

Esecuzione Immobiliare
CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.
contro

Proc.Esec. n. 93/2025
Giudice
dell'esecuzione
dott.ssa Rossella INCARDONA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricata Arch. Nadia MELLI
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Novara e VCO al n.415
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del
Tribunale di Novara

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terzo, con annessa soffitta al piano terzo ammezzato, nel Comune di Novara (NO) – in Via Luigi Galvani n.48, intestato a proprietario 500/1000 e proprietaria 500/100



Inquadramento nel contesto urbano – prospetto verso Viale Kennedy



Prospetto Sud -ovest Via Luigi Galvani

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nella parte ovest del Comune di Novara in Via Luigi Galvani n.48, in area residenziale in prossimità degli impianti sportivi della cittadina, è costituito da un appartamento con annessa soffitta ed autorimessa, del condominio denominato "Superba" in parte con tre livelli fuori terra ed in parte con quattro e cinque livelli fuori terra costituito da 9 alloggi, 9 autorimesse ed un deposito con ascensore ed ampia area pertinenziale dalla quale si accede alle autorimesse.

Il condominio costruito agli inizi degli anni settanta con licenza edilizia n. 134 del 08/02/1971, ha ingresso pedonale da Via Luigi Galvani n.48, mentre le autorimesse hanno accesso da Viale John e Robert Kennedy n.25; il fabbricato in ottima posizione per accedere agli impianti sportivi e al centro commerciale della città, si presenta modeste condizioni di manutenzione negli intonaci di facciata, ma in buone condizioni negli spazi distributivi condominiali sia interni che esterni.

L'appartamento al terzo piano è costituito da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 bagni, 3 camere di cui una matrimoniale e 2 di superficie superiore ai 12 mq si presenta in ottime condizioni, con spazi ben articolati, tutti i vani sono dotati di balconi coperti, per complessivi 23,73 mq, dotato di impianto di condizionamento nelle camere ed in soggiorno, pavimenti in marmo nel soggiorno ed ingresso, in lamparquet nelle camere e in ceramica in cucina e nei bagni, i serramenti sono in legno massello con vetrocamere, si veda rilievo fotografico (All.1).

Il riscaldamento è centralizzato con termovalvole ai radiatori, sono state rifatte le coperture nel 2007 con lastre in acciaio preverniciate e coibentate e nel 1998 gli intonaci dei plafoni dei balconi ed a piano terra e con realizzazione delle zoccolature e sostituita la caldaia condominiale nel 2016.

L'appartamento si completa con una soffitta al piano terzo ammezzato, alla quale si può accedere sia con rampa di scale che con ascensore, di 7,67 mq.

Si rileva il diverso posizionamento di un tratto di tavolato nel soggiorno traslato di cm 15 rispetto alla posizione indicata nel titolo edilizio e nella planimetria catastale, inoltre non sono più esistenti le porte che separano l'ingresso dal soggiorno e la zona notte dalla zona giorno

L'altezza interna dei vani è di m 2,80, l'altezza della soffitta ha un'altezza media di m 2,25 (minima m 1,60 massima 2,90).

Non è stato possibile acquisire le certificazioni degli impianti

Superficie netta calpestabile dell'appartamento al piano terzo = 95,68 mq
Superficie lorda abitazione (esclusi balcone e soffitta piano terzo ammezzato) = 113,78 mq

H interne nette 280 cm)

Superficie commerciale abitazione (compresi balcone e porticato piano primo, deposito, portico piano terreno e vano scala)
(p. terzo: balconi coperti (23,73 x 0,30) + soffitta al piano terzo ammezzato (7,67 x 0,35)

= 123,58 mq

Alloggio

- Identificativi al catasto Fabbricati

Foglio n.74 particella n. 775, **subalterno n.8** Zona censuaria 2 , categoria **A/2 classe 2**, consistenza **7 vani**, superficie catastale totale mq.126, **rendita € 542,28 (All.2).**

- Identificativi al catasto Terreni

Foglio n.74 particella n.810 con superficie di **mq. 880** destinazione " ente urbano ", (All.2),

Coerenze

- **alloggio** : a notte prospetto su area di proprietà condominiale, a levante prospetto su area di proprietà condominiale, a mezzodi in parte alloggio di altra proprietà, in parte vano scala condominiale, in parte alloggio di altra proprietà, a ponente prospetto su area di proprietà condominiale;
- **soffitta** : a notte altra proprietà, a levante corridoio comune, a mezzodi altra proprietà, a ponente prospetto sua area condominiale;
- **area fg 74 particella 810**, area su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio, a notte particella n. 1373 fg 74 a levante particella 594 fg 74, a mezzodi Via Luigi Galvani, a ponente Viale John e Robert Kennedy su altro foglio di mappa.

Autorimessa piano terreno

L'abitazione è dotata di **una** autorimessa al piano terreno, con porta di accesso sulla facciata ovest del fabbricato, alla stessa si accede da ingresso carraio in Viale John e Robert Kennedy n.25, come si può rilevare dal rilievo fotografico (ALL.1); la porta dell'autorimessa è in acciaio verniciato a due ante e con pavimentazione in battuto di cemento, si segnala la particolare altezza dell'autorimessa pari a m.4,17.

Superficie netta calpestabile autorimessa al piano terreno

= 15,20 mq

Superficie lorda autorimessa

= 16,20 mq

H interne nette e 417 cm)

Superficie commerciale autorimessa (16,20 x1,0)

= 16,20 mq

- Identificativi al catasto Fabbricati

Foglio n.74 particella n. 775, **subalterno n.17** categoria C/6 classe 3, consistenza **16 mq**, superficie catastale totale mq. 16, **rendita € 34,71(All.2).**

- Identificativi al catasto Terreni

Foglio n.74 particella n.810 con superficie di **mq. 880** destinazione " ente urbano ", (All.2),

Coerenze

- **autorimessa** : a notte altra unità immobiliare, a levante altra unità immobiliare, a mezzodi altra unità immobiliare, a ponente prospetto su area di proprietà condominiale.
- **area fg 74 particella 810**, area su cui insiste il fabbricato in cui è ubicata l'autorimessa, a notte particella n. 1373 fg 74 a levante particella 594 fg 74, a mezzodi Via Luigi Galvani, a ponente Viale John e Robert Kennedy su altro foglio di mappa.

Destinazione urbanistica

La **particella 810 del fg 74**, area su cui insiste il fabbricato, è identificata quale "**Ambiti di riqualificazione urbana ed ambientale 2,5**", come identificata nel **foglio n.26** del PRG del Comune di Novara (All.3), regolamentata dagli art. 10.3/4/5-11.12a - 16.1a - 16.2a/b/g - 16.3/4/5 - 26.2 delle NTA del PRG (All.3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA :

Caratteristiche della zona: area residenziale con prevalente tipologia condominiale con un buona qualità edilizia.

Perito Arch. Nadia MELLI

Giudice dott.ssa Rossella INCARDONA

3/8

Servizi della zona: in prossimità degli impianti sportivi della città di Novara, del centro commerciale più esteso della città, della casa di assistenza per anziani, dotata di servizi scolastici di istruzione primaria e materna.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali.

Collegamenti: servizi di trasporto pubblico cittadino a poche decine di metri.

3. STATO DI POSSESSO :

Al momento del sopralluogo, in data 23 ottobre 2025 (All.4), alla presenza del tecnico dell'I.V.G. Sig., e di uno degli esecutati il Sig., l'alloggio risultava abitato dalla famiglia degli esecutati costituita da tre persone.

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: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale : **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico : **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni . **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni :

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo (attiva) derivante da contratto di mutuo (durata 15 anni) **a favore di** c.f., **contro** proprietario 500/1000 e **proprietaria** 500/100 in separazione dei beni, con atto a firma di del 14/09/2015 repertorio n. 14026/10256, iscritta all'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in data 16/09/2015 ai nn. 10824/1374.

importo ipoteca € 240.000,00

importo capitale € 120.000,00

4.2.2. Pignoramenti :

Pignoramento derivante da :

Verbale di pignoramento **a favore di** con sede
contro proprietario 500/1000 e **proprietaria** 500/100 in forza di Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 19/05/2025 n. repertorio 2119, trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara ai nn. 10177/7712 in data 25/06/2025.

Importo pignoramento € 103.632,75 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre Trascrizioni : **Nessuna** al 04/12/2025 data ultima ispezione ipotecaria (All.4).

4.2.4. Limitazioni d'uso : **Nessuna**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Le **irregolarità edilizie** riscontrate durante il sopralluogo sono relative :

– ad un tratto di tavolato del soggiorno **dell'appartamento**, che risulta traslato rispetto alla planimetria depositata in atti, **di 15 cm**, alla modifica della porta che separa l'ingresso dalla zona notte dove è stata rimossa la porta e realizzata un'apertura ad arco ed alla rimozione della porta che separa l'ingresso dall'ampio soggiorno, modifiche che rientrano nelle tolleranze esecutive e NON costituiscono violazione edilizia, ai sensi dell'art. 34 bis comma 1bis e 2 bis del testo unico dell'edilizia n. 380/2001, come modificato dalla legge 105 del 24/07/2024.

– L'altezza dell'autorimessa risulta difforme dall'altezza indicata negli elaborati della variante in atti, ma sempre entro le tolleranze esecutive e non costituiscono violazione edilizia, ai sensi dell'art. 34 bis comma 1bis e 2 bis

Perito Arch. Nadia MELLI

Giudice dott.ssa Rossella INCARDONA

4/8

del testo unico dell'edilizia n. 380/2001, come modificato dalla legge 105 del 24/07/2024, l'altezza indicata negli elaborati è pari a cm 420, quella rilevata pari a **cm 417**, variazione inferiore al 2% sulla dimensione nel titolo edilizio rilasciato.

4.3.2 Conformità catastale

Le unità immobiliari sono identificate da :

- **appartamento** fg. 74 particella n.775 **sub.8** con scheda presentata in data 09/03/1974, identifica correttamente la consistenza ed il piano dell'alloggio; si deve rilevare la **NON corretta identificazione del piano dell'alloggio nella visura catastale** in quanto viene indicato **piano 1 e T**, invece come correttamente riportato nella planimetria l'alloggio è al piano terzo, la soffitta al piano terzo ed i vani condominiali comuni al piano terreno, dovrà procedere alla correzione del piano;
- **autorimessa** fg.74 particella n.775 **sub.17** con scheda presentata in data 09/03/1974, identifica correttamente l'unità immobiliare nella sua consistenza ma NON nel valore dell'altezza indicata, infatti nella planimetria catastale è riportata l'altezza dell'autorimessa **pari a cm 465** mentre l'altezza **rilevata è di 417 cm**, pertanto si dovrà procedere alla presentazione di una nuova scheda catastale che indichi correttamente l'altezza, inoltre nella visura è assente il numro civico dell'ingresso carraio di Viale John e Robert Kennedy corrispondente al n 25.

Il costo ipotizzato per la correzione catastale del livello di piano nella visura dell'alloggio e della planimetria catastale relativa all'autorimessa è di € 500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie annue) di gestione dell'immobile : **€ 4.921,64 (All.4)**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: Manutenzione straordinaria degli intonaci dei balconi e di parte delle facciate, preventivo da sottoporre all'assemblea condominiale del giugno 2026

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia : **€ 10.849,57** come da allegato n.4

Cause in corso :nessuna.

Criticità : L'assenza delle certificazioni degli impianti esistenti.

Gli intonaci delle facciate in alcuni punti risultano ammalorati e con distacchi dalla muratura, nel verbale dell'assemblea condominiale è richiesto all'amministratore di presentare un preventivo per eventuali lavori nel 2026.

Amministratore condominiale Geom. - Via P. Custodi, 22F Novara - telef 0321/467491

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

..... proprietario 500/1000 e proprietaria
500/100 in comunione dei beni, in forza di compravendita a firma Notaio in
data 19/03/2001 repertorio n. 82092 e trascritto all'Ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in data 20/03/2001 ai
n.3638/2510, dal 19/03/2001.

6.2 Precedenti proprietari

..... c.f. proprietario 500/1000 e
c.f. proprietaria 500/1000 ; dal 06/10/1977

7. PRATICHE EDILIZIE

Perito Arch. Nadia MELLI
Giudice dott.ssa Rossella INCARDONA

5/8

I Titoli edilizi rintracciati sono:

- Licenza edilizia n. 134 del 08/02/1971 P.G. 9250 titolo edilizio iniziale per la costruzione del condominio "Superba".
- Licenza edilizia n. 342 del 19/05/1972 P.G. 6242 variante alla licenza edilizia n.134 del 08/02/1971, realizzazione autorimesse a piano terreno.
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 18/01/1974
- DIA del 20/08/1998 , per rifacimento intonaci e realizzazione zoccolature al piano terreno , rifacimento plafoni balconi.
- DIA del 17/08/2000 P.G. 6722, per modifica tubazioni impianto termico condominiale .
- Parere conformità antincendio del 06/05/2003 P.G. 30751 per adeguamento impianti elettrici condominiali e segnaletica antincendio.
- DIA del 21/09/2007 P.G. 66612 per rifacimento manto di copertura esistente in eternit con lastre in acciaio preverniciate e coibentate.
- CILA del 07/10/2016 P.G. 63973 per sostituzione caldaia condominiale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Trattandosi di stima "ordinaria" di tipo giudiziario, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, si sono utilizzati i criteri semplificati comparativo - parametrico, con verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidati; pertanto la stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio e del Borsino Immobiliare della provincia di Novara, relativi al **Comune di Novara**, zona semiperiferica, codice di zona D3, microzona catastale n 2, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale.

8.2 Fonti di Informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Novara, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Novara, indagini su internet relativamente alle compravendite di immobili, Agenzia del territorio, Agenzia delle entrate e Borsino Immobiliare della Provincia di Novara

8.3 Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso Ponderale 1

Il criterio adottato per la valutazione è "il più probabile valore in regime di mercato libero" **tramite il metodo per comparazione**, utilizzando i dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento dell'immobile oggetto di stima, acquisiti dalle fonti sopraindicate.

Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superfici equivalenti
Abitazione sub 2			
Abitazione	113,78 mq	1,0	113,78 mq
Balconi coperti	23,73 mq	0,30	7,12 mq
Soffitta al piano terzo ammezzato	7,67 mq	0,35	2,68 mq
Superfici totali equivalenti			123,58 mq

Autorimessa al piano terreno			
------------------------------	--	--	--

Perito Arch. Nadia MELLI
Giudice dott.ssa Rossella INCARDONA

6/8

Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superfici equivalenti
Autorimessa	16,20 mq	1,0	16,20 mq

Con riferimento alle superfici equivalenti riferite alle due unità immobiliari sopra individuate, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'appartamento, le cui attuali condizioni di conservazione sono di buona qualità, visti gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati, la consistenza, l'età, i comodi e gli scomodi, la felice ubicazione a ridosso di vari servizi e di urbanizzazioni secondarie, si ritiene corretto utilizzare, **il valore di € 1.400,00 al mq**, per l'appartamento ed **€ 830,00 al mq** per l' autorimessa vista la particolare altezza che può permettere il ricovero di automezzi con ampi volumi, corrispondenti ai valori massimi dell'agenzia delle entrate relativamente al I quadrimestre 2025 per le abitazioni di tipo civile e per le autorimesse nell'abitato del Comune di Novara nell'area a ridosso degli impianti sportivi della città.

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento al piano terzo con soffitta al piano terzo ammezzato	123,58 mq	1.400,00 €/mq	€ 173.012,00
Autorimessa al piano terreno	16,20 mq	830,00 €/mq	€ 13.446,00
Valore potenziale del Lotto			€ 186.458,00

In relazione alla vendita forzata considerando le peculiarità dell'unità immobiliare in esame, al valore potenziale generico, si applicano i seguenti adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria pari al 20% del valore potenziale per assenza di garanzia, per vizi ed immediatezza della vendita giudiziaria	€ 37.291,60
Stima detrazione forfetaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione catastale	€ 500,00
Incidenza sanzioni ed oneri vari	€ 0,00
Totale adeguamenti	€ 37.791,60

8.5 Prezzo a base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, come visto nel sopralluogo del 23 ottobre 2025	€ 148.666,40
Arrotondabile a	€ 148.600,00

Galliate 12 dicembre 2025

Il perito
dott. Arch. Nadia MELLI

AR/H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVARA E VERBAANO - CURIO - OSSIA
ARCHITETTO
Melli Nadia
sedono
A/a n° 415

Perito Arch. Nadia MELLI
Giudice dott.ssa Rossella INCARDONA

ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1 Fotografie
- Allegato N. 2 – Estratti catastali e da pratiche edilizie, difformità edilizie
 - Visure catastali,
 - Planimetrie catastali,
 - Titoli edilizi
 - Stato di fatto al momento del sopralluogo
 - Difformità edilizie rilevate
- Allegato N. 3.- Strumenti urbanistici
 - Estratti di mappa da Piano Regolatore vigente
 - Estratti articoli di riferimento da Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato N.4 – Verbale di sopralluogo
 - Spese condominiali
 - Ispezione ipotecarie