
TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Proc. Es. R.G. n. **129/2024**

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Gatti Marzio
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1418*

con studio in: Novara – Viale Roma 16/D

email: marzio.gatti@libero.it



1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE:

E' presente certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 C.P.C..

2. EX ART. 498, COMMA 2, e 600 c.p.c.:

Non risultano inadempienze

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- Ipoteca su concessione amministrativa iscritta a Novara il 30 ottobre 2017 ai nn. 16015/2388, per Euro 204.570,86 a garanzia di un capitale di Euro 102.285,43 a favore della [REDACTED] con sede in Roma, codice fiscale: [REDACTED], che ha eletto il proprio domicilio ipotecario in [REDACTED] e contro [REDACTED], nata a Novara (NO) l'11 aprile 1976, codice fiscale: [REDACTED], per l'intera proprietà degli immobili in oggetto, a seguito di atto amministrativo del 27 ottobre 2017 [REDACTED], Repertorio n. 1060/7317;

- Ipoteca volontaria iscritta a Novara il 16 maggio 2023 ai nn. 7766/1015 in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a Novara il 10 settembre 2003 ai nn. 17561/3629, per Euro 220.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 110.000,00 a favore della "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] codice Fiscale: [REDACTED], che ha eletto il proprio domicilio ipotecario presso la [REDACTED] con sede in [REDACTED], e contro [REDACTED], nata a Novara (NO) l'11 aprile 1976, Codice fiscale: [REDACTED], per l'intera proprietà degli immobili in oggetto, in forza di contratto di mutuo dell'8 settembre 2003 del Notaio [REDACTED], Repertorio n. 223714 e Raccolta n. 27475;

- Ipoteca su concessione amministrativa iscritta a Novara il 30 gennaio 2024 ai nn. 1315/162, per Euro 102.221,78 a garanzia di un capitale di Euro 51.110,89 a favore della "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], che ha eletto il proprio domicilio ipotecario in [REDACTED] e contro [REDACTED], nata a Novara (NO) l'11 aprile 1976, codice fiscale: [REDACTED], per l'intera proprietà degli immobili in oggetto, a seguito di atto amministrativo del 26 gennaio 2024 [REDACTED] Repertorio n. 1897/7324;

Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Novara il 19/07/2024 ai nn. 11211/8570, a seguito di notifica del 20/06/2024, numero di repertorio 2403 del Tribunale di Novara, a favore del [REDACTED] con sede [REDACTED] e contro [REDACTED], nata a Novara (NO) l'11 aprile 1976, codice fiscale: [REDACTED] per l'intera proprietà degli immobili in oggetto, per un importo di Euro 6.702,64.

Unità interessata Comune di Novara: in NCEU Foglio 75, Particella 1259, subalterno 7, Via Andrea Costa n.27, piani S1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 5,0, superficie catastale mq. 116, rendita catastale Euro 671,39.

4. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE:

Le planimetrie catastali sono state acquisite in data 12 novembre 2024.

5. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI:

L'intera proprietà del bene, oggetto di pignoramento, è a capo di [REDACTED]

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:



N.C.E.U. – Fg. 75, Part. 1259, sub. 7 – Via Andrea Costa n. 27 – Cat. A/2 – cl. 2 – cons. 5 vani – Sup. Cat. 116 m², totale escluse aree scoperte 111 m² - Rendita € 671,39 – piano S1-2– Novara (NO)



L'unità immobiliare di interesse è sita al piano primo (secondo fuori terra) del condominio "Talia" sito in Via Andrea Costa n. 27 (quartiere San Martino), con pertinente cantina al piano interrato. L'edificio è composto da 8 piani f.t. più cantinato.

Il condominio "Talia" è posto alla dx dell'ingresso pedonale di Via Andrea Costa n. 27, ingresso pedonale comune anche ad altro condominio (alla sn)

L'appartamento di interesse è sito al primo piano ed è distinto con il numero interno 7. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, bagno, due camere e ripostiglio, oltre a pertinente cantina situata al piano interrato

L'appartamento ha una superficie lorda/commerciale di circa 111,0 m², mentre i balconi (ad uso esclusivo delle due camere e della cucina) hanno una superficie totale di circa 16,0 m². L'altezza interna dell'appartamento è di circa 290 cm.

La superficie calpestabile dei vari locali corrisponde a: ingresso 8,75 m², cucina 8,2 m², soggiorno 23,40 m², bagno 8,3 m², corridoio 9,3 m², camera 1 16,40 m², ripostiglio 3,60 m², camera 2 21,90 m². Totale superficie calpestabile pari a circa 100,0 m².

La cantina al piano interrato ha superficie di 3,9 m².

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e tamponamento in muratura, solaio in laterocemento; le facciate sono intonacate.

L'edificio di interesse è stato ultimato nell'anno 1971, è presente abitabilità rilasciata il 09/09/1971 con atto 4669/71.

L'abitazione presenta piccola difformità edilizia e catastale rispetto alla licenza 638 del 07/08/1968, e riguarda una spalletta all'ingresso del locale soggiorno.

