



TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare

del Tribunale di Novara, n. 98/2024

*contro
omissis*



Procedimento Esecutivo n. 98/2024



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Veronica Zanin



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Alberto Perego



Iscritto all'Ordine degli Architetti delle Provv. di Novara e V.C.O. al n. 484



**APPARTAMENTO POSTO IN PALAZZINA RESIDENZIALE PLURIPIANO SITA IN
COMUNE DI NOVARA, CORSO DELLA VITTORIA N. 17/b**

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:



Foto 1 – vista della palazzina da Corso della Vittoria

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale collocata in un condominio sito in Comune di Novara in Corso della Vittoria n. 17/b; tale unità si sviluppa al piano quinto mansardato (sesto fuori terra) di detto condominio.

Risulta pertinenziale all'unità residenziale un locale accessorio (cantina) posto al piano interrato del fabbricato.

L'**unità residenziale** è attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Novara al Foglio 49, particella 48, sub. 63, Corso della Vittoria n. 17/b, piano 5, zona censuaria 2, categoria A/2, cl. 2, di vani 5 con rendita catastale pari ad €. 387,34, composta da disimpegno in ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, corridoio zona notte, bagno, camera singola e camera matrimoniale. L'unità residenziale è corredata di n.1 balcone verso il fronte di ovest.

La **cantina** è attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Novara al Foglio 49, particella 48, sub. 65, Corso della Vittoria n. 17/b, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, cl. 10, di mq. 4,00 con rendita catastale pari ad €. 8,06.

L'unità residenziale oggetto di esecuzione è accessibile dall'ingresso pedonale di Corso della Vittoria al civico n. 17/b, percorrendo le parti comuni condominiali fino all'ultimo piano agibile del fabbricato.

Anche la cantina è raggiungibile attraverso le parti comuni condominiali disimpegnate da corpo-scala e ascensore.

Coerenze: l'**unità residenziale** oggetto di procedimento confina a nord con altra proprietà, a est con Corso della Vittoria, a sud con parti comuni condominiali e altra unità immobiliare, a ovest con cortile condominiale;
la **cantina** confina a nord e sud con parti comuni condominiali, a est e ovest con altre proprietà.

1.1 verifica completezza documentazione presente nel fascicolo:

si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo e si dichiara che vengono allegate le schede catastali e la documentazione tecnica edilizia ed urbanistica relativa a stabile e unità immobiliari specifiche in merito ad autorizzazioni edilizie reperite presso gli uffici competenti.

1.2 conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento in termini di indirizzo, piani e dati catastali.

N.B.: la toponomastica comunale individua l'ingresso condominiale ai cespiti in Corso della Vittoria al **civico numero 17/b**.

1.3 pignoramento per intero o pro-quota:

gli immobili oggetto di procedimento esecutivo risultano pignorati per intero, quindi si procederà a una stima sull'intera proprietà.

2. Descrizione sommaria:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Comune di Novara in Corso della Vittoria n. 17/b nel Quartiere di Sant'Andrea; tale unità immobiliare, collocata all'interno di un fabbricato pluripiano, si sviluppa al piano quinto (sesto f.t.) di detto condominio.

Fa parte dell'unità residenziale un locale accessorio (cantina) posto al piano interrato dello stabile.

La proprietà in oggetto è collocata in una zona a prevalente connotazione residenziale in area semi-centrale con buona presenza dei principali servizi per il cittadino collocati in prossimità dell'immobile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in questione si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione generale ancorché si palesino necessari interventi manutentivi sulle parti comuni e sugli impianti condominiali.

Anche l'unità residenziale in questione, si presenta in sufficienti condizioni di conservazione anche se si rendono necessarie alcune opere di manutenzione ordinaria su intonaci, pavimenti, rivestimenti e tinteggiature, dovute all'uso quotidiano e alla vetustà dell'immobile.

Anche la cantina, come del resto l'intero piano interrato a destinazione accessoria, si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Le criticità riscontrate non compromettono l'assetto statico dell'immobile ma presentano solamente scarsa attenzione all'ordinaria manutenzione e necessità di revisione sull'impiantistica dell'unità medesima.

Lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Tecnico incaricato in data 30.05.2025, rispetta compiutamente le caratteristiche plano-volumetriche riscontrate con la documentazione in atti e risulta quindi conforme in termini di distribuzione interna.

Stato di possesso:

l'unità immobiliare e gli accessori risultano in possesso degli Esecutati, **omissis** risulta deceduta e quindi rappresentata dal Curatore dell'eredità giacente **omissis**.

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente alla presenza dell'Esecutato **omissis**, del Curatore dell'eredità giacente di **omissis** e del Funzionario dell'I.V.G. **omissis**.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta arredato come da documentazione fotografica allegata; gli arredi, in quanto tali, risultanti di proprietà degli Esecutati, non verranno valorizzati nel corso della valutazione commerciale dell'immobile.



Foto 2 – vista dell'ingresso condominiale



Foto 3 – vista di parti comuni condominiali



Foto 4 – vista del corpo-scala condominiale



Foto 5 – ingresso all'appartamento



Foto 6 – scorcio di ingresso e soggiorno



Foto 7 – vista di sgabuzzino in ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 8 – vista del soggiorno (A)



Foto 9 – vista del soggiorno (B)



Foto 10 – scorcio della cucina (A)

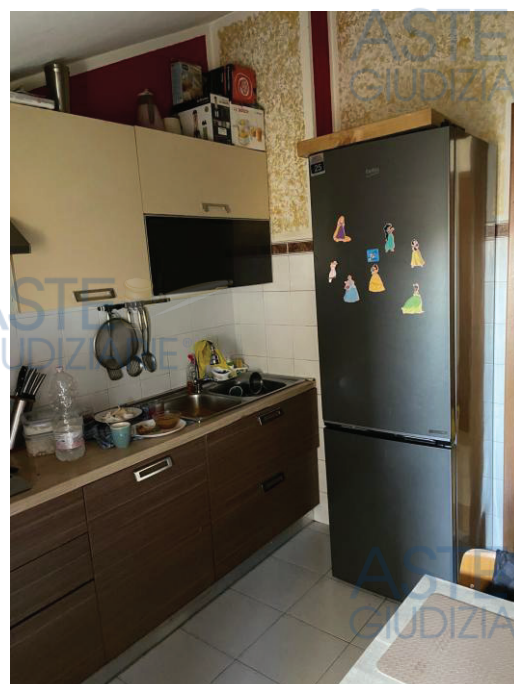


Foto 11 – scorcio della cucina (B)



Foto 12 – vista del balcone di ovest dalla cucina



Foto 13 – sviluppo del balcone di ovest



Foto 14 e 15 – scorci della camera da letto singola





Foto 16 e 17– scorci della camera da letto matrimoniale



Foto 18 e 19– scorci del bagno

2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 2.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 3 ottobre 2025 i vincoli insistenti sul bene risultano essere quelli in atti come da documentazione allegata*
- 2.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno*
- 2.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*
- 2.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

**2.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura
Si segnala:****2.2.1. Iscrizioni:**

- iscrizione **contro omissis a favore omissis**
- iscrizione **contro omissis a favore omissis**

2.2.2. Trascrizioni:

- trascrizione **contro omissis a favore omissis**

- trascrizione **contro omissis a favore omissis**

**2.2.3. Pignoramenti:
omissis****2.2.4. Altre trascrizioni / limitazioni d'uso: alla data del 03.10.2025: nulla.****2.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali****2.3.1. Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:**

l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e le sue pertinenze fanno parte di un edificio regolarmente costruito con **Concessione Edilizia Prot. n. 1021 del 25.05.1989** a cui ha fatto seguito un'istanza di **Concessione di Variante in corso d'opera** datata **19.12.1990 con Prot. n. 3749** regolarmente rilasciata.

A seguito della **"fine lavori"** datata 31.12.1993, l'Impresa edificatrice presentò al Comune di Novara un'**Istanza di Sanatoria** per abusivismo edilizio, datata **01.03.1995 al Protocollo n.1162.3.**

Tale sanatoria ha riguardato il **cambio di destinazione d'uso** e quindi la trasformazione di n. 4 sottotetti in n.4 mansarde abitabili.

Una di queste unità, il subalterno 63 per precisione, è il cespite oggetto dell'Esecuzione immobiliare in questione.

