

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX

contro

XXX

XXX

N. Gen. Rep. **206/2024**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Belletti
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 2153/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. BLL NCL 81E22 F205Z

con studio in Galliate (NO) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: nicola.belletti@314studio.it

Perito: Ing. Nicola Belletti



Beni in Borgomanero (NO) – Via Croce n. 17/A

Lotto 001

ABITAZIONE E AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Borgomanero (NO) in Via Croce n. 17/A e censito al C.F. al fg. 25 part. 1051 sub. 4.

Si tratta di una villetta indipendente che si sviluppa su tre piani fuori terra collegati mediante vano scala interno, ubicata in zona periferica del Comune di Borgomanero (NO).

All'immobile si accede da Via Croce passando attraverso altrui proprietà identificata al CT fg 25 part 1529.

Gli spazi abitabili sono composti da: ingresso (c.a. 20,50mq) al piano terra e cucina (c.a. 12,50mq), soggiorno (c.a. 48,50mq), tre camere (rispettivamente c.a. 14,00mq, c.a. 12,50mq e c.a.16,50 mq), bagno (c.a. 8,50mq), disimpegno (c.a. 6,50mq) e ripostiglio (c.a. 3,00mq) al piano primo.

Il tutto per un totale di circa 142,50 mq calpestabili e circa 169,04 mq lordi.

Inoltre al piano terra sono presenti altri due locali cantina (rispettivamente c.a. 65,50mq e c.a. 8,50mq) ed un locale caldaia (c.a. 14,50mq).

Il tutto per un totale di circa 74,00 mq calpestabili e circa 100,30 mq lordi.

Al piano secondo è presente un locale sottotetto di circa 133,00mq calpestabili e circa 146,00mq lordi.

Sono infine presenti:

- a piano terra un portico di circa 17,00 mq e la corte esclusiva di circa 783,00 mq;
- a piano primo due balconi sul lato sud/sud-ovest rispettivamente di circa 30,00 mq e circa 3,00 mq per un totale di circa 33,00 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1.

- foglio 25 mappale 1051 sub. 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, piano T-1-2, rendita € 943,82.

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: mappale 1529, 1283, 39, 775 e 34.



B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **autorimessa** sita in Borgomanero (NO) in Via Croce n. 17/A e censito al C.F. al fg. 25 part. 1051 sub. 2.

Si tratta di un'autorimessa doppia collocata a piano terra dell'immobile di cui al punto precedente, ubicata in zona periferica di Borgomanero (NO).

All'immobile si accede da Via Croce passando attraverso altrui proprietà identificata al CT fg 25 part 1529.

L'autorimessa ha una superficie di c.a. 30,00 mq

calpestabili e circa 33,00 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:



XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà.

- foglio 25 mappale 1051 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, piano T, rendita € 145,64.
Coerenze del lotto da Nord in senso orario: mappale 1529, 1283, 39, 775 e 34.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

A seguito di autorizzazione del Giudice in data 18/11/2025, si è proceduto all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Allo stato attuale, pertanto l'identificazione catastale corretta dell'alloggio è fg. 25 part. 1051 sub. 4 in sostituzione della precedente unità al fg. 25 part. 1051 sub. 1 e 3 pignorati, invece per quanto riguarda l'autorimessa fg. 25 part. 1051 sub. 2 la scheda è stata aggiornata ma non è cambiato il subalterno.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero del diritto di proprietà.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti come da elenco delle iscrizioni riportato al punto 4.2.1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE E AUTORIMESSA

Caratteristiche zona: periferica, traffico a scorrimento locale e parcheggi scarsi.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili di cui al presente lotto risultano occupati dall'esecutata, Sig.ra XXX e dalle due figlie che risultano ivi residenti.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuno**

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione nn. 3443/18674 del 29 ottobre 2008 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di finanziamento rogito Notaio Nuncia Giacalone di Novara in data 28 ottobre 2008, numero 261697/40531 di repertorio, a favore di XXX con sede in XXX e contro XXX nata a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX e XXX nata a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX – terzo datore. Grava il diritto di intera proprietà di XXX sui seguenti immobili: in Borgomanero (NO)

- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 1 nat. E (ente comune) piano T Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 2 nat. C/6 mq 29 piano T Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 3 nat. A/2 vani 7.5 piano T-1 Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 nat. EU are 10.20.

Grava il diritto di intera proprietà di XXX sui seguenti immobili: in Novara (NO)

- NCEU fg. 37 part. 578 sub. 2 nat. A/3 vani 5.0 piano T-1 Strada Generale Gustavo Fara n. 2.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.



Iscrizione nn. 1557/5864 del 23 marzo 2004 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 19 marzo 2004, numero 169515/19390 di repertorio, a favore di XXX con sede in XXX (XX), c.f. XXX e contro XXX nata a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX – terzo datore e XXX nato a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX – debitore non datore. Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili: in Borgomanero (NO)

- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 1 nat. E (ente comune) piano T Via Croce
- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 2 nat. C/6 mq 29 piano T Via Croce
- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 3 nat. A/2 vani 7,5 piano T-1 Via Croce
- NCEU fg. 25 part. 1051 nat. EU are 10.20.

Omissis... un altro soggetto e immobili estranei alla certificazione.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

*nn.2005/10106 del 10 maggio 2007 – riduzione di somma;

*nn.2006/10107 del 10 maggio 2007 – frazionamento in quota sui beni NCEU fg. 25 part. 1051 subb. 1-2-3.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione nn. 14862/19453 del 23 dicembre 2024 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Novara in data 21 novembre 2024, numero 4262 di repertorio, a favore di XXX con sede in XXX (XX), c.f. XXX, e contro XXX nata a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX e XXX nata a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX. Grava il diritto di intera proprietà di XXX sui seguenti immobili: in Borgomanero (NO)

- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 1 nat. E (ente comune) piano T Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 2 nat. C/6 mq 29 piano T Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 3 nat. A/2 vani 7.5 piano T-1 Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 nat. EU are 10.20.

Grava il diritto di intera proprietà di XXX sui seguenti immobili: in Novara (NO)

- NCEU fg. 37 part. 578 sub. 2 nat. A/3 vani 5.0 piano T-1 Strada Generale Gustavo Fara n. 2.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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:*

Per quanto riguarda gli immobili ci sono lievi differenze: al locale caldaia si accede dall'esterno del fabbricato, realizzazione di controsoffitto all'ingresso dell'abitazione a piano primo, diversa dimensione di alcuni serramenti e piccole differenze nel dimensionamento di alcune stanze.

Sarà possibile regolarizzare il tutto presentando una pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato di circa €4.000 comprensivo dell'oblazione per la sanzione comunale.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Per quanto riguarda gli immobili si riscontra la conformità catastale a seguito dell'aggiornamento autorizzato dal GE in data 18/11/2025.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **n.d.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze / informazioni:

Millesimi di proprietà:



Amministratore:

N.B. : i locali cantina posti a piano terra risultano per la gran parte con finitura al rustico pertanto privi di massetto di pavimento, piastrelle, intonaci e serramenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili di cui alla presente perizia risultano attualmente intestati a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

Gli immobili di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1 per atto di divisione rogito Notaio Domenico Polito in data 25 gennaio 1991 numero 40732 di repertorio, trascritto a Novara il 30 gennaio 1991 ai numeri 1391/1684, con il quale veniva assegnato il diritto di intera piena proprietà, tra l'altro, sugli immobili in comune di Borgomanero censiti al NCT fg. 25 part. 36 nat. T are 5,10, NCT fg 25 part 37 nat X are 1,70 e NCT fg 25 part 38 nat. T are 3,40.

Per successione in morte del padre signor XXX nato a XXX (XX) il XXX c.f. XXX e deceduto in data XXX, giusta denuncia n. 57 vol. 521 registrata a Borgomanero in data 1 marzo 1989 ai n.ri 2153/2834, con la quale ereditava, tra l'altro, la quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili in comune di Borgomanero censiti al NCT fg. 25 part. 36 nat. T are 5,10, NCT fg. 25 part. 37 nat. T are 1,70 e NCT fg. 25 part. 38 nat. T are 3,40. L'accettazione tacita di eredità da parte della signora XXX è stata trascritta a Novara il 23 marzo 2004 ai n.ri 3415/5863.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 96 del 05/12/1990 per trasformazione rustico in abitazione;
- Concessione edilizia n. 128 del 26/08/1994 per completamento lavori di cui alla concessione edilizia 4217 del 05/12/1990 (96/90) ad oggetto "trasformazione rustico in abitazione".

Descrizione **abitazione**

Fg. 25 part. 1051 sub. 4

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Borgomanero (NO) in Via Croce n. 17/A e censito al C.F. al **fg. 25 part. 1051 sub. 4**.

Si tratta di una villetta indipendente che si sviluppa su tre piani fuori terra collegati mediante vano scala interno, ubicata in zona periferica del Comune di Borgomanero (NO).

All'immobile si accede da Via Croce passando attraverso altrui proprietà identificata al CT fg 25 part 1529.

Gli spazi abitabili sono composti da: ingresso (c.a. 20,50mq) al piano terra e cucina (c.a. 12,50mq), soggiorno (c.a. 48,50mq), tre camere (rispettivamente c.a. 14,00mq, c.a. 12,50mq e c.a.16,50 mq), bagno (c.a. 8,50mq), disimpegno (c.a. 6,50mq) e ripostiglio (c.a. 3,00mq) al piano primo.

Il tutto per un totale di circa 142,50 mq calpestabili e circa 169,04 mq lordi.

Inoltre al piano terra sono presenti altri due locali cantina (rispettivamente c.a. 65,50mq e c.a. 8,50mq) ed un locale caldaia (c.a. 14,50mq).

Il tutto per un totale di circa 74,00 mq calpestabili e circa 100,30 mq lordi.

Al piano secondo è presente un locale sottotetto di circa 133,00mq calpestabili e circa 146,00mq lordi.

Sono infine presenti:

- a piano terra un portico di circa 17,00 mq e la corte esclusiva di circa 783,00 mq;
- a piano primo due balconi sul lato sud/sud-ovest rispettivamente di circa 30,00 mq e circa 3,00 mq per un totale di circa 33,00 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

Perito: Ing. Nicola Belletti



XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1.

- foglio 25 mappale 1051 sub. 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, piano T-1-2, rendita € 943,82.

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: mappale 1529, 1283, 39, 775 e 34.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "RES_C – area normativa residenziale consolidata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione	Sup. reale lorda	169,04	mq	1,00	169,04	mqe
Balconi/portico fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	mq	0,30	7,50	mqe
Balconi/portico oltre a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	mq	0,10	2,50	mqe
Locali accessori Sottotetto	Sup. reale lorda	146,00	mq	0,25	36,50	mqe
Locali accessori PT e LC	Sup. reale lorda	100,30	mq	0,35	35,11	mqe
Corte	Sup. reale lorda	783,00	mq	0,05	39,15	mqe
Totale	Sup. reale lorda	1248,34	mq		289,80	mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura; condizioni: buone;

Solai:

materiale: solaio misto e completamento in opera; condizioni: buone;

Copertura:

tipologia: a falde; condizioni: buone;

Scale:

tipologia: a doppia rampa, ubicazione: interna, materiale: pietra naturale, servoscala: assente, condizioni: buone. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: alluminio/legno; tipologia: anta a battente; condizioni: buone;

Infissi interni:

materiale: legno tamburato/legno e vetro; tipologia: a battente; condizioni: buone;

Pareti esterne:

materiale: muratura; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: buone;

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: buone;

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in ceramica/battuto cls; condizioni: buone;

Pavimentazione esterna:

materiale: piastrelle in ceramica/battuto cls; condizioni: buone

Rivestimento:

ubicazione: cucina/bagno/locale caldaia; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone

Impianti:

Riscaldamento

autonomo; conformità: non rilevata;

Gas:

metano; conformità: non rilevata

Elettrico:

tensione: 220V; conformità: non rilevata

Idrico:

alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata

Stato dei luoghi:

L'abitazione si trova in buono stato di conservazione

Accessori:

sono presenti due locali cantina e un locale caldaia a piano terra

Descrizione Autorimessa



Fg. 25 part. 1051 sub. 2

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Borgomanero (NO) in Via Croce n. 17/A e censito al C.F. al fg. 25 part. 1051 sub. 2.

Si tratta di un'autorimessa doppia collocata a piano terra dell'immobile di cui al punto precedente, ubicata in zona periferica di Borgomanero (NO).

All'immobile si accede da Via Croce passando attraverso altrui proprietà identificata al CT fg 25 part 1529.

L'autorimessa ha una superficie di c.a. 30,00 mq calpestabili e circa 33,00 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà.

- foglio 25 mappale 1051 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, piano T, rendita € 145,64.

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: mappale 1529, 1283, 39, 775 e 34.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "RES_C – area normativa residenziale consolidata".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Autorimessa	Sup. reale lorda	33,00	mq	1,00	33,00	mqe
Totale	Sup. reale lorda	33,00	mq		33,00	mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura; condizioni: buone;

Solai:

materiale: solaio misto e completamento in opera; condizioni: buone;

Copertura:

tipologia: a falde; condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: alluminio/legno con vetro doppio; tipologia: anta a vasistas/a battente; condizioni: discrete;

Infissi interni:

materiale: legno tamburato; tipologia: a battente; condizioni: buone;

Pareti esterne:

materiale: muratura; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: buone;

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: buone;

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone;

Pavimentazione esterna:

materiale: battuto cls; condizioni: discrete;

Impianti:

Elettrico:

tensione: 220V; conformità: non rilevata

Stato dei luoghi:

L'autorimessa si trova in buono stato di conservazione

Accessori:

nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al primo semestre 2025, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Borgomanero, fascia periferica, codice di zona D5, tipologia prevalente: abitazioni civili, opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la



rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione

B. Autorimessa

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
A. Abitazione fg. 25 part. 1051 sub. 4	289,80	mq	1.100,00 €	318.780,00 €
B. Autorimessa fg. 25 part. 1051 sub. 2	33,00	mq	500,00 €	16.500,00 €
Totale	322,80	mq		335.280,00 €

- Valore corpo:	€ 335.280,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 335.280,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 335.280,00

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 25 part. 1051 sub. 4	289,80	mq	318.780,00 €	1/1=	318.780,00 €
B. Autorimessa fg. 25 part. 1051 sub. 2	33,00		16.500,00 €	1/1=	16.500,00 €
Totale	322,80	mq			335.280,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 67.056,00**

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura si applica una decurtazione pari al 5% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ -**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 4.000,00**

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ -**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€ -**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di vendita è costituito da un'abitazione ed autorimessa, pertanto si costituisce un unico lotto di vendita.



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 335.280,00 – 67.056,00 = € 268.224,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 335.280,00 – 67.056,00 – 4.000,00 = € 264.224,00

in c.t. = € 264.200,00



Beni in Novara (NO) – Via Generale Fara n. 2

Lotto 002

ABITAZIONE con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Novara (NO) in Strada Generale Gustavo Fara n. 2 e censito al C.F. al **fg. 37 part. 578 sub. 2.**

L'abitazione collocata al piano primo di un edificio condominiale è accessibile da Strada Generale Fara n. 2 e raggiungibile dall'ingresso pedonale comune.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso/disimpegno (c.a. 11,50 mq), soggiorno (c.a. 23,00 mq), cucina (c.a. 8,00 mq), bagno (c.a. 4,50 mq) e due camere

(rispettivamente c.a. 15,00 mq e c.a. 16,50 mq).

Il tutto per un totale di circa 78,50 mq calpestabili e circa 92,50 mq lordi.

Sono presenti due balconi uno su lato nord di c.a. 3,50 mq ed uno ad est di c.a. 7,00 mq, è inoltre presente anche un locale cantina a piano terra di c.a. 4,50 mq netti e c.a. 5,50 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1000/1000.

- foglio 37 mappale 578 sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, piano T-1, rendita € 451,90.

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: mappale 577, 2044, 212, Via Locchi e Via Generale Fara.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero del diritto di proprietà.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE con cantina

Caratteristiche zona: periferica, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile di cui al presente lotto risulta occupato dall'esecutata Sig.ra XXX e dalla madre che risultano ivi residenti.



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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuno*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione nn. 3443/18674 del 29 ottobre 2008 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di finanziamento rogito Notaio Nuncia Giacalone di Novara in data 28 ottobre 2008, numero 261697/40531 di repertorio, a favore di XXX con sede in XXX e contro XXX nata a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX e XXX nata a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX – terzo datore. Grava il diritto di intera proprietà di XXX sui seguenti immobili: in Borgomanero (NO)

- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 1 nat. E (ente comune) piano T Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 2 nat. C/6 mq 29 piano T Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 3 nat. A/2 vani 7.5 piano T-1 Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 nat. EU are 10.20.

Grava il diritto di intera proprietà di XXX sui seguenti immobili: in Novara (NO)

- NCEU fg. 37 part. 578 sub. 2 nat. A/3 vani 5.0 piano T-1 Strada Generale Gustavo Fara n. 2.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Iscrizione nn. 406/2216 del 2 febbraio 2007 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo rogito Notaio Nuncia Giacalone di Novara in data 1 febbraio 2007, numero 254733/36240 di repertorio, a favore di XXX con sede in XXX (XX) c.f. XXX domicilio ipotecario eletto XXX, e contro XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX – terzo datore, XXX nata a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX – terzo datore debitore non datore. Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in Novara (NO)

- NCEU fg. 37 part. 578 sub. 2 (ex part. 1169 sub. 2) nat. A/3 vani 5.0 piano T-1 Via Fara n. 2.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione nn. 14862/19453 del 23 dicembre 2024 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Novara in data 21 novembre 2024, numero 4262 di repertorio, a favore di Red Sea SPV S.R.L. con sede in XXX (XX), c.f. XXX, e contro XXX nata a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX e XXX nata a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX. Grava il diritto di intera proprietà di XXX sui seguenti immobili: in Borgomanero (NO)

- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 1 nat. E (ente comune) piano T Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 2 nat. C/6 mq 29 piano T Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 sub. 3 nat. A/2 vani 7.5 piano T-1 Via Croce n. 17/A
- NCEU fg. 25 part. 1051 nat. EU are 10.20.

Grava il diritto di intera proprietà di XXX sui seguenti immobili: in Novara (NO)

- NCEU fg. 37 part. 578 sub. 2 nat. A/3 vani 5.0 piano T-1 Strada Generale Gustavo Fara n. 2.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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:*

Per quanto riguarda l'abitazione si riscontrano le seguenti difformità: è stata realizzata una veranda a chiusura del balcone sul fronte nord che non risulta presente sulle pratiche edilizie. Non risulta



possibile stabilire ad oggi la possibilità di regolarizzazione della veranda in quanto risulta eventualmente necessaria un'autorizzazione a livello condominiale; pertanto si ritiene prudenzialmente considerare la necessità di rimozione della stessa con un costo stimato in € 1.000.

4.3.2. Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 3.000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Ulteriori avvertenze / informazioni:
Millesimi di proprietà: 84,15
Amministratore: Studio Associato Bollini Geom. Fabio e Sanna Geom. Aldo – Baluardo Alfonso la Marmora n. 2 a Novara

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile di cui alla presente perizia risulta attualmente intestato a:
XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1000/1000

6.2 Precedenti proprietari:

Gli immobili di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1 in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Claudio Bellezza di Novara in data 30 gennaio 1990 numero 43263 di repertorio, trascritto a Novara il 1 febbraio 1990 ai numeri 1013/1288, con il quale acquistava dal signor XXX nato a XXX (XX) il XXX, c.f. XXX, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Novara censito al NCEU fg 37 part 1169 sub 2 nat. A vani 5,0 Via Fara n.2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 929 e prot. n. 34353 del 11/08/1964 per costruire un edificio di 4 piani fuori terra”;
- Licenza edilizia n. 70 prot. 3352 del 02/02/1966 per variante al progetto di cui alla licenza n. 929 in data 11/08/1964;
- Istanza n. 1339 del 23/07/1990 per lavori di ripristino degli intonaci di facciata, dei frontalini e dei bordi dei balconi;
- Istanza n. 2995 del 26/11/1990 per lavori relativi alla manutenzione del tetto;
- Concessione n. 4420 prot. 36248 del 08/05/2009 per manutenzione ordinaria frontalini sottobalconi.

Descrizione **abitazione con cantina**

Fg. 37 part. 578 sub. 2

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Novara (NO) in Strada Generale Gustavo Fara n. 2 e censito al C.F. al fg. 37 part. 578 sub. 2.

L'abitazione collocata al piano primo di un edificio condominiale è accessibile da Strada Generale Fara n. 2 e raggiungibile dall'ingresso pedonale comune.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso/disimpegno (c.a. 11,50 mq), soggiorno (c.a. 23,00 mq), cucina (c.a. 8,00 mq), bagno (c.a. 4,50 mq) e due camere (rispettivamente c.a. 15,00 mq e c.a. 16,50 mq).



Il tutto per un totale di circa 78,50 mq calpestabili e circa 92,50 mq lordi.

Sono presente due balconi uno su lato nord di c.a. 3,50 mq ed uno ad est di c.a. 7,00 mq, è inoltre presente anche un locale cantina a piano terra di c.a. 4,50 mq netti e c.a. 5,50 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1000/1000.

- foglio 37 mappale 578 sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, piano T-1, rendita € 451,90.

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: mappale 577, 2044, 212, Via Locchi e Via Generale Fara.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto Urbano esistente 2,5".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione	Sup. reale lorda	92,50	mq	1,00	92,50	mqe
Balconi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	10,50	mq	0,30	3,15	mqe
Locali accessori (Cantina PT)	Sup. reale lorda	5,50	mq	0,25	1,38	mqe
Totale	Sup. reale lorda	108,50	mq		97,03	mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a.; condizioni: buone

Solai:

materiale: prefabbricato; condizioni: buone

Copertura:

tipologia: a falde; condizioni: non verificate

Scale comuni:

tipologia: a rampa; ubicazione: interna; materiale: pietra; condizioni: buone; ascensore: presente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: legno con vetro singolo/pvc con vetro doppio; tipologia: anta a battente; condizioni: discrete (porta d'ingresso semi - blindata; condizioni: buone)

Infissi interni:

materiale: legno tamburato e vetro; tipologia: a battente; condizioni: buone (porta del ripostiglio in pvc; tipologia: a battente; condizioni: buone);

Pareti esterne:

materiale: muratura; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura/rivestimento; condizioni: sufficienti;

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: buone;

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in ceramica/marmette; condizioni: buone

Pavimentazione esterna:

materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone

Rivestimento:

ubicazione: cucina/bagno; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone

Impianti:

Riscaldamento

centralizzato; conformità: non rilevata

Gas:

metano; conformità: non rilevata

Elettrico:

tensione: 220V; conformità: non rilevata

Idrico:

alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata

Stato dei luoghi:

L'abitazione si colloca al piano primo di un edificio condominiale, in relazione alla sua vetustà si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

Accessori:

è presente una cantina situata al piano terra raggiungibile da un vano scala comune.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2024, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara, fascia periferica, codice di zona D2, microzona catastale 4, tipologia prevalente: abitazioni civili, opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

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: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione con cantina

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
A. Abitazione fg. 37 part. 578 sub. 2	97,03	mq	800,00 €	77.624,00 €
Totale	97,03	mq		77.624,00 €

- Valore corpo:	€ 77.624,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 77.624,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 77.624,00

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 37 part. 578 sub. 2	97,03	mq	77.624,00 €	1/1=	77.624,00 €
Totale	97,03	mq			77.624,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) € 15.524,80

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura si applica una decurtazione pari al 5% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) € -

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia € -

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia € 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € -

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna



8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di vendita è costituito da un'abitazione con cantina.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 77.624,00 – 15.524,80 = € 62.099,20

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 77.624,00 – 15.524,80 – 1.000,00 = € 61.099,20

in c.t. = € 61.100,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 30/01/2026

Ing. Nicola Belletti
Dott. Ing.
NICOLA
BELLETTI
n° 2153/A



Perito: Ing. Nicola Belletti

