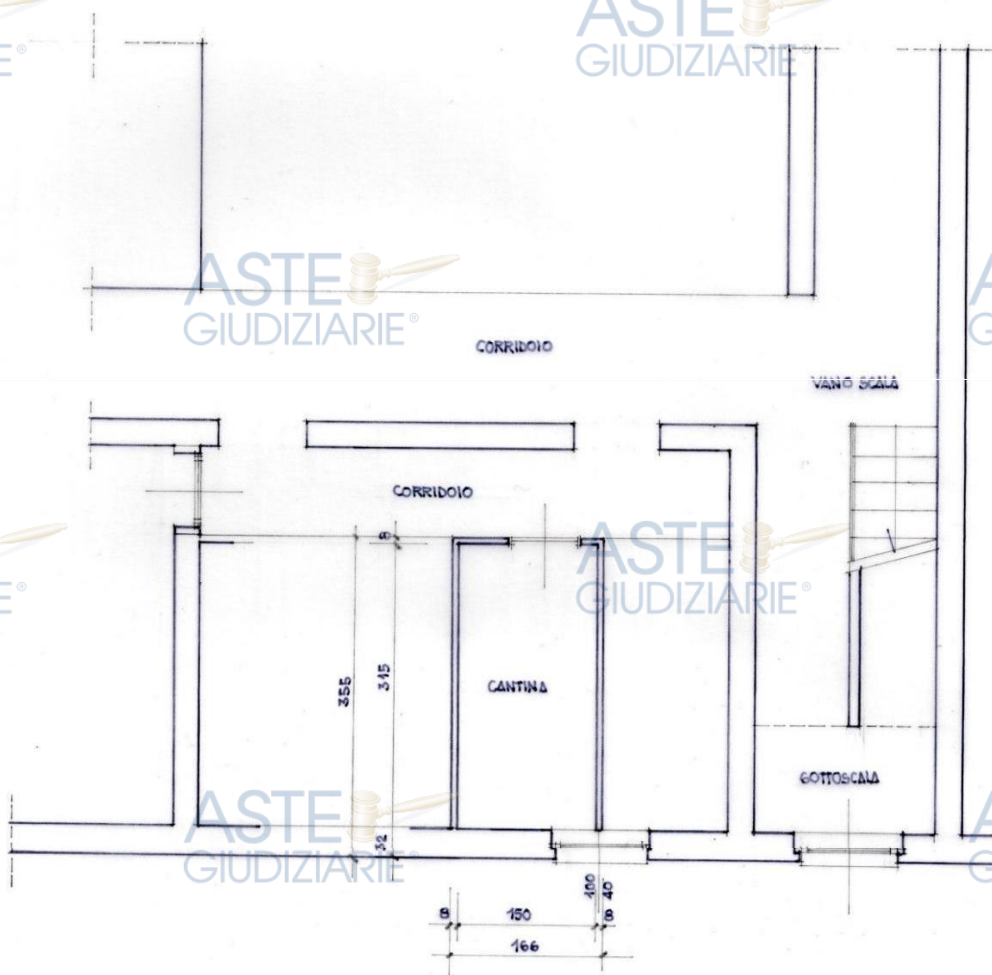
TRIBUNALE DI NOVARA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE NRG 189/2024

STATO ATTUALE - RILIEVO QUOTATO APPARTAMENTO DEL PRIMO PIANO - SCALA 1:50

TAVOLA 1

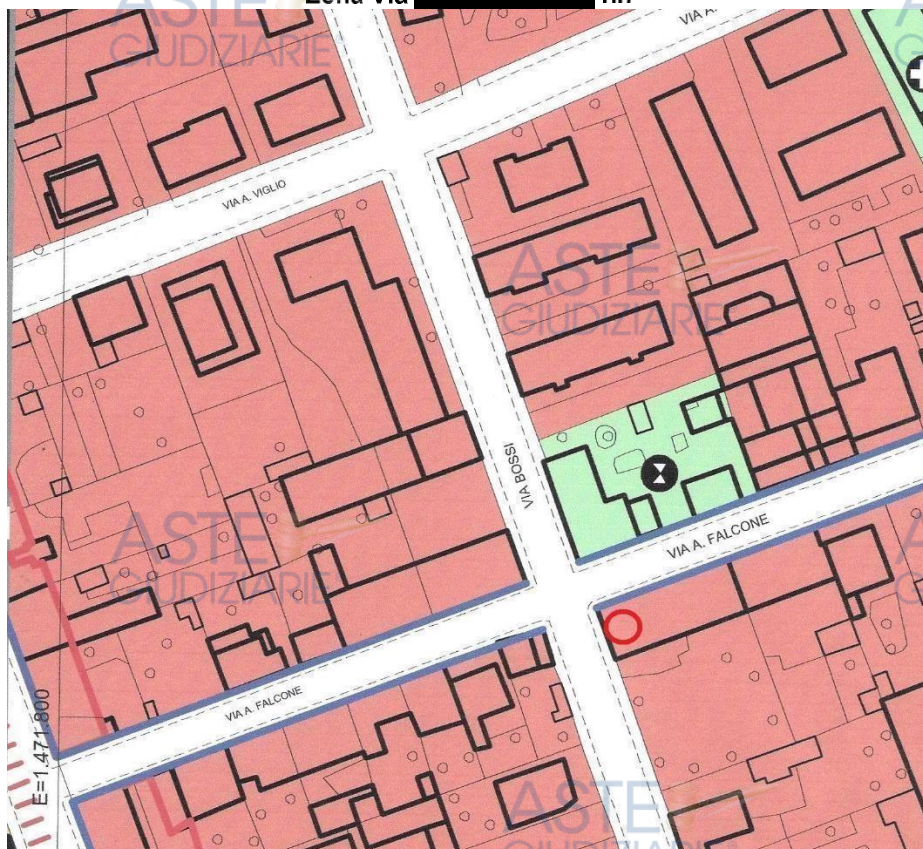
TRIBUNALE DI NOVARA
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE NRG 189/2024
STATO ATTUALE - RILIEVO QUOTATO CANTINA DEL PIANO INTERRATO - SCALA 1:50
TAVOLA 2