Attraverso l'accoglimento della Sanatoria sopra richiamata, il Comune di Novara ha quindi rilasciato un **Certificato di abitabilità a seguito di sanatoria**, datato 12.03.1997.

Da accertamenti e rilevamenti effettuati in sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha verificato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta conforme, da un punto di vista edilizio, ai Provvedimenti sopra riportati.

Sotto l'aspetto urbanistico, l'intero fabbricato a prevalente destinazione residenziale e più specificatamente l'unità in parola, risultano conformi allo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Novara, facendo riferimento alle N.T.A. da cui si accerta che l'area su cui insiste il manufatto edilizio è identificata come Tessuto Urbano Esistente.

2.3.2. Accertamento di conformità catastale:

il sottoscritto Esperto ha provveduto a verificare presso l'Ufficio Tecnico Erariale la regolarità catastale dell'unità in parola; tale unità risulta censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Novara al Foglio 49, particella 48, sub. 63, Corso della Vittoria n. 17/b, piano 5, zona censuaria 2, categoria A/2, cl. 2, di vani 5 con rendita catastale pari ad €. 387,34, composta da disimpegno in ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, corridoio zona notte, bagno, camera singola e camera matrimoniale. L'unità residenziale è corredata di n.1 balcone verso il fronte di ovest.

La cantina è attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Novara al Foglio 49, particella 48, sub. 65, Corso della Vittoria n. 17/b, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, cl. 10, di mq. 4,00 con rendita catastale pari ad €. 8,06.

Da tale verifica emerge la conformità delle schede catastali rispetto a quanto constatato in sede di sopralluogo.

3. Altre informazioni per l'acquirente.

- 3.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile (millesimi condominiali 43,436):**
€. 1.681,86/anno.
- 3.2. Spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:**
€. 3.795,00: sostituzione pompa dell'acqua condominiale;
€. 1.278,00: sistemazione frontalino condominiale.
- 3.3. Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:**
€. 2.519,14.
- 3.4. Altre spese:** nessuna
- 3.5. Cause in corso:** dalle informazioni raccolte non risultano cause in corso.

4. Attuali e precedenti proprietari

- 4.1. Precedenti proprietari:**
omissis
- 4.2. Attuali proprietari:**
omissis

5. Pratiche edilizie e descrizione particolareggiata del bene

Relativamente alle pratiche edilizie riscontrate e alla regolarità del bene, si richiamano le annotazioni sopra riportate.

La destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è compatibile con lo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Novara; si tratta di area residenziale normata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente, denominata T.U. (Tessuto Urbano Esistente).

Non vi sono vincoli urbanistici o di altra natura tecnica presenti sul lotto di pertinenza salvo le precisazioni sopra riportate.

Il fabbricato in questione, di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione, è edificato su di uno scheletro strutturale in cemento armato con solai in latero-cemento; i tamponamenti perimetrali delle facciate principali verso la via pubblica e quelli insistenti verso il cortile condominiale sono superficialmente intonacati e tinteggiati; alcune porzioni delle facciate risultano rivestite con piastrelle in klinker, al fine di conferire all'immobile un aspetto estetico-funzionale piacevole.

La concezione tecnica-strutturale del manufatto è di tipo tradizionale e da una visione d'insieme dell'edificio la stessa si presenta con connotati strutturali solidi.

L'aspetto estetico e delle finiture, sia di facciata che delle parti comuni, appaiono di buona manifattura ma risultano evidenti le criticità, soprattutto funzionali, dovute alla scarsa manutenzione d'insieme dell'immobile; tali criticità necessiterebbero di una sostanziale manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni.

L'unità oggetto di esecuzione si presenta in condizioni generali di sufficiente manutenzione, comunque funzionale all'insediamento di una famiglia.

Si raggiunge l'unità percorrendo il corpo-scala condominiale o in alternativa l'ascensore che però termina le fermate al piano sottostante il pianerottolo in cui è collocato l'ingresso all'unità in parola.

Come accennato precedentemente, l'attuale distribuzione interna risulta conforme a quanto depositato in atti presso gli uffici competenti.

L'appartamento si presenta con finiture sostanzialmente risalenti all'epoca della costruzione del complesso edilizio.

I pavimenti dell'intero appartamento sono in ceramica monocottura di differenti colorazioni e di differente dimensione a seconda dei locali; i rivestimenti di bagno e cucina, sempre in ceramica monocottura, sono della dimensione di cm. 20x20.

Il loro stato si presenta in buone condizioni e non appaiono evidenti rotture o infiltrazioni.

Gli intonaci su pareti e soffitti si presentano in condizioni di sufficiente manutenzione, imbiancati e mantenuti decorosamente.

Gli impianti dell'appartamento appaiono in condizioni sufficientemente decorose; l'impianto elettrico, compreso il quadro elettrico, è sufficiente alle funzioni a cui è adibito e risale anch'esso all'epoca di costruzione dell'alloggio; l'appartamento è dotato di impianto citofonico; l'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia di recente tipologia ma priva

di regolare manutenzione; in tutti gli ambienti dell'appartamento vi è la presenza di elementi radianti in ferro privi di valvole termostatiche; non è presente alcun impianto di raffrescamento. L'impianto idrico-sanitario appare in normali condizioni di manutenzione.

Non sono stati riscontrati collaudi o dichiarazioni di conformità degli stessi impianti.

I serramenti dell'appartamento, essendo una mansarda oggetto di regolare sanatoria edilizia, sono rappresentati da finestre zenitali (velux) con apertura manuale; il telaio è in alluminio anodizzato con vetrocamera privi di scuri integrati nel serramento.

La porta-finestra della cucina, anch'essa con telaio in alluminio anodizzato, permette l'uscita sull'unico balcone che si sviluppa nello spazio compreso tra il frontalino in c.a. del condominio e l'imposta della copertura condominiale.

I serramenti interni sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è di normale fattura, non blindata ma con telaio rinforzato; si presentano normalmente conservati.

Il locale ad uso cantina è semplicemente diviso con pareti in laterizio dagli ambienti confinanti ed appare in precarie condizioni di manutenzione.

6. Valutazione complessiva dell'unità

6.1. Criterio di stima:

la stima viene effettuata in base ai valori indicati dal Borsino Immobiliare Novarese edito da F.I.M.A.A. per l'anno 2025 e dai valori della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024, considerati i termini temporali di riferimento.

6.2. Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico Erariale di Novara, Conservatoria dei RR. II., Assessorato Urbanistica e Edilizia Privata di Novara, Agenzia del Territorio, Operatori immobiliari del territorio.

6.3. Valutazione delle superfici:

l'appartamento e gli accessori vengono calcolati secondo il criterio previsto per la stima immobiliare commerciale:

unità residenziale	:	mq. 95,20	x	€.	800,00/mq. =	€.	76.160,00
balcone	:	mq. 8,00 x 30%	x	€.	800,00/mq. =	€.	1.920,00
cantina	:	mq. 4,50 x 10%	x	€.	800,00/mq. =	€.	360,00

Totale valore commerciale:
€. 78.440,00

6.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

alla luce delle considerazioni esposte nel corso della presente relazione, dal valore commerciale riscontrato, è necessario apportare alcune decurtazioni.

Se già il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di garanzia appare con una veste di sufficiente connotazione, è necessario sottolineare che l'appartamento, posto al piano sottotetto e con scarsissimi spazi esterni fruibili, presenta criticità funzionali evidenti.

Tali riscontri, a giudizio del sottoscritto Esperto, condizionano negativamente la valutazione commerciale dell'unità in esecuzione a cui pare opportuno apportare un deprezzamento sul valore.

Vanno inoltre considerate le spese condominiali registrate e non riconosciute dall'Esecutato, al momento della presente relazione, ammontanti per un totale di €. 2.519,14 che vanno decurtate dal valore commerciale sopra evidenziato, come segue:

- Valore commerciale computato : €. 78.440,00
- Adeguamento della computazione (a corpo per vizi occulti) 10% : €. 7.844,00
- Detrazione per spese condominiali inavase (ultimi due esercizi) : €. 2.519,14

6.5.

Prezzo a base d'asta delle unità:

valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€. 68.076,86

arrotondamento per esecuzione immobiliare :

€. 68.000,00 (Euro sessantottomila/00)

Con la presente relazione il sottoscritto Esperto ritiene di avere esaurito l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede.

Arch. Alberto Perego