I pavimenti e i rivestimenti (bagno, cucina e balconi) sono in grès ceramico, gli altri locali hanno pavimenti in graniglia.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato contabilizzato, i radiatori sono in ghisa a canne.

L'acqua calda è centralizzata. L'impianto elettrico è quello di costruzione.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice. Sono presenti tapparelle in legno. I serramenti interni sono in tamburato di legno color ciliegio con inserti a vetro.

L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, solo in bagno sono presenti alcuni fenomeni di esfoliazione della tinteggiatura.

E' stato possibile effettuare sopralluogo in data 2 dicembre 2024, alla presenza di IFIR Piemonte srl, e dei [REDACTED].

Dati catastali:

NCEU – Fg. 75, Part. 1259, sub. 7 – Via Andrea Costa 27 – Cat. A/2 – cl. 2 – cons. 5 vani – Sup. Cat. 116 m², totale escluse aree scoperte 111 m² - Rendita € 671,39 – piano S1-2 – Novara (NO)





Coerenze catastali.

Appartamento: Scala comune, altra unità immobiliare numero interno 6, proprietà condominiale; altra proprietà numero interno 8, proprietà condominiale.

Cantina: altra proprietà numero interno 39, proprietà comune, altra proprietà numero interno 41 e proprietà comune

Abitazione (Fg. 75, Part. 1259, sub. 7)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):



Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Appartamento		111,00	1,00	111,00
Balconi		16,00	0,30	4,80
Cantina		3,90	0,25	1,00
				116,80
Arrotondamento				117,00



7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

8. NECESSARIE VARIAZIONI CATASTALI:

Sono necessarie variazioni catastali per la planimetria dell'appartamento.

9. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Tessuto Urbano Esistente 3".

10. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE:

Come già evidenziato è presente una piccola difformità edilizia e catastale nell'appartamento, relativa a circa 80 cm di spalletta dell'accesso al soggiorno che è stata rimossa.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Novara in data 13.12.2024 e sono state reperite le seguenti pratiche:

- licenza di costruzione N. 638 del 07/08/1968 P.G. 21541;
- Collaudo statico in data 28/08/1970;
- Abitabilità Prot. N. 4669/71 del 09/09/1971.

11. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

12. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:

L'unità immobiliare è occupata dalla [REDACTED].

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE:

Non di interesse.

14. VINCOLI-DIRITTI DEMANIALI:

Non risultano vincoli

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: vedere cap. 3





- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno
- Difformità urbanistico-edilizie: nessuna
- Difformità catastali: piccolissime difformità.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni ipotecarie: vedere capitolo 3
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: vedere capitolo 3

Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 3.922,59.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: € 8.449,56 importi da versare per l'anno 2024
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 11.630,38.
- Eventuali cause in corso: non a conoscenza.
- Precedenti proprietari nel ventennio:
 - Atto di compravendita del 29 maggio 1998 del Notaio [REDACTED], Rep. N. 12188 e Raccolta n. 2736, trascritto a Novara il 1 giugno 1998 ai nn. 7075/5261 in virtù del quale [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] ha venduto a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] che hanno acquistato l'intera proprietà in regime patrimoniale di comunione legale, degli immobili in oggetto;
 - Atto di compravendita dell'8 settembre 2003 del Notaio [REDACTED], repertorio n. 223713 e Raccolta n. 27474, trascritto a Novara il 10 settembre 2003 ai nn. 17560/11779, in virtù del quale [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], hanno venduto a [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], che ha acquistato l'intera proprietà degli immobili in oggetto.

16. VALORE DELL'IMMOBILE:

Criterio di Stima

Visto lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato più probabile con stima parametrica, avvalendosi del riferimento delle banche dati quali "Il consulente Immobiliare il Sole24ore", il Borsino Immobiliare di Novara e "dell'Agenzia del Territorio-OMI" (1° semestre 2024), oltre che di informazioni reperite presso agenti immobiliari ed operatori del mercato locale, valutando per l'adeguamento dei valori, ubicazione e commerciabilità, stato di conservazione, consistenza, stato igienico-edilizio, degli impianti tecnologici esistenti e delle finiture interne eseguite nell'edificio.

Nella stima si è tenuto conto dello stato attuale del mercato immobiliare e della modalità di vendita coattiva (valore dei beni già decurtati del 20%).

Abitazione (Fg. 75, Part. 1259, sub. 7)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	117,00	€ 1.000,00	€ 117.000,00
	117,00		€ 117.000,00
		Arrotondato a	€ 117.000,00

- Valore corpo:

€ 117.000,00



- Valore accessori:
- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:

€ 0,00
€ 117.000,00
€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne e opere catastali necessarie per la
regolarizzazione;
adeguamento irregolarità stimate in circa



€ 1.000,00

- Valore corpo:
- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:

€ 116.000,00
€ 116.000,00
€ 0,00



Novara, 10 febbraio 2025