10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Novara, modificato ex art.17 - 8° comma con Delibera Consiglio Comunale n.22 del 28.03.2011, classifica l'area in cui si trova l'immobile pignorato come "Ambiti di riqualificazione urbana ed ambientale - Tessuto Urbano esistente 2 - Art.10.3/4/5, Art. 11.12°, Art.16.1°, Art. 16.2.a/b/g, Art. 16.3/4/5, Art. 26.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente."

Planimetria Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Novara
Zona Via [REDACTED] n.7



11. FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista la conformazione planimetrica e la correlazione funzionale della unità immobiliare propongo di formare un lotto unico per la vendita coattiva composto da: appartamento al primo piano e cantina al piano interrato nel [REDACTED] a Novara in [REDACTED] n.7.

12. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

12.1 Criteri di stima

Il criterio adottato: al fine di determinare il più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di stima, è quello relativo al valore di mercato che consiste nell'individuazione del più probabile valore dell'immobile paragonandolo ad altri beni della stessa zona di simili caratteristiche tecniche e di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro della (SL/MQ.) superficie lorda/Mq.

Gli elementi presi in considerazione sono stati: l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (efficienza dei servizi quali luce, gas, acqua, salubrità, tipo di ceto di popolazione che abita la zona, vicinanza di negozi ed uffici pubblici, parcheggi pubblici non a pagamento, viabilità, trasporti ecc..), caratteristiche posizionali di collocazione dell'immobile (esposizione, piano, accesso, orientamento), caratteristiche edilizie dell'immobile (finiture, stato di conservazione, distribuzione interna ed efficienza impiantistica, area di pertinenza, parcheggio), disponibilità dell'immobile (libero, affittato, servitù). Sono stati analizzati i dati relativi alla zona residenziale del Comune di Novara dove è posto l'immobile pignorato,

precisamente quelli della Via [REDACTED], per edifici residenziali paragonandoli ai prezzi di mercato attuati dagli operatori immobiliari e ai contratti di compravendita per casi simili della zona.

Si considera ordinario lo stato dell'immobile abitativo, che risulta in discreto stato conservativo.

Per quanto sopra descritto si ritiene opportuno adottare per i beni in esame del Lotto un parametro medio di mercato di **900,00 €/Mq.** (euro novecento/00).

12.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate-Territorio/Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari/Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Novara, Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Novara, Osservatorio Immobiliare FIAIP, Il Consulente Immobiliare periodico del Sole 24 Ore, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Novara (O.M.I. Fascia/zona: Periferica/Zona Industriale e parte del residenziale del Quartiere Sant'Agabio, Codice di zona D6, microzona catastale n.6, tipologia prevalente: capannoni industriali, destinazione residenziale.

12.3 Stima dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle (SUL) superfici utili lorde equivalenti.

IMMOBILI (Unità abitativa) Appartamento al primo piano [REDACTED] 7, composto da: vano scala condominiale, disimpegno ingresso, camera da letto con balcone, cucina/cottura, soggiorno con balcone e bagno. Al piano interrato cantina.

Prezzo al MQ = € 900,00

MQ. 63,11 x € 900,00/Mq. = € 56.799,00 (euro cinquantaseimilasettecentonovantanove/00)

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

IMMOBILI - LOTTO UNICO	COMPUTO PERIZIA
Appartamento posto al primo piano e cantina al piano interrato	€ 56.799,00 -
Riduzione del 20% della stima degli immobili per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 11.359,80 -
Totale	€ 45.439,20
Spese condominiali scadute e non pagate	€ 8.453,21 -
TOTALE	€ 36.985,99 =
TOTALE Arrotondamento prezzo base d'asta	€ 37.000,00
L'importo complessivo della perizia è di € 55.799,00 (Euro cinquantacinquemilasettecentonovantanove/00)	
Il prezzo di base per l'asta del LOTTO è di € 37.000,00 (EURO TRENTASETTEMILA/00)	

Tanto dovevo in evasione del mandato peritale ricevuto, sottoscrivo la presente relazione il 25.10.2025

IL PERITO ESTIMATORE
Arch. Antonio Marzella

AR/CH ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV/O ARCHITETTO
sezione A/a Marzella Antonio n° 167.

ALLEGATI ELABORATO PERITALE

- ALL. 1. ESTRATTI CATASTALI
- ALL. 2. RILIEVI PLANIMETRICI
- ALL. 3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4. VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ALL. 5. COMUNICAZIONI E CERTIFICATI DI RESIDENZA
- ALL. 6. RICEVUTE SPESE - SPESE CONDOMINIALI
- ALL. 7. ELABORATO PERITALE SENZA DATI SENSIBILI
- ALL. 8. PRATICHE EDILIZIE
- ALL. 9. MODULO PER IL CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART.173 BIS COMMA 2 C.P.C.
- ALL. 10. ALLEGAZIONE ORDINANZA DI VENDITA
- ALL. 11. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
COMPENSO DELL'ESPERTO