Es.130/2025

Ud.10/09/2026
PERIZIA

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

SIENA NPL 2018 SRL rappresentata da Juliet SPA
oggi CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

Contro

[redacted]

Proc. Es. n. 130/2025

G.E. [redacted]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Massimo Borzini
iscritto all'Collegio della provincia di Novara al N. 2320
C.F. BRZ MSM 73S04 F952X

con studio in Novara (NO) – Piazza Tornielli n.1

email: m.borzini@libero.it
pec:massimo.borzini@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

BENI IN BIANDRATE (NO), VIA ROMA N.17

ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Biandrate (NO), via Roma n.17 censita all'NCEU al fg. 10, part. 66 sub.25 e piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa censita all'NCEU al fg.10 part.66 sub.31

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono situate all'interno dell'area cortilizia di un fabbricato NON costituito in condomino, pertanto con porzioni ed accessi sottoposti al passaggio dei vari proprietari residenti all'interno della corte. L'ingresso alle unità avviene dalla via principale che attraversa il Comune di Biandrate, denominata via Roma, dal civ.17 attraverso androne carraio privo di chiusura, con diretto affaccio sulla via Roma pertanto sempre aperto, da cui si accede al cortile interno in cui, al piano terreno, si trovano le unità pignorate. Le unità sono in due diversi corpi di fabbrica ma entrambi all'interno del cortile. L'abitazione si trova in un edificio di due piani fuori terra, con accesso a piano terra da porta di ingresso in tamburato di legno. L'autorimessa si trova nel fabbricato in fronte all'abitazione posto all'estremità Nord Ovest del cortile, ad un piano fuori terra, costituito principalmente da autorimesse.

L'ingresso all'appartamento avviene quindi da porta semplice in legno al piano terra, che conduce alla zona giorno costituita da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno su camera da letto da cui si accede al bagno. L'autorimessa, attualmente utilizzata da terze persone senza alcun titolo, ha accesso da porta basculante in metallo.

Le unità immobiliari, risultano catastalmente intestate a:

[redacted]

Le unità immobiliari sono censite nel comune di Biandrate e così accatastate:

appartamento:

- fg. 10 m.le 66 sub.25 cat.A/4 cl.2, z.c.U consistenza 2,5 vani, piano T, rendita € 108,46.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

autorimessa:

- fg. 10 m.le 66 sub.31 cat.C/6 cl.2, z.c.U consistenza 10 mq. piano T, rendita € 33,57.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Per ulteriore dettaglio il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia del Territorio di Novara le planimetrie catastali che si allegano in copia oltre all'elaborato planimetrico che identifica la subalternazione di tutta la corte ed il mappale 66.

1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione dei beni è corretta come anche il pignoramento.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono pignorati per 1000/1000. Si procederà pertanto alla stima di entrambi per l'intero.

1.4 Ulteriori informazioni

Si precisa che durante il sopralluogo di accesso all'unità immobiliare, effettuato alla presente del Sig. Trapani Fabio in qualità di Ispettore Demaniale, è stato riscontrato che l'unità immobiliare era in pessimo stato di pulizia e conservazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale prevalentemente a destinazione residenziale, traffico normale dettato dall'affluenza dei residenti; parcheggi appena sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: rurale, agricola, residenziale, commerciale
Servizi della Zona: asilo infantile e scuola elementare, uffici pubblici, attività commerciali, strade urbane ed extraurbane

3. STATO DI POSSESSO:

Sopralluogo effettuato il giorno 21/05/2026 ore 11:30, alla presenza [redacted] L'appartamento è risultato abbandonato, privi di arredi, ma si identifica che recentemente sia stato frequentato da qualcuno.

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 prov. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

[redacted]

comune di Biandrate (NO).

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

E' stato effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biandrate (NO) in data 21/05/26, al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato in esecuzione; dopo una lunga ricerca, il comune ha risposto che non sono state rinvenute pratiche edilizie concernenti l immobile interessato, pertanto lo scrivente non è in grado di asserire nulla in merito alla regolarità edilizia.

