



TRIBUNALE DI NOVARA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.R.G. 68/2025

ELABORATO PERITALE

ORTOFOTO MAPS DEL COMPLESSO [REDACTED] IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE PIGNORATO



PERITO ESTIMATORE

DOTT. ARCH. ANTONIO MARZELLA

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI E PIANIFICATORI DELLE PROVINCE DI NOVARA E DEL VERBANO. CUSIO- OSSOLA AL N. 167
e.mail: amarzella@libero.it - pec: antonio.marzella@archiworldpec.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'esecutato (), nato , residente nel Comune di Novara (NO) in Via risulta avere sugli immobili pignorati in Via n.19 del Comune di Novara (NO) i seguenti diritti:

è proprietario per 1/1, dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Novara (NO):
- Foglio Particella 1076 subalterno 16 (unità residenziale).

1.1 L'unità abitativa residenziale è composta da appartamento, cantina e ripostiglio. L'appartamento posto al terzo piano è composto da: ingresso-disimpegno zona giorno, soggiorno con balcone, tinello con balcone, locale cottura, disimpegno zona notte, ripostiglio, camera da letto matrimoniale, altra camera da letto, camera da letto con balcone, disimpegno del bagno e bagno. Al piano interrato si trova il locale cantina e al quarto piano il sottotetto con il locale ad uso ripostiglio. I piani sono collegati da vano scala condominiale e quelli fuori terra dal ascensore.

L'accesso pedonale, di questa unità abitativa, si pratica dalla Via Grappa n.19

1.2 La superficie utile lorda dell'unità immobiliare pignorata è di MQ. 155,99.

La superficie netta interna è di MQ. 123,28.

Le altezze interne dei locali sono: appartamento terzo piano H = 2,93 MI, cantina piano interrato H = 2,68 MI, ripostiglio al piano sottotetto quarto piano H = 1,75-2,35 MI.

RAPPORTO FOTOGRAFICO DELLE FACCIATE ESTERNE

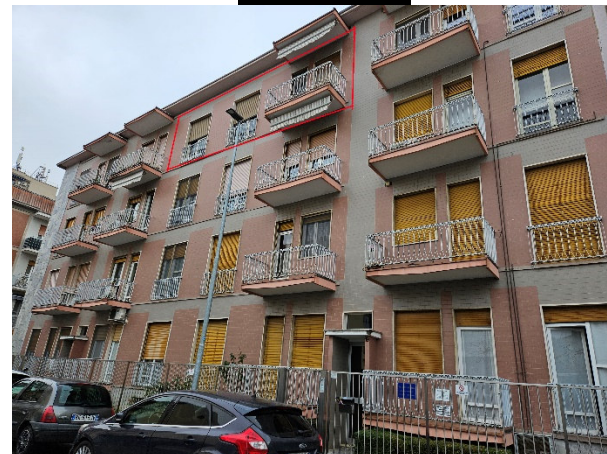
VISTA VERSO IL CORTILE INTERNO



PARTICOLARE VISTA VERSO IL CORTILE



VISTA VERSO LA VIA



PARTICOLARE VISTA VERSO VIA



2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'immobile pignorato è costituito da un'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Comune di Novara al Foglio [REDACTED].

Catasto Fabbricati

Unità abitativa censita al Foglio [REDACTED] Particella 1076 subalterno 16, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale di 118 mq, superficie catastale escluse aree scoperte di 116 mq, rendita euro 822,46, indirizzo Via [REDACTED] n.19, Piano S1-3-4. Intestati catastali [REDACTED] (CF [REDACTED]) nat[REDACTED] il 04/03/1954, diritto di proprietà 1/1. Dati identificativi dell'immobile attuale: Impianto meccanografico del 30/06/1987. Dati di superficie immobile attuale: superficie impianto pubblicata il 09/11/2005. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1967, prot.n.00001116. Dati di classamento: Variazione del 31/01/1985, pratica n. NO0016589 in atti dal 31.01.2005.

Catasto Terreni

L'area su cui è stato costruito il fabbricato condominiale e in cui si trova l'immobile pignorato è censita al Catasto Terreni di Novara (NO) (F952) al Foglio [REDACTED] Particella 1076, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, Classamento particella con qualità Ente Urbano, superficie 405 mq.

2.1 Stralcio della mappa catastale



3. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

3.1 Superfici utili lorde (SUL)

Superfici principali UNITA' IMMOBILIARI	SUL	Valore reale/ /potenziale MQ.	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento Terzo piano Altezza interna H= 2,93 MI 2,44 x 5,95 = Mq. 14,51 10,88 x 8,26 = Mq. 89,86 2,21 x 2,71 = Mq. 5,98 5,48 x 1,57 = Mq. 8,60 1,95 x 0,15 = <u>Mq. 0,29</u> Totale Mq. 119,24	SUL	Mq. 119,24	1/1	MQ. 119,24
Balconi Terzo piano 2,88 x 1,10 = Mq. 3,16 1,00 x 2,31 = Mq. 2,31 5,67 x 1,00 = <u>Mq. 5,67</u> Totale Mq. 11,14	SUL	Mq. 11,14	1/3	MQ. 3,71
Ripostiglio Piano sottotetto Altezza interna H= 2,68 MI 3,91 x 5,16 = Mq. 20,17	SUL	Mq. 20,17	½	MQ. 10,08
Cantina Piano interrato Altezze interne H=1,75/2,35 3,30 x 1,70 = Mq. 5,44	SUL	Mq. 5,44	½	MQ. 2,72
TOTALE	SUL	MQ. 155,99		MQ. 135,75

3.2 Superfici utili nette (SUN)

Locale	Parametro SUN	Superficie MQ
Appartamento Terzo piano		
Tinello 3,96 x 2,11	SUN	MQ. 8,35
Cottura 3,65 x 1,51	SUN	MQ. 5,51
Camera 1 2,72 x 3,65	SUN	MQ. 9,92
Bagno 1,62 x 3,65	SUN	MQ. 5,91
Disimpegno 1 (1,75x1,38)+(0,59x0,84)	SUN	MQ. 2,90
Disimpegno 2 2,36 x 2,02	SUN	MQ. 4,76
Disimpegno 3 (2,88x1,72)+(1,62x0,88)+(1,00x0,34)	SUN	MQ. 6,71
Ripostiglio 1,00 x 1,04	SUN	MQ. 1,04
Camera 2 3,76 x 4,99	SUN	MQ. 18,76
Camera 3 3,12 x 4,01	SUN	MQ. 12,51
Soggiorno (4,67 x 5,29)+(1,58 x 0,32)	SUN	<u>MQ. 25,20</u>
Totale appartamento	SUN	MQ. 101,57
Ripostiglio sottotetto		
4,73 x 3,71	SUN	MQ. 17,54
Cantina piano interrato		
1,50 x 2,78	SUN	MQ. 4,17
TOTALE COMPLESSIVO	SUN	MQ. 123,28

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

4.1 Caratteristiche della zona: l'immobile pignorato si trova nella zona periferica del Comune di Novara (NO), in Via [REDACTED] n.19 e fa parte del Condominio [REDACTED]. L'appartamento pignorato identificato con la particella 1076 sub.16, piano terzo, confina in contorno: pianerottolo e vano scala comuni, prospetto sul cortile comune, unità immobiliare di terzi, prospetto sulla via Monte Grappa. Per quanto riguarda la cantina al piano interrato confina in contorno: corridoio comune con vani scala di collegamento ai piani superiori, cantine di proprietà di terzi, altre cantine di proprietà di terzi e terrapieno verso la via [REDACTED]. Per quanto riguarda il ripostiglio al piano sottotetto confina in contorno: corridoio comune con i vani scala di accesso ai piani inferiori, ripostiglio di proprietà di terzi, altro ripostiglio di proprietà di terzi e parete perimetrale sulla via [REDACTED].

La zona ha una prevalente destinazione residenziale, con la presenza di supermercati, negozi al dettaglio e vari, bar e trattorie, ambulatori medici, officine meccaniche varie e negozi di impiantistica varia,

Accessibilità ai servizi della zona: scuola materna (buona), scuola elementare (buona), scuole medie (buona), centri commerciali (buona), farmacie (buona), ufficio postale (buona), negozi al dettaglio (ottima), municipio (scarso), ambulatori medici (ottima), chiese (buona).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: ADSL.

Collegamenti pubblici (km): Municipio (1,5) e Polizia Urbana (5), Ospedale San Giuliano (0,240), Ospedale Maggiore (0,900) Aeroporto di Malpensa (25), Autostrada A4 Torino Milano-casello di Novara nord (7), Ferrovia Stazione di Novara linea ferroviaria Torino-Milano (2,0), Ufficio postale (0,850).

5. STATO DI POSSESSO E RESIDENZA DELL' ESECUTATO

STATO DI POSSESSO

5.1 L'immobile, alla data del primo sopralluogo degli immobili pignorati del 22.10.2025 con il Custode Giudiziario, risultava accessibile, saltuariamente occupato dall'esecutato, completamente arredato in tutti i locali.

Erano presenti: il Custode Giudiziario nominato IVG Novara, nella persona del signor [REDACTED] e l'esecutato. 5.2 Alle operazioni peritali di accesso agli immobili pignorati sono stati sempre presenti l'esecutato e il Custode Giudiziario.

RESIDENZA DELL' ESECUTATO

Ho chiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Novara il certificato storico di residenza di [REDACTED] con tutti gli occupanti dell'immobile pignorato. Il Comune di Novara (NO) in data 22.10.2025 mi ha rilasciato il Certificato storico di residenza in cui [REDACTED] risulta essere residente a Novara in Via [REDACTED].

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvisoria assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

6.2.1. Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del 09.11.2023 – Registro generale N. 17391 – Registro particolare N. 13036

Atto giudiziario del 05.10.2023- Numero di repertorio 2776

Pubblico Ufficiale Tribunale di Novara, codice fiscale 94006660032

Unità negoziale 1

Catasto Fabbricati – Immobile n.1

Abitazione di tipo economico, A/3, Foglio 97 Particella 1076 subalterno 16, consistenza 6,5 vani.

A favore:

████████████████████, con sede a Novara (RM), codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà – per la quota di 1/1

Contro:

████████████████████, nato il ██████████, codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1.

7. CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE-PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità urbanistica

Dalle verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Novara ho trovato le seguenti pratiche edilizie assentite con allegati, tavole di progetto, comunicazioni, autorizzazioni, certificazioni, dichiarazioni, fine lavori, agibilità che si trovano in dettaglio nell'Allegato 8 di questa relazione:

1. Licenza edilizia del Comune di Novara ██████████ dell'8 Marzo 1962, a nome del Geom. ██████████, per costruire un "Condominio di Via ██████████ angolo ██████████ – costruire n. 2 edifici di 4 piani f.t., cantinati, di complessivi 78 vani di abitazione, oltre servizi ed autorimesse in Via ██████████ angolo Via ██████████".
2. Licenza edilizia del Comune di Novara Prot.Gen. ██████████ del 2 Aprile 1963, a nome di Geom. ██████████ a nome e per conto Condominio ██████████, per costruire "due edifici di 4 piani f.t., cantinati, di complessivi 110 vani di abitazione più servizi ed autorimesse, in Via ██████████ ang. Via ██████████".
3. Richiesta di nulla osta del ██████████ al Comune di Novara, per la costruzione di un accesso carrai in Via ██████████ a servizio dello stabile erigendo Condominio ██████████ a nome di ██████████ Geom. ██████████ Amministratore dello stabile Condominio ██████████.
4. Comunicazione di denuncia opera in c.a dell'Impresa P.A. Geom. ██████████ alla Prefettura di Novara in data ██████████.
5. Licenza edilizia del Comune di Novara Prot.Gen. ██████████ del 21 Novembre 1963, a nome di ██████████ Geom. ██████████ per conto Condominio ██████████ per "sanatoria per varianti apportate al prospetto di cui alla licenza n. ██████████ in data 12.06.1963, P.G. ██████████, consistenti nella diversa conformazione dello stabile in fregio alla Via ██████████".
6. Comunicazione della Prefettura di Novara del 27.06.1966, Prot. N. ██████████.106.18 Div.4 C.A. avente per oggetto "Collaudo opere in conglomerato cementizio consistente Condominio ██████████ all'Impresa ██████████ di Novara e all'Ing. ██████████ di nulla osta al rilascio della licenza d'uso".
7. Verbale di visita e certificato di collaudo statico in opere in cemento armato del 25 giugno 1966 del collaudatore Ing. ██████████.
8. Richiesta al Sindaco di Novara, Prot.n. ██████████ del 28.06.1966, del Geom. ██████████ del rilascio del "Certificati di Inizio e fine Lavori e di Abitabilità dello stabile denominato Condomio ██████████".
9. Certificato del Comune di Novara n. ██████████ dell'11 Novembre 1966 di inizio, fine lavori e abitabilità del Condominio ██████████.

10. Certificato di *autorizzazione all'abitabilità* del Comune di Novara Prot. N. [REDACTED] del 26 settembre 1966 al Geom. [REDACTED] Geom. [REDACTED] per conto del Condominio [REDACTED].

11. Concessione in sanatoria del Comune di Novara Prot. N. [REDACTED] del 10.06.1991 rilasciata al Condominio [REDACTED] per: *“per parziale mutamento di destinazione d'uso da autorimessa di complessivi mq. 100 ad area e locale ripostiglio di uso comune e box privati con riduzione della superficie coperta e di volume edificato rispetto al progetto originale; in Via [REDACTED] [REDACTED] 13/19-Vic. [REDACTED] 2/2 A”.*

12. Autorizzazione del Comune di Novara Prot.Gen. [REDACTED] del 12.03.1992 rilasciata al Condominio [REDACTED] *“ ad eseguire lavori di manutenzione al tetto del fabbricato, consistenti nella sostituzione della orditura in legno, del manto di copertura in retiver e della lattoneria, in Via [REDACTED] /Via [REDACTED]”.*

Opere edilizie eseguite in difformità dei titoli edilizi

Sono state eseguite opere in difformità alle Licenze edilizie Prot.Gen. [REDACTED] del 08.03.1962 a nome di Geom. [REDACTED] e Prot.Gen. [REDACTED] del 02.04.1963 a nome di Geom. [REDACTED] per costruire due edifici di quattro piani in Via [REDACTED] [REDACTED] angolo Via [REDACTED].

Le difformità sono contenute nell'immobile pignorato composto dall'appartamento al terzo piano, cantina al piano interrato e ripostiglio al piano sottotetto.

Le difformità dell'appartamento del terzo piano sono: diversa distribuzione interna dei tavolati di formazione dei locali.

Le difformità della cantina al piano interrato sono: costruzione di un tratto di muro perimetrale e riduzione della lunghezza del serramento esterno.

Le difformità del ripostiglio al piano sottotetto sono. costruzione di due tratti di tavolati interni e di lucernario.

Si ritiene che l'immobile pignorato posto al terzo piano, al piano interrato e sottotetto facente parte del Condominio [REDACTED] in Via [REDACTED] al n.19 a Novara ***non è urbanisticamente conforme.***

L'aggiudicatario potrà regolarizzare le opere difformi, realizzate senza idoneo titolo edilizio, con le procedure di sanatoria edilizia previste dalla Legge 47/85 del 28.02.1985 e s.m.i e Legge Regione Piemonte del 10.11.2004 n.33.

7.2 Conformità catastale

In fase di sopralluogo sono state rilevate difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi e precisamente: per l'appartamento al piano terzo: manca la finestra nel locale cottura, il balcone di accesso dal tinello ha una lunghezza inferiore a quella indicata nella scheda catastale, vi sono difformità dei tavolati interni nel disimpegno della zona notte. Per la cantina al piano interrato: la finestra ha una lunghezza ridotta rispetto a quella indicata nella scheda catastale con la costruzione di un tratto di muro perimetrale. Per il ripostiglio al piano sottotetto: vi sono due tratti di tavolato interno, il pilastro interno ha una sagoma diversa rispetto alla scheda catastale, manca il lucernario.

Si giudica la situazione catastale ***non conforme.***

L'aggiudicatario dovrà presentare una denuncia di variazione (Docfa) delle unità immobiliari censite con nuove schede catastali all'Agenzia delle Entrate –Territorio di Novara.

7.3 Conformità degli impianti

Nota alla conformità degli impianti:

Vi sono le dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola d'arte per la sostituzione della caldaia con modello Hoval Ultragas 250 della Ditta [REDACTED] SRL del 21/12/2006/01 e dell'Attestazione di rinnovo periodico di Conformità Antincendio del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Novara, Rif. Pratica VVF n. [REDACTED]

L'impianto idrico sanitario dell'immobile è conforme alle normative vigenti, l'impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata e diffusori sottopavimento dell'immobile è conforme alle normative vigenti, quello elettrico è conforme alle normative vigenti.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali

- **Nota di Trascrizione del 25.02.2021**

ATTO NOTARILE PUBBLICO - divisione

Nota di trascrizione Registro generale [REDACTED] – Registro particolare [REDACTED]

Atto notarile pubblico del 12.02.2021, Numero di repertorio 23230/12337

Pubblico ufficiale [REDACTED] sede di Borgomanero

Unità negoziale 1

Catasto Fabbricati – Immobile 1

Abitazione di tipo economico, A/3, Foglio [REDACTED] Particella 1076 subalterno 16, consistenza 6,5 vani, via [REDACTED] n.19, piano 3-4

A favore:

[REDACTED], nato il [REDACTED] IO), codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1.

Contro:

[REDACTED], [REDACTED] NO), codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, relativamente relativamente a tutte le unità negoziali.

[REDACTED], nato il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Relativamente relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2.

Proprietari precedenti

- **Nota di Trascrizione del 02.05.2016**

ATTO AMMINISTRATIVO

Nota di trascrizione Registro generale n. [REDACTED] – Registro particolare n. [REDACTED]

Atto per causa di morte del 29.01.2016, Numero di repertorio 214/9990/16

Unità negoziale 2

Catasto Fabbricati – Immobile n.2

Abitazione di tipo economico, A/3, Foglio [REDACTED] Particella 1076 subalterno 16, consistenza 6,5 vani

A favore:

[REDACTED], nato il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale 2, per il diritto di proprietà, per la quota 50/200.

Contro:

[REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] E, il 17.11.1930, per il diritto di proprietà di 1/2, relativamente all'unità negoziale 2.

- **Nota di Trascrizione del 04.02.2021**

ATTO AMMINISTRATIVO

Nota di trascrizione Registro generale [REDACTED] – Registro particolare [REDACTED]

Atto per causa di morte del 23.11.2020, Numero di repertorio 481909/88888/20

Unità negoziale 1

Catasto Fabbricati – Immobile 1

Abitazione di tipo economico, A/3, Foglio [REDACTED] Particella 1076 subalterno 16, consistenza 6,5 vani

A favore:

[REDACTED],

codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà, per la quota 50/200.

Contro:

[REDACTED],

codice fiscale [REDACTED], per il diritto di

proprietà, per la quota di 50/100, relativamente all'unità negoziale 1.

• **Nota di Trascrizione del 25.02.2021**

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Nota di trascrizione Registro generale [REDACTED] – Registro particolare [REDACTED]

Atto notarile pubblico del 12.02.2021, Numero di repertorio 23230/12337

Pubblico ufficiale [REDACTED] sede di Borgomanero

Unità negoziale 1

Catasto Fabbricati – Immobile 1

Abitazione di tipo economico, A/3, Foglio [REDACTED] Particella 1076 subalterno 16, consistenza 6,5 vani, via [REDACTED] n.19, piano 3-4

A favore:

[REDACTED],

codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1.

Contro:

[REDACTED],

codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/2, relativamente a tutte le unità negoziali.

[REDACTED], nato il 04.10.1951 a Novara (NO), codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2.

• **Nota di Trascrizione del 25.02.2021**

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Nota di trascrizione Registro generale [REDACTED] – Registro particolare [REDACTED]

Accettazione tacita di eredità del 12.02.2021, Numero di repertorio 23230/12337

Pubblico ufficiale [REDACTED] sede di Borgomanero

Unità negoziale 2

Catasto Fabbricati – Immobile 1

Abitazione di tipo economico, A/3, Foglio [REDACTED] Particella 1076 subalterno 16, consistenza 6,5 vani, via Monte Grappa n.19, piano 3-4

A favore:

██████████, codice fiscale ██████████,
Relativamente all'unità negoziale 2, per il diritto di proprietà, per la quota 1/4.

██████████, codice fiscale ██████████, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/4, relativamente all'unità negoziale 2.

Contro:

██████████, nata a Cameri (NO), codice fiscale ██████████ E, per il diritto di proprietà di
1/2, relativamente all'unità negoziale 2.

- **Nota di Trascrizione del 25.02.2021**

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Nota di trascrizione Registro generale ████████ – Registro particolare ████████

Accettazione tacita di eredità del 12.02.2021, Numero di repertorio 23230/12337

Pubblico ufficiale ██████████ sede di Borgomanero

Unità negoziale 1

Catasto Fabbricati – Immobile 1

Abitazione di tipo economico, A/3, Foglio ████████ Particella 1076 subalterno 16, consistenza 6,5 vani, via Monte Grappa n.19,
piano 3-4

A favore:

██████████, codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/4.

██████████, codice fiscale ██████████, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/4, relativamente all'unità negoziale 1.

Contro:

██████████, codice fiscale ██████████, per il diritto di
proprietà, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale 1.

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della relazione di stima si trovano a Novara (NO) in Via ██████████ n.19..

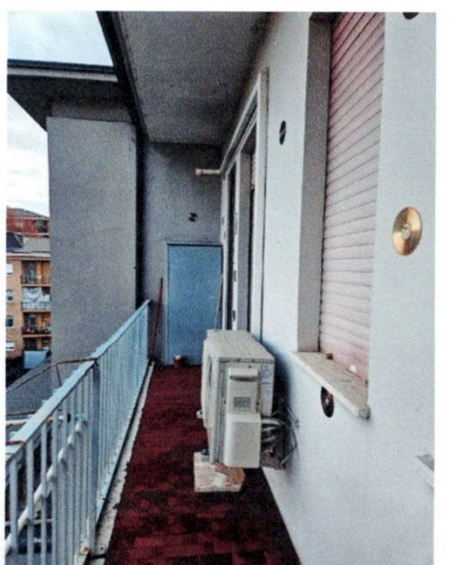
L'immobile pignorato è un appartamento al terzo piano, una cantina al piano interrato e un ripostiglio al piano sottotetto
facente parte del Condominio ██████████ di quattro piani fuori terra, un sottotetto ed uno interrato.

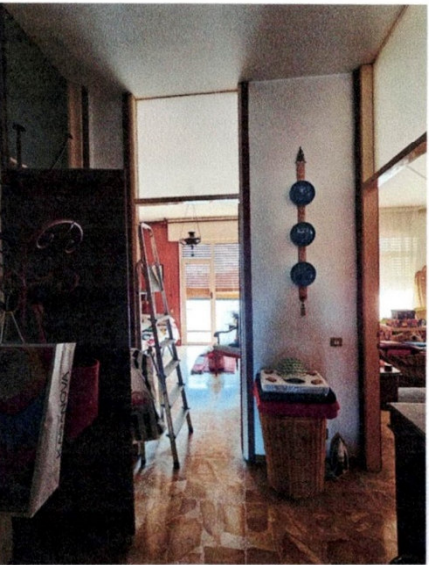
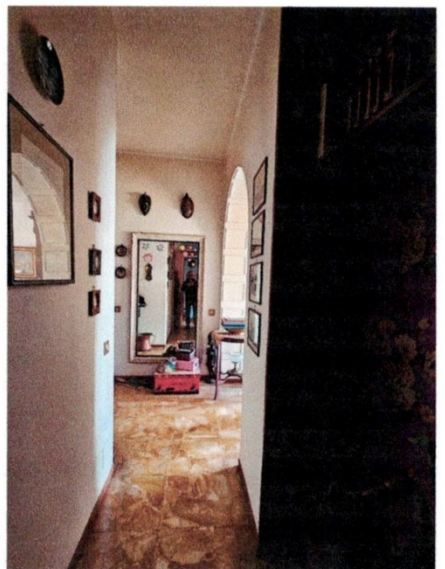
L'appartamento al terzo piano è composto dai locali di: vano scala condominiale con ascensore, ingresso, disimpegno-zona
giorno, soggiorno con balcone, tinello con balcone, locale cottura, disimpegno zona notte, camera da letto con balcone,
camera da letto, camera da letto matrimoniale, disimpegno zona bagno, bagno. La cantina al piano interrato è un locale
adibito a cantina contenete pochi oggetti. Il ripostiglio al piano sottotetto è un locale adibito in parte come deposito di mobili
e la restante come lavatoio stireria con boiler elettrico. La superficie lorda equivalente della unità immobiliare indicate al
punto 3.1 di questa relazione peritale risulta essere di MQ. 135,75, quella netta calpestabile di MQ. 123,28.

L'altezza netta interna dei locali del terzo piano è di H 2.93 MI, quella del piano interrato è di H 2.68 MI, quella del piano
sottotetto è di 1.75/2.35 MI.

Il tetto, con falde a padiglione che copre l'unità immobiliare al terzo piano, è composto con travi principali di legno, listellatura
e ***manto di copertura con lastre fibro cemento ecologico.***

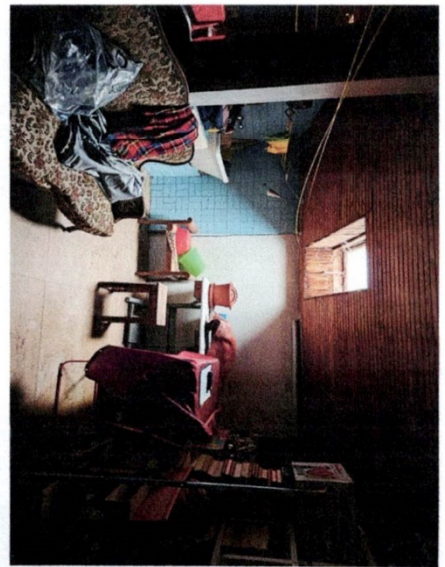
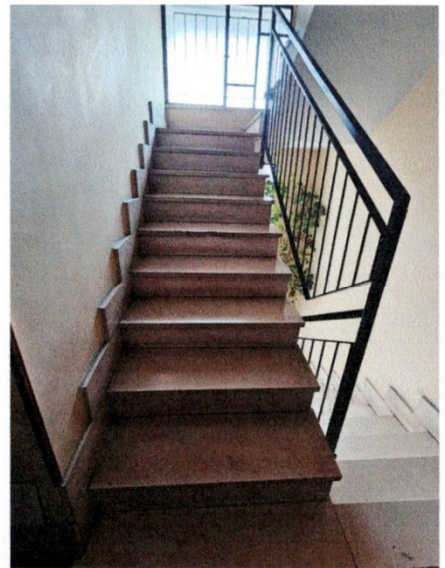
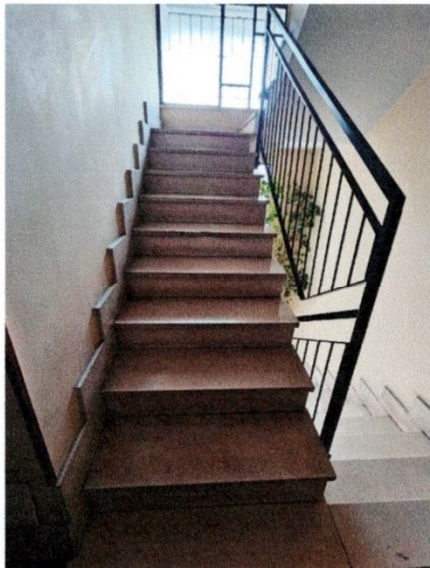
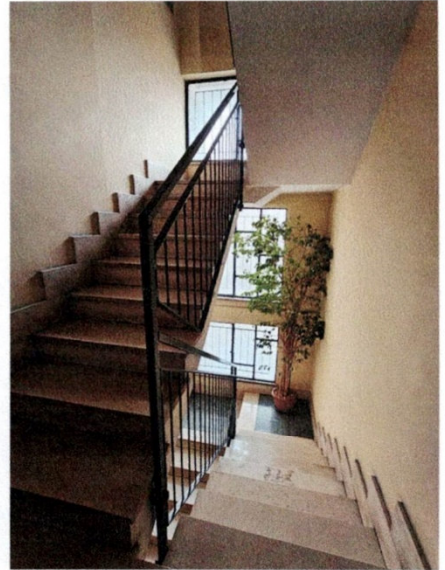
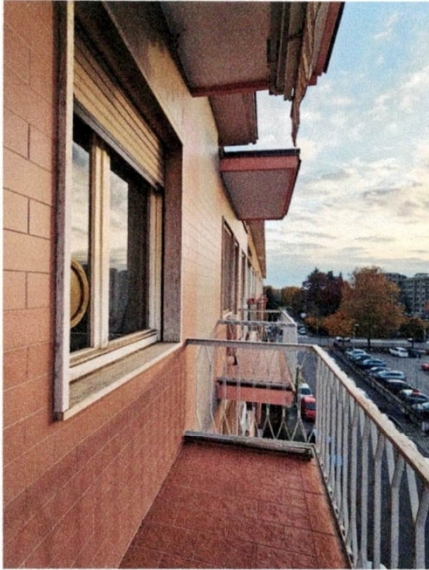
RAPPORTO FOTOGRAFICO ESTERNO E INTERNO

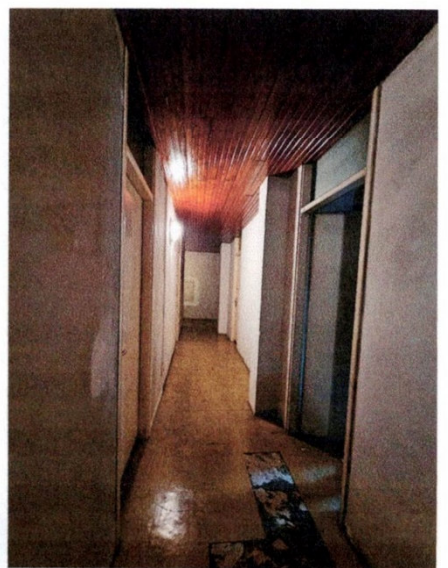
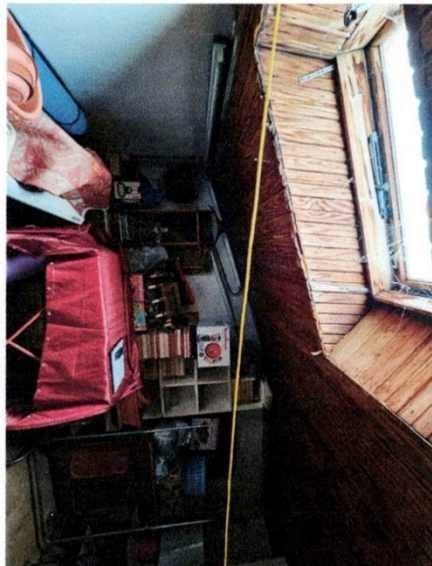


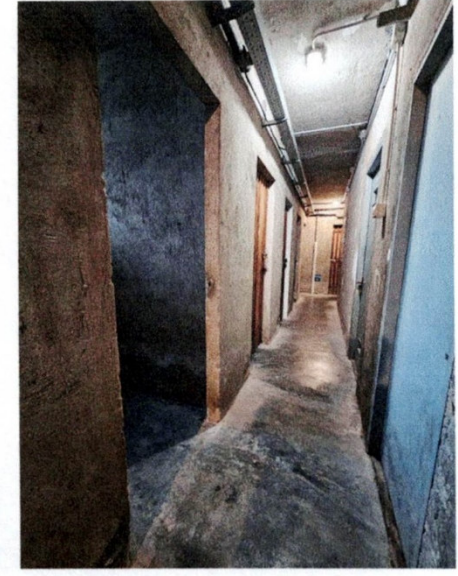
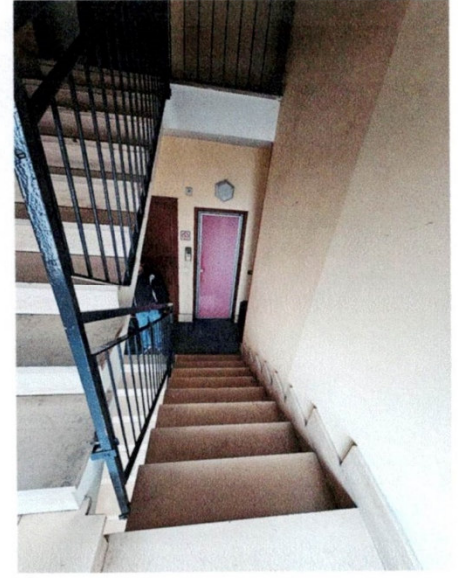
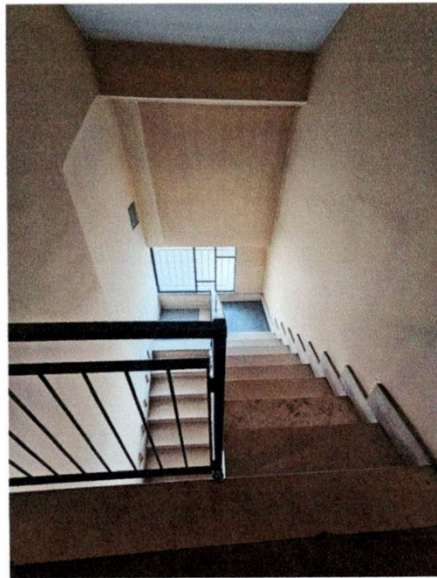
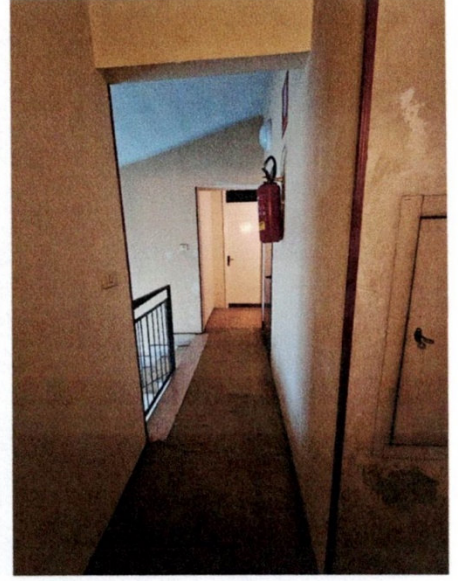
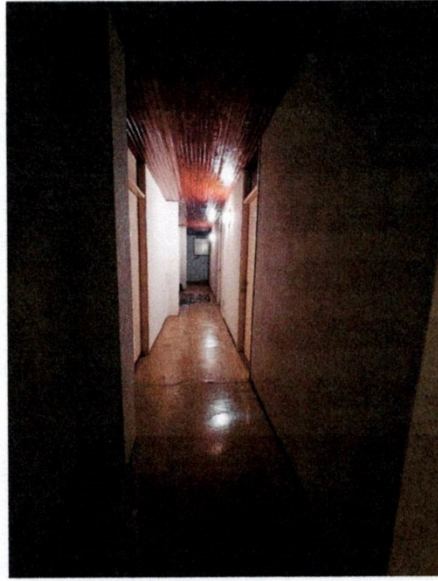


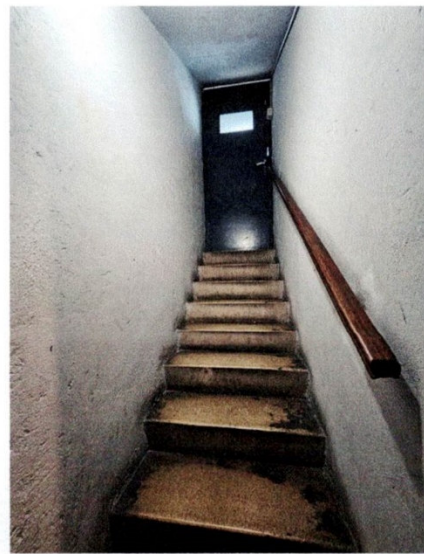
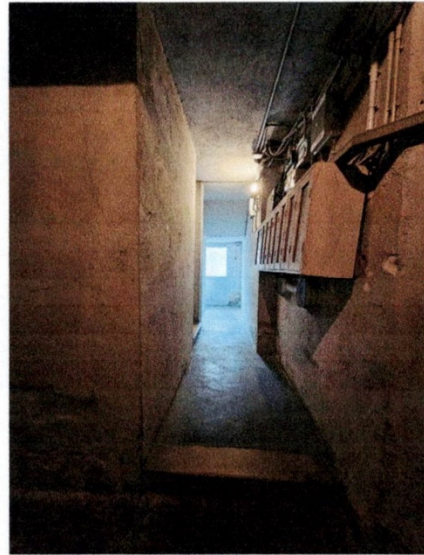
