



TRIBUNALE DI NOVARA

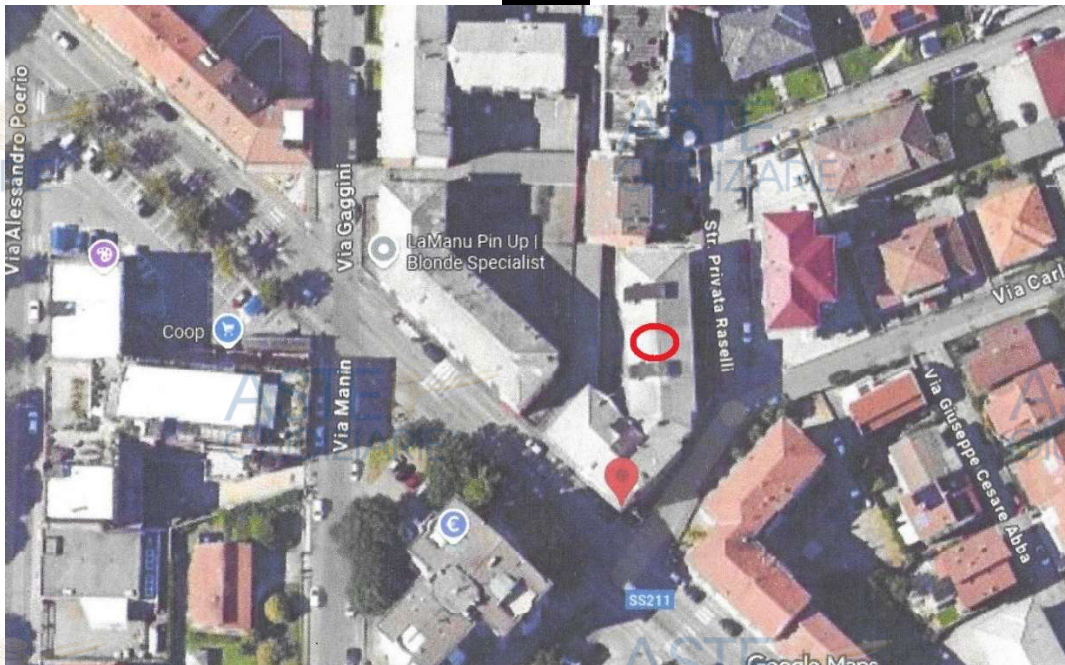
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.R.G. 61/2024

contro

ELABORATO PERITALE

IMMAGINE DEL COMPLESSO CONDOMINIO 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

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

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'esecutato [REDACTED], nato in Senegal (EE) il [REDACTED], residente a nel Comune di Novara (NO) in [REDACTED] n.191, risulta avere sugli immobili pignorati in [REDACTED] 191 del Comune di Novara (NO) i seguenti diritti:

[REDACTED] è proprietario per 1/1 dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Novara (NO):

- [REDACTED] Particella 421 subalterno 16 (unità residenziale)

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

L'accesso pedonale, di questa unità abitativa, si pratica dal [REDACTED] n.191..

1.2 La superficie utile lorda dell' unità immobiliare pignorata è di MQ. 79,36.

La superficie netta interna è di MQ. 57,82,76.

Le altezze interne dei locali sono: piano terreno H = 2,97; piano interrato H = 2,60.

RAPPORTO FOTOGRAFICO DELLE FACCIE ESTERNE

VISTA VERSO CORTILE DI INGRESSO



VISTA VERSO CORTILE RETROSTANTE



VISTA VANO SCALA DI INGRESSO



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 [REDACTED].

Catasto Fabbricati

Unità abitativa censita al Foglio [REDACTED] Particella 421 subalterno 16, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale di 72 mq, superficie catastale escluse aree scoperte di 69 mq, rendita euro 361,52, indirizzo [REDACTED]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

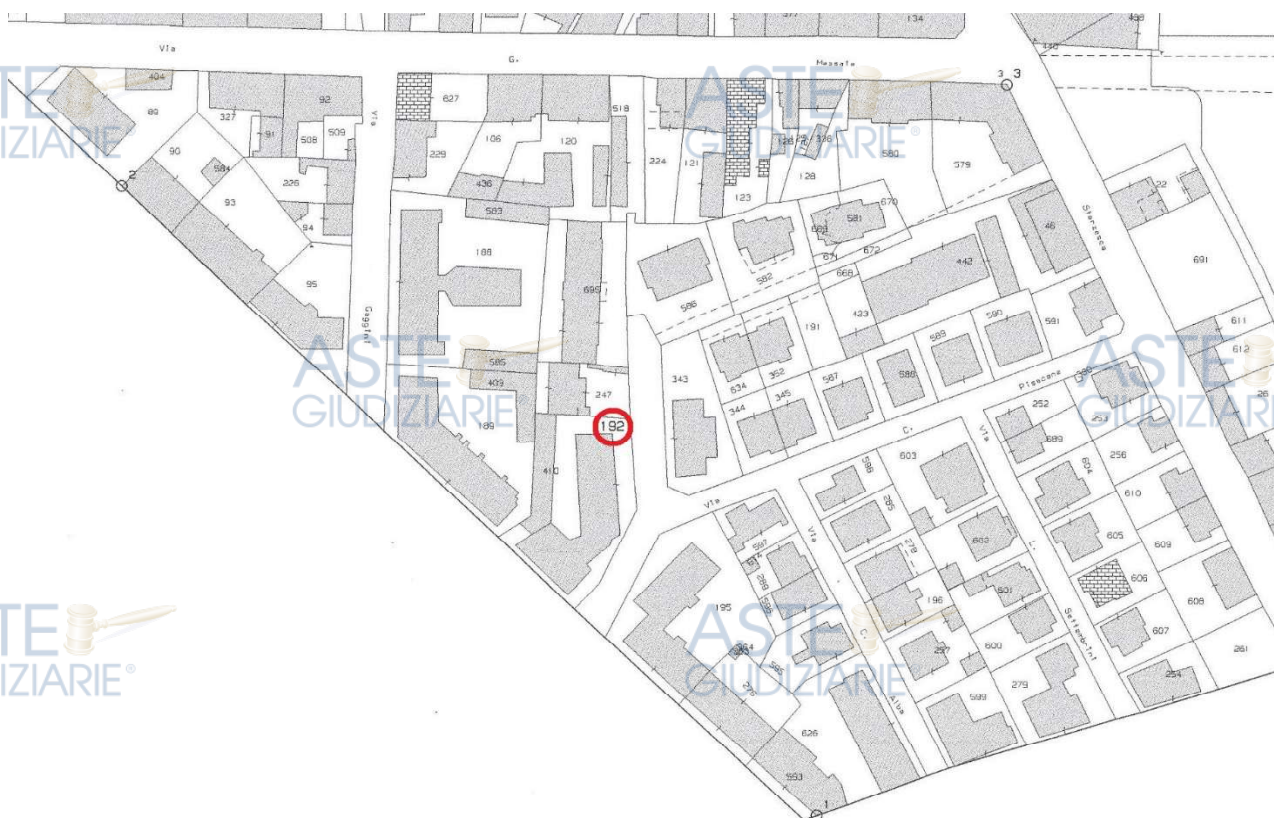
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.191, Piano S1-T. Intestati catastali [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] (EE) il 29/03/1977, diritto di proprietà 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 31/01/1966, prot.n. 4666. Dati di classamento: Variazione del 15/11/1985 in atti dal 04/10/1991 Modifiche interne (n.4148/1.1/1985).

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 [REDACTED] Particella 192, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, Classamento particella con qualità Ente Urbano, superficie 1.175 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
Appartamento Piano terreno				
Altezza interna H 2.79 Ml (6.59 x 3.85) + (5.43 x 7.09)	SUL	MQ 63.86	1	MQ 63.86
Balconi 1.58 + 0.78 x 7.56	SUL	MQ 8.92	1/3	MQ. 2.97
2				
Cantina Piano interrato				
Altezza interna H 2.60 Ml (2.90 x 2.27)	SUL	MQ. 6.58	1/2	MQ 3.29
TOTALE		MQ. 79.36		MQ. 70.12

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

3.2 Superfici utili nette (SUN)

Locale	Parametro SUN	Superficie
Appartamento Piano terreno		
Soggiorno (3.77x3.18)+(1.79x1.57)-(0.32x0.42)	SUN	MQ. 14.66
Ingresso 3.15x1.38	SUN	MQ. 4.34
Cucina 2.26x4.98	SUN	MQ. 11.25
Bagno 3.62x1.38	SUN	MQ. 4.99
Camera da letto 3.49x4.96	SUN	MQ. 17.31
Cantina Piano interrato		
Cantina 2.03x2.60	SUN	MQ. 5.27
TOTALE COMPLESSIVO	SUN	MQ. 57.82

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

4.1 Caratteristiche della zona: l'immobile pignorato si trova nella zona semicentrale del Comune di Novara (NO), in [REDACTED] n.191 L'appartamento pignorato identificato con la particella 421 sub.16, confina in contorno:pianerottolo e vano scala comuni, prospetto sul cortile di ingresso, prospetto sul cortile retrostante e appartamento di proprietà di terzi; per quanto riguarda la cantina: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, altra cantina di proprietà di terzi e terrapieno verso verso il cortile di ingresso.

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 tecnologia: ADSL.

Collegamenti pubblici (km): Municipio (1,5) 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 (1,5).

5. STATO DI POSSESSO E RESIDENZA DELL' ESECUTATO

STATO DI POSSESSO

5.1 L'immobile, alla data del primo sopralluogo degli immobili pignorati del 10.06.2025 con il Custode Giudiziario, risultava accessibile, occupato dall'esecutato con la sua famiglia composta dalla moglie e tre figli, completamente arredato in tutti i locali.

Erano presenti: il Custode Giudiziario nominato IVG Novara, nella persona del signor [REDACTED], la moglie e i figli dell'esecutato. Era assente l'esecutato [REDACTED]

5.2 Alle operazioni peritali di accesso agli immobili pignorati è sempre stato presente il Custode Giudiziario.

RESIDENZA DELL' ESECUTATO

Ho chiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Novara il certificato di residenza di [REDACTED] con tutti gli occupanti dell'immobile pignorato. Il Comune di Novara (NO) mi ha rilasciato il Certificato di residenza certificando che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente risulta iscritto [REDACTED] all'indirizzo di Via [REDACTED] n.191, interno 16 del Comune di Novara.

Al primo accesso ho rilevato la presenza di quattro persone non residenti che sono:

██████████, moglie dell'esecutato nata in ██████████ il 17.12.1979, identificata con Tessera Sanitaria scadenza 01.02.2027.

██████████, figlia dell'esecutato nata a ██████████ il 17.05.2010, nazionalità senegalese, identificata con passaporto del ██████████ A 03687586.

██████████, figlia dell'esecutato nata a ██████████ 18.08.2007, nazionalità ██████████, identificata con passaporto del ██████████ A 03687587.

██████████, figlia dell'esecutato nata a ██████████ il 17.06.2016, nazionalità ██████████, identificata con passaporto del ██████████ A 03687585.

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: **Nessuno**

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

6.2.1. Iscrizioni

ATTO NOTARILE PUBBLICO del ██████████
Ipoteca volontaria n. 671 del 22/02/2007

Atto Notarile pubblico del 21.02.2007 – Numero di repertorio 68614

Pubblico Ufficiale ██████████ di Oleggio (NO)

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo per € 180.000,00 di cui € 90.000,00 per capitale – durata anni 30

Fabbricati in Novara in ██████████ n. 191

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare di compendio dell' edificio condominiale censito al Catasto Urbano di Novara, Foglio ██████████ Particella 421 subalterno 16, Zona.censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 361,52, ██████████ n.191, Piano S1-T, dati di superficie Totale 72 mq e totale escluse aree scoperte 69 mq..

A favore:

██████████, con sede in Milano CF 13263030150, (domicilio ipotecario eletto: Milano in Via Tortona n.33).

Per il diritto di proprietà – per la quota di 1/1 .

Contro:

██████████, nato in ██████████ il 29/03/1977, ██████████.

Per il diritto di proprietà – per la quota di 1/1

6.2.2. Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del ██████████ – Registro generale N. 6604 – Registro particolare N. 5054

Atto giudiziario del 26.03.2024- Numero di repertorio 1156/2024

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Novara, codice fiscale 80011590033

Unità negoziale 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Catasto Fabbricati – Immobile n.1

Abitazione di tipo economico, A/3, Foglio ■ Particella 421 subalterno 16, consistenza 4 vani.

A favore:

■, con sede a Roma (RM), codice fiscale 05028250263

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

Contro:

■, nato il 29.03.1977 in ■ (EE), codice fiscale ■

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 ho trovato le seguenti pratiche edilizie assentite con allegati, comunicazioni, autorizzazioni, certificazioni, dichiarazioni, fine lavori, agibilità che si trovano in dettaglio nell'Allegato 8 di questa relazione:

- 1 Licenza edilizia Prot. Gen.41611 del 03.03.1964, Comune di Novara, per costruire un edificio di 4 piani fuori terra, cantinato, di 75 vani di abitazione, più servizi, negozi ed autorimesse in via XXIII Marzo n. 189 a nome di ■
- 2 Certificato di inizio e fine lavori PG 60999 del 10.01.1966 del Comune di Novara dove si certifica che i lavori sono iniziati il 15.04.1964 e sono terminati il 15.06.1965.
- 3 Comunicazione alla Prefettura di Novara del 20.03.194 di denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato per la costruzione di una casa di civile abitazione del ■
- 4 Certificato di collaudo del 22.05.1965 a firma dell'Ing. ■ per la costruzione di casa di abitazione a quattro piani fuori terra e cantinati. ■.
- 5 Certificato di abitabilità prot.n.26043 del 03.09.1965 Comune di Novara a nome di Geom. ■ in nome e per conto del ■.
- 6 Comunicazione al Municipio di Novara n. 33365 del 23.09.1980 di ■ per conto del ■ per eseguire lavori di restauro intonaci delle facciate esterne.
- 6 Relazione ai sensi dell'art.48 della Legge 28.02.1985 al Municipio di Novara n. 3707 del 28.11.195 a nome di ■ per opere eseguite all'interno dell'appartamento posto al piano terreno e censito al Foglio ■ particella 421 sub.16 (mancano gli elaborati grafici di progetto).
- 7 Certificato di Prevenzioni Incendi prot.n.3231/8398 del 17.03.2004 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Novara Rilasciato al ■.

Opere edilizie eseguite senza richiesta di autorizzazione

Sono state eseguite opere in difformità alla Licenza edilizia Prot. Gen. 41611 del 03.04.1964 a nome di ■ per costruire un edificio di 4 piani f.t., cantinato, di 75 vani di abitazione, più servizi, negozi ed autorimesse in Via ■ n.189. Nell'appartamento al piano terreno non vi è il tavolato divisorio tra l'ingresso e il soggiorno, non vi è il tavolato ad angolo nella camera matrimoniale e quello tra il disimpegno del bagno e l'ingresso. La cantina al piano interrato ha la sagoma difforme rispetto a quella autorizzata, con superficie ridotta in larghezza e in lunghezza.

Si ritiene che l'immobile pignorato posto al piano terreno e al piano interrato facente parte del ■ in Corso ■ 191 a Novara **non è urbanisticamente conforme.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

L'aggiudicatario potrà regolarizzare le opere difformi, realizzate senza idoneo titolo edilizio, con le procedure di sanatoria edilizia previste dalla Legge 47/85 del 28.02.1985 e s.m.i e Legge Regione Piemonte del 10.11.2004 n.33.

7.2 Conformità catastale

In fase di sopralluogo sono state rilevate difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi e precisamente: per l'appartamento al piano terreno non vi è il tavolato divisorio con porta, tra l'ingresso e il locale soggiorno. Per la cantina al piano interrato: l'altezza interna non è 2,30 ml ma rilevata in 2,60 ml.

Si giudica la situazione catastale **non conforme**.

L'aggiudicatario dovrà presentare una denuncia di variazione (Docfa) delle unità immobiliari censite con nuove schede catastali all'Agenzia delle Entrate –Territorio di Novara.

7.3 Conformità degli impianti

Nota alla conformità degli impianti:

Vi sono le dichiarazioni di conformità per la installazione di boiler a gas camera stagna nel locale caldaia del 21.02.2006 della Ditta Barbeirato Moreno e il verbale di collaudo collaudo del 12.12.2023 dell'Ing. [REDACTED] per la sostituzione di generatore di calore e contestuale messa a punto della distribuzione in centrale termica a servizio del [REDACTED].

L'impianto idrico sanitario dell'immobile è conforme alle normative vigenti, l'impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata a condensazione 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 [REDACTED]

Nota di trascrizione del 22.02.2006, N.2181 di formalità

Atto notarile pubblico. Atto di compravendita del 21.02.2007, Numero di repertorio 68613

Unità negoziale 1

Catasto Fabbricati – Immobile n.1

Abitazione di tipo economico, A/3, Foglio 96 Particella 421 subalterno 16, consistenza 4 vani, categoria A/3, classe 3, rendita Euro 361,52.

A favore:

[REDACTED], nato il 29.03.1977 in [REDACTED] (EE), codice fiscale [REDACTED]

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

Contro:

[REDACTED], nato a Novara il 01.12.1979 per 1/1 di nuda proprietà e [REDACTED], nato a Novara il 16.12.1972 per 1/1 dell'usufrutto.

Proprietari precedenti

ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Novara, del 12.03.2002, Repertorio 6227, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 13.03.2003 al n. 3800 di formalità

A favore:

██████████, nato a novara il 01.12.1979 per 1/1 della nuda proprietà e ██████████, nato a Novara il 16.12.1972 per 1/1 dell'usufrutto.

Contro:

██████████, nato a Bronte il 12.08.1959 e ██████████ nata a Misterbinaco (CT) il 06.06.1960 per ½ ciascuna della piena proprietà.

-Originariamente di ██████████, nato a Bronte il 12.08.1959 e ██████████, nata a Misterbinaco il 06.06.1960 per ½ ciascuno della piena proprietà, per essere loro pervenuti in virtù di Compravendita per Notaio ██████████, notaio in Novara, del 13.06.1994, repertorio 126310, trascritto il 14.06.1994 al n.4669 di formalità.

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della relazione di stima si trovano a Novara in Corso ██████████ n.191.

L'immobile pignorato è un appartamento posto al piano terreno e una cantina posta al piano interrato facente parte del Condominio Tirreno di tre piani fuori terra ed uno interrato.

L'appartamento al piano terreno è composto dai locali di: vano scala condominiale, ingresso-soggiorno con balcone, bagno, cucina con balcone e una camera da letto matrimoniale.

Al piano interrato vi sono i locali di: vano scala condominiale, corridoio condominiale e cantina.

La superficie lorda equivalente della unità immobiliare indicate al punto 3.1 di questa relazione peritale risulta essere di MQ. 70,12, quella netta calpestabile di MQ. 57,82.

Le altezze nette interne dei locali del piano terreno è di H 2,79, quella del piano interrato è di H 2,60.

La pareti esterne della unità immobiliare pignorata, che prospettano su due i lati sono: quella verso il cortile di ingresso sono in parte con piastrelle di ceramica e in parte con lastre di pietra naturale, quella verso il cortile retrostante sono con intonaco al civile tinteggiate.

Il tetto, con falde a padiglione che copre l'unità immobiliare al piano terreno, è composto con travi principali di legno, listellatura e ***manto di copertura con lastre coibentate.***

I balconi sono con soletta in cemento armato a sbalzo con ringhiere ad aste aperte di ferro, con un tratto chiuso con telaio di ferro e lastre di policarbonato, e ferma pavimenti in pietra naturale.

I serramenti esterni sono di legno verniciato di colore bianco con cornici di pietra naturale..

Al piano terreno vi è il portoncino di ingresso ad un'anta di tipo blindato con tamponamento cieco.



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

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

Perito Estimatore Arch. Antonio Marzella

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Veronica Zanin

ASTE
GIUDIZIARIE®



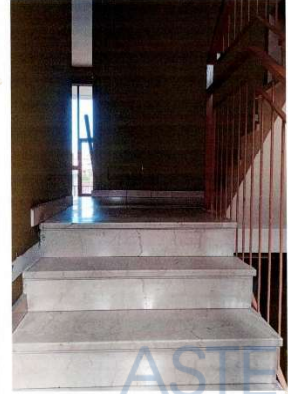
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSI AGLI IMMOBILI PIGNORATI

Primo accesso il 10.06.2025, ore 15.45 con il Custode Giudiziario: **Positivo**

Secondo accesso il 08.07.2025 ore 16,00 con Custode Giudiziario e assistente del perito estimatore per rilievi piano altimetrici dei locali pignorati: **Positivo**

9.2 Condizioni generali

Gli immobili, oggetto di perizia, risultano essere stati ristrutturati 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 Licenza edilizia Prot. Gen.41611 del 03.03.1964 a nome di Geom. [REDACTED]
- 2 Certificato di inizio e fine lavori PG 60999 del 10.01.1966 :i lavori sono iniziati il 15.04.1964 e sono terminati il 15.06.1965.
- 3 Comunicazione alla Prefettura di Novara del 20.03.194 di denuncia delle opere in conglomerato cementizio.del [REDACTED].
- 4 Certificato di collaudo del 22.05.1965 a firma dell'Ing. [REDACTED] per il [REDACTED].
- 5 Certificato di abitabilità prot.n.26043 del 03.09.1965 Comune di Novara a nome di Geom. [REDACTED].
- 6 Comunicazione al Municipio di Novara n. 33365 del 23.09.1980 di [REDACTED].
- 6 Relazione ai sensi dell'art.48 della Legge 28.02.1985 n. 3707 del 28.11.195 a nome [REDACTED].
- 7 Certificato di Prevenzioni Incendi prot.n.3231/8398 del 17.03.2004 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Novara.

9.4 Coerenze

Il [REDACTED] in cui si trova l'immobile pignorato confina a nord con la particella 247, a sud con il Corso [REDACTED] 1849, a ovest con la particella 410 e a est con la Via [REDACTED].

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 lastre grecate coibentate, gronde a sbalzo di cemento armato, condizioni *discrete*.

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/rasatura a gesso, 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, portoncino di ingresso al piano terreno a due ante in alluminio anodizzato, vetri e serratura elettrica,, condizioni: buone. La cantina è priva di serramento verso l'esterno con protezione di grigliato con listelli prefabbricati di cemento.

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

Pareti esterne e interne portanti: materiale: muratura in mattoni , spessore medio 30/35 cm. con intonaco al rustico al civile colorato, rivestimento con tessere di ceramica e inserti verticali e orizzontali in lastre di graniglia e cemento, condizioni: buone.

Rivestimento cucina:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Piastrelle di ceramica colorate, sulla parete del mobile cucina, dimensione 20x20, con altezze tra base e pensili, condizioni: buone.

Rivestimento del bagno al piano terreno

Piastrelle di ceramica 20x20 di colore chiaro 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 parte di listelli aperti e parte chiusa con tavolato, condizioni: buone.

Pavimenti interni

Tutti i locali dell'appartamento hanno una pavimentazione in piastrelle di graniglia, condizioni: buone. Pavimento interno della cantina in massetto di cemento lisciato, condizioni: buone.

Pavimenti esterni

Pavimenti del balcone in piastrelle di ceramica 20x20, condizioni: buone

Intonaci interni verticali ed orizzontali: al civile/rasatura a gesso e tinteggiati in tutti i locali, condizioni: buone.

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

Scala interna condominiale: materiale: alzate, pedate e pianerottoli in pietra naturale: buone; condizioni: buone.

9.7 Impianti

Elettrico:

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

Termico e ACS:

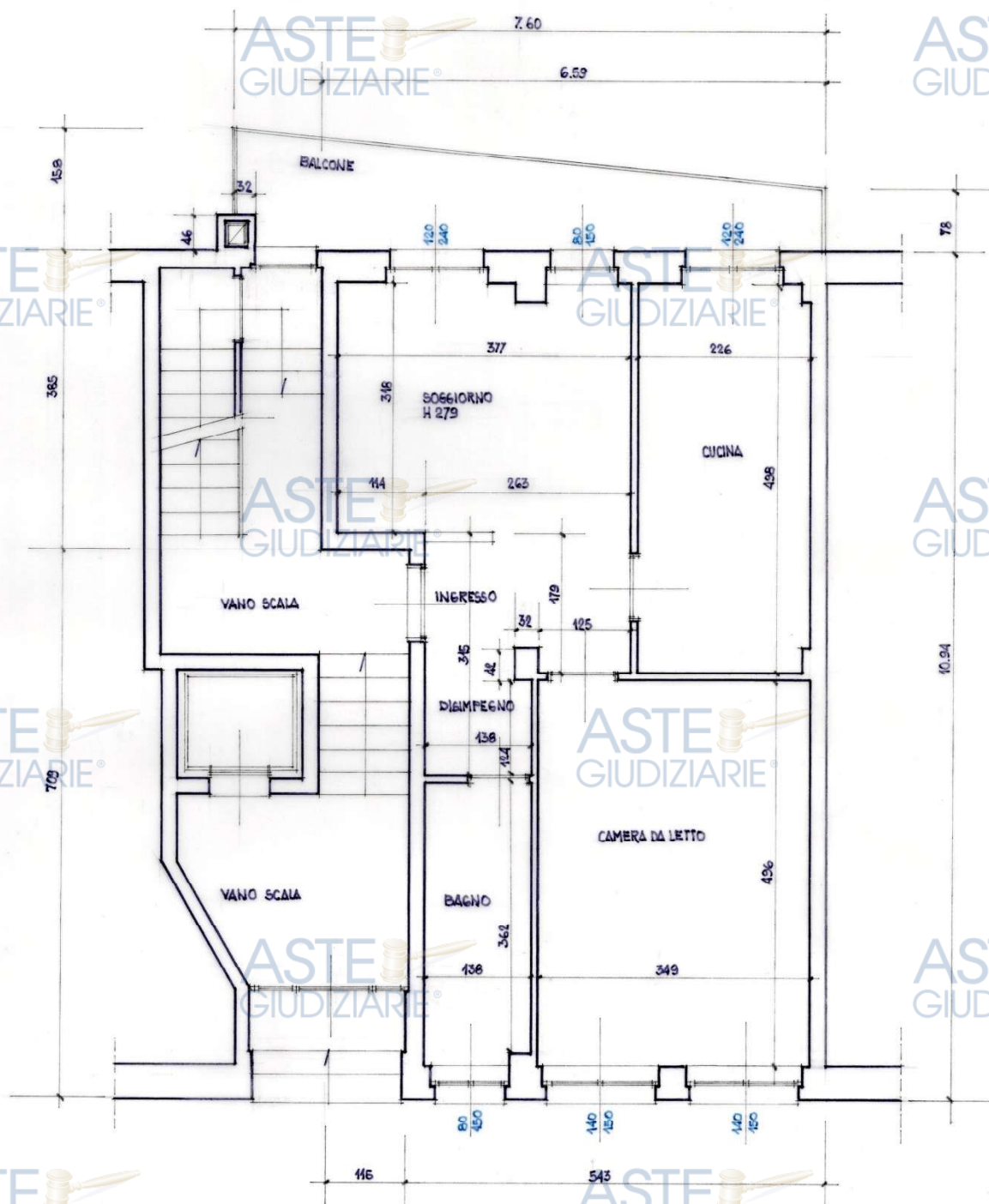
Tipologia: impianto di riscaldamento condominiale di tipo centralizzato a gas metano con radiatori in ghisa in tutti i locali, rispettoso delle normative vigenti .

Idrico:

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

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministratore del [REDACTED], mi ha inviato il prospetto delle spese condominiali. L'importo annuo da versare ammonta a € 1241,98,00. Attualmente le rate scadute dell'esecutato [REDACTED], rilevate dal prospetto 2024/2025 periodo 01/10/2024-30/09/2025 dell'esercizio ordinario ammontano a € 9769,02.



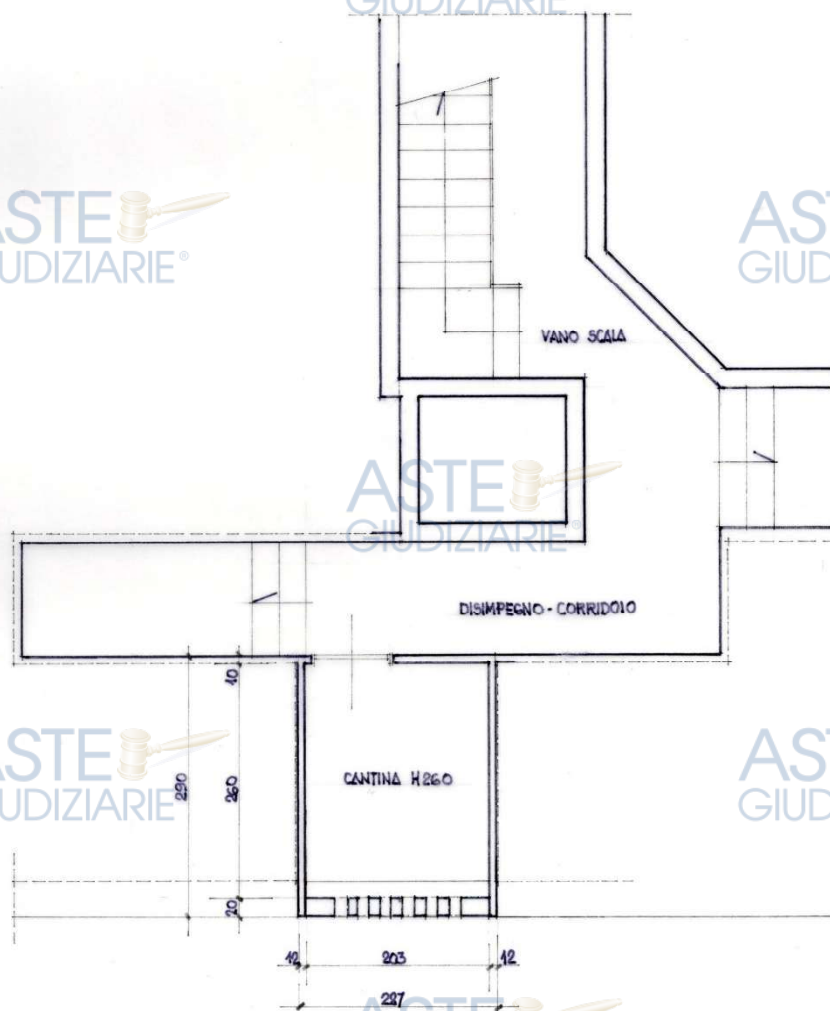
TRIBUNALE DI NOVARA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE NRG 61/2024

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

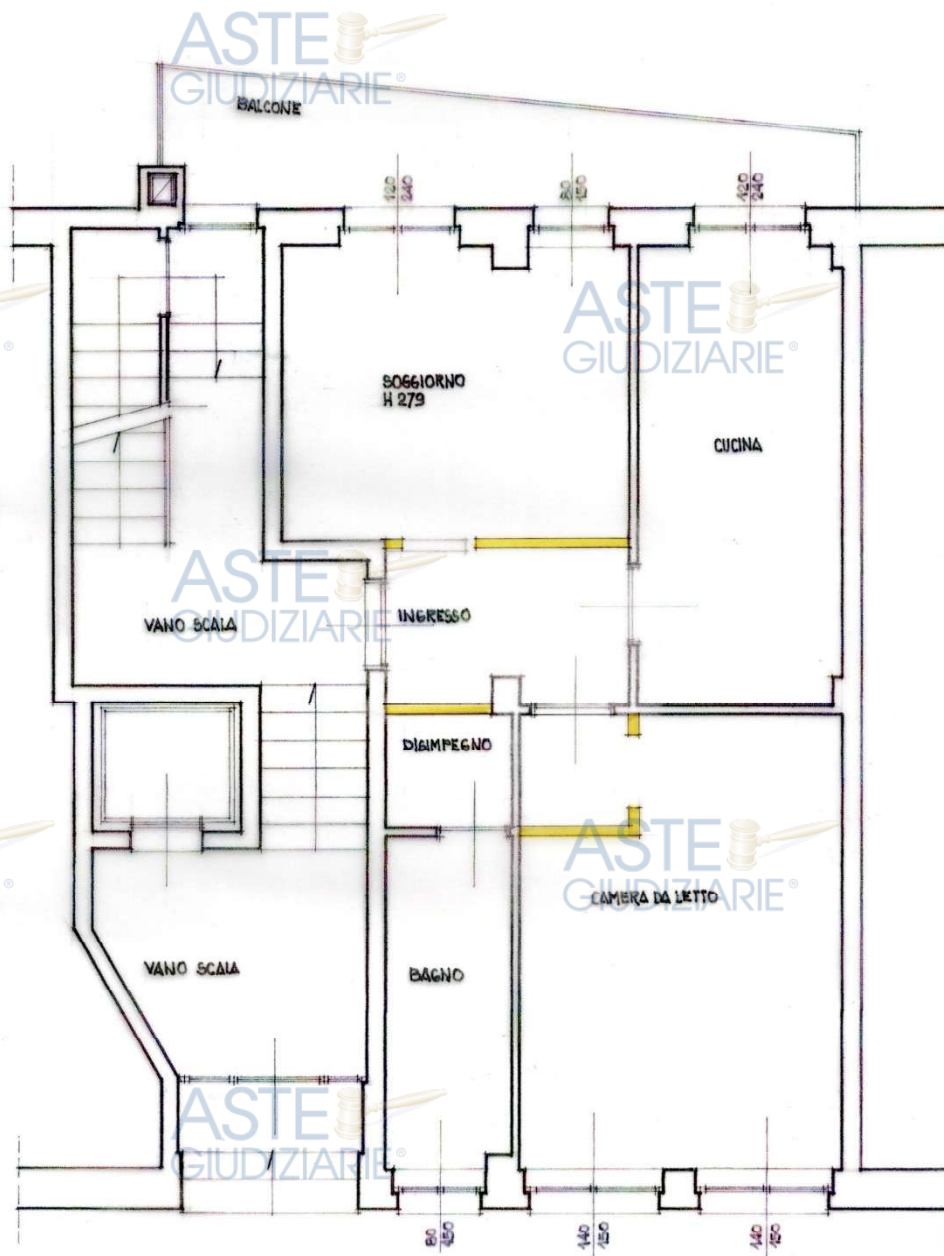
TAVOLA 1

DOVALUE SPA contro DIOP MOMAR



TRIBUNALE DI NOVARA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE NRG 61/2024
STATO ATTUALE -RILEVIO QUOTATO CANTINA DEL PIANO INTERRATO - SCALA 1:50
TAVOLA 2
DOVALUE SPA contro DIOP MOMAR



TRIBUNALE DI NOVARA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE NRG 61/2024

DIFFORMITA' DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO - SCALA 1:50

TAVOLA 3

DOVALUE SPA contro DIOP MOMAR

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

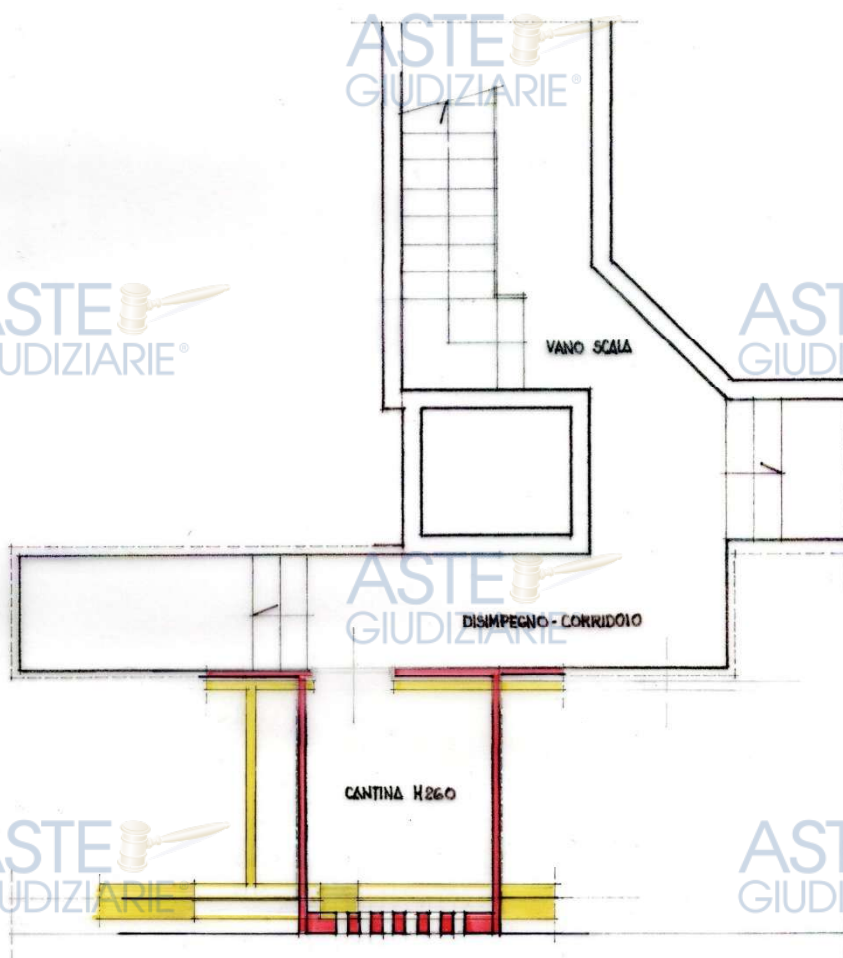
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI NOVARA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE NRG 61/2024

DIFFORMITA' DELLA CANTINA AL PIANO INTERRATO - SCALA 1:50

TAVOLA 4

DOVALUE SPA contro DIOP MOMAR

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Perito Estimatore Arch. Antonio Marzella

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Veronica Zanin

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 2,5 – Art.10.3/4/5, Art.11.12a, Art.16.1a, Art.16..2a/b/c, Art.16.3/4/5, Art. 26.2 delle NTA"

Planimetria PRGC vigente nel Comune di Novara – Zona Corso [REDACTED]



Vista la conformazione planimetrica e la correlazione funzionale della unità immobiliare propongo di formare un lotto unico per la vendita coattiva composto da: appartamento posto al piano terreno e cantina al piano interrato nel [REDACTED] posto a Novara in Corso [REDACTED] n.191.

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).

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Sono stati analizzati i dati relativi alla zona residenziale del Comune di Novara dove è posto l'immobile pignorato, precisamente quelli del Corso [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 **1100,00 €/Mq.** (euro millecento/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 Corso Vercelli-Corso Giulio Cesare sud-Rizzottaglia-Cittadella-Villaggio Dalmazia-Bicocca-Vilae XXIII Marzel, Codice di zona D1, microzona catastale n.3, tipologia prevalente abitazioni civili, 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 posto al piano terreno del [REDACTED] composto da: vano scala condominiale, disimpegno ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, bagno e camera da letto. Al piano interrato: vano scala con corridoio e cantina.

Prezzo al MQ = € 1100,00

MQ. 70,12 x € 1100,00/Mq. = € 77132,00

(euro settantasettemilacentotrentadue/00)

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

IMMOBILI – LOTTO UNICO	COMPUTO PERIZIA
Appartamento posto al piano terreno e cantina al piano interrato	€ 77.132,00 -
Riduzione del 20% della stima degli immobili per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 15.426,40 -
Totale	€ 61.705,60
Spese di regolarizzazione urbanistica per opere difformi dai titoli edilizi – Scia in sanatoria della cantina al piano interrato e dell'appartamento al piano terreno	€ 2.000,00 -
Spese di regolarizzazione catastale	€ 300,00 -
Spese condominiali scadute e non pagate	€ 9.769,02 -
TOTALE	€ 49.636,58 =
TOTALE Arrotondamento prezzo base d'asta	€ 49.600,00
L'importo complessivo della perizia è di € 77.132,00 (Euro settantasettemilacentotrentadue/00)	
Il prezzo di base per l'asta del LOTTO è di € 49.600,00 (EURO QUARANTANOVEMILASEICENTO/00)	

Tanto dovevo in evasione del mandato peritale ricevuto, sottoscrivo la presente relazione il 04.10.2025

IL PERITO ESTIMATORE

Arch. Antonio Marzella

AR (H) 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
COMPENSO DELL'ESPERTO
RICEVUTE INVIO RELAZIONE PERITALE