Si procederà pertanto alla sola valutazione sulle schede catastali reperite del 11/02/1988.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Novara, catasto urbano del Comune di Biandrate (NO),relative all'abitazione ed all'autorimessa, **SONO AGGIORNATE** e rispecchiano esattamente lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 21/05/2026, pertanto sono da ritenersi **CONFORMI.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dai dati ricevuti dall'amministratore pro-tempore del condominio risulta:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile a consuntivo	**Nessuna**
Saldo gestione a debito	**Nessuna**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**Nessuna**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	**Nessuna**

Si precisa che l'unità immobiliare fa parte di un edificio di corte, con ingresso carraio e pedonale comune con gli altri stabili che si affacciano sul cortile. Alla data del sopralluogo, l'Ispettore demaniale ha riferito di non pagare nessuna spesa di "condominio" in quanto non esiste nessun "condominio" ne tanto meno un amministratore che gestisce le parti in comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] ai [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

1[redacted] separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Biandrate (NO).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

Vedere punto 4.3.1 conformità edilizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

[redacted]

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è porzione di un fabbricato posto in una corte in cui si affacciano più edifici, sviluppato su 2 piani fuori terra oltre a fabbricato accessori posto in fronte alle abitazioni. L'appartamento, al piano terra, è composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.
L'unità immobiliare destinata ad abitazione ha una superficie rilevata di mq. 40,89 disposta su unico piano e commerciale di mq 51,70.
I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi, dotati di chiusure esterne con persiane ad ante scorrevoli di legno ed inferriate in ferro , in condizioni pessime. La porta di ingresso è tamburata ed in legno, i serramenti interni sono semplici, in tamburato di legno color bianco. Le pareti interne sono realizzate in muratura, i pavimenti della zona giorno e della zona notte, bagni compresi, sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti interni nel locale servizi sono in piastrelle di ceramica, raggiungono un'altezza di circa mt.1,60, anche nell'angolo cottura si riscontra una fascia di piastrelle si ceramica a rivestimento della parete attrezzata; la rimanente superficie delle pareti è semplicemente intonacata a tinteggiata. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano attualmente scollegato, e per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un boiller elettrico collocato in bagno anch'esso scollegato dalla rete elettrica, la diffusione del riscaldamento negli ambienti avviene tramite radiatori in ghisa e la regolazione del calore tramite termostato di zona. L'impianto elettrico e quello idro-sanitario sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sono di normale dotazione riferiti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui non si ha riscontro ed è tutto scollegato. In riferimento alla conformità degli impianti elettrico, di riscaldamento ed idro-sanitario dell'appartamento, lo scrivente NON ha reperito nessun documento. Si precisa che alla data del sopralluogo, tutta l unità immobiliare versava in pessimo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni igienico sanitarie erano davvero precarie e malgrado la pessima condizione, l'appartamento è risultato abitato in precedenza.
L'autorimessa, posta nel fabbricato in fronte alle abitazioni, ha una superficie di circa mq.10 ed è utilizzata come ripostiglio per ricovero elettrodomestici. La ridotta dimensione della rimessa non consente l 'ingresso di un'autovettura recente.

Destinazione urbanistica:

A seguito di consultazione del PRG vigente, approvato con delibera G.R n.65-35835 del 20/06/1994 e varianti con approvazione DGR 18-1767 del 13/12/2005 del comune di Biandrate, l'area risulta essere in centro storico identificata come " aree stato di fatto "

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo delle superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	51,70 mq.	1,00	51,70 mq.
TOTALE	**Sup. commerc.**			**51,70 mq.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	10,00 mq.	1,00	10,00 mq.
TOTALE	**Sup. commerc.**			**10,00 mq.**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. muratura condizioni: appena sufficienti.

Solai: tipologia: laterocemento, condizioni: normali.

Copertura: tipologia: a due falde inclinate, materiale: tegole marsigliesi condizioni: sufficienti

Scale: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta in legno a battente con vetro semidoppio condizioni: pessime, dotate di persiane scorrevoli in legno anch'esse in condizioni pessime – zanzariere assenti, presenti griglie in ferro anti intrusione.

Infissi interni: tipologia: a battente materiale: tamburato di legno, condizioni: pessime.

Pareti esterne: materiale: struttura in muratura, finitura esterna intonacato con tinteggiatura condizioni: pessime.

Pareti interne: materiale: muratura intonacata, in parte rasate a gesso e tinteggiate condizioni: pessime.

Rivestimento: ubicazione: bagno e cucina, materiale rivestimento: piastrelle di ceramica h 1.60 mt condizioni: pessime.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica condizioni: appena sufficienti.

Plafoni: materiale: intonaco civile, condizioni: appena sufficienti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianti:

Riscaldamento	autonomo a gas metano con caldaietta a gas conformità: NON rilevata.
Gas:	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile, conformità: NON rilevata.
Elettrico:	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile, tensione 220v: conformità: NON rilevata.
Idrico:	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile, alimentazione: diretta da rete comunale conformità: NON rilevata. Bagno dotato di wc, bidet, lavello e vasca da bagno; presenti attacco per lavatrice. Miscelatori con rubinetti; condizioni pessime
Sanitario:	acqua calda sanitaria da boiller elettrico.
Climatizzazione:	*assente e non predisposto* conformità: NON rilevata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

8.1 Condizioni dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di cortina, inserita in un fabbricato che negli anni ha subito varie ristrutturazioni; l'unità immobiliare in esecuzione è stata abbandonata di recente e non ha mai avuto nessun intervento di ristrutturazione interna. Tant'è che l'impiantistica e le finiture rispecchiano esattamente la tipologia che veniva utilizzata in quell'epoca (1960). Il pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio possono solo che deprezzare ulteriormente un valore di mercato che già di per sé non è possibile inserire in un normale segmento di mercato se non intervenendo con una ristrutturazione totale dell'alloggio.

8.2. Criterio di Stima

In considerazione del pessimo andamento del mercato immobiliare oltre al particolare periodo di stagnazione dello stesso, alla difficoltà ed allo scarso numero di compravendite nella zona che hanno interessato unità simili e comparabili a quella oggetto della stima, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui l'immobile si trova, comune di Biandrate (NO);

OMI - dei dati riscontrati consultando la banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banche dati delle quotazioni immobiliari) semestre 2 anno 2025 che per la zona interessata indica un valore minimo per unità a destinazione abitativa in €/mq 570,00 ed un valore massimo in €/mq 840,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BIN - dalla consultazione del Borsino Immobiliare Novarese che nel comune di Biandrate (NO) per appartamenti non recenti viene attribuito un valore minimo di € 550,00 ed un valore massimo di € 800,00;
per il livello di manutenzione e conservazione buono, collocando l'immobile in un corrispondente segmento di mercato, si è ritenuto opportuno effettuare la stima avvalendosi del metodo sintetico monoparametrico per comparazione. Si precisa che l'unità immobiliare destinata ad appartamento versa in condizioni pessime, mentre la rimessa si può considerare in condizioni normali.

8.3 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico del Comune di Biandrate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare Novarese anno 2026.

8.4. Valutazione corpo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento fg. 10 part. 66 sub.25	51,70 mq	€/mq 550,00	€ 28.435,00
Autorimessa fg. 10 part. 66 sub.31	10,00 mq	A corpo	€ 5.000,00
Totale			**€ 33.435,00**

- Valore in c.t.:	**€ 33.500,00**
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 33.500,00
- Valore complessivo diritto e quota: (100%)	€ 33.500,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore sopra determinato occorre detrarre le seguenti riduzioni e correzioni:

- Riduzione forfettaria del 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.4) come disposto dal G.E., considerate le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, per assenza di garanzia per vizi nascosti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.700,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale Nessuna
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.6 Giudizio di comoda divisibilità:

Si tratta di singola unità immobiliare destinata ad abitazione con relativa autorimessa facente parte di un unico lotto pertanto non risulta fattibile alcuna divisione in più lotti di vendita.

8.7. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova:

€ 33.500,00 - € 6.700,00 = € 26.800,00 (ventiseimilaottocentoeuro/00)

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Novara, 05/08/2026 Geom. Massimo Borzini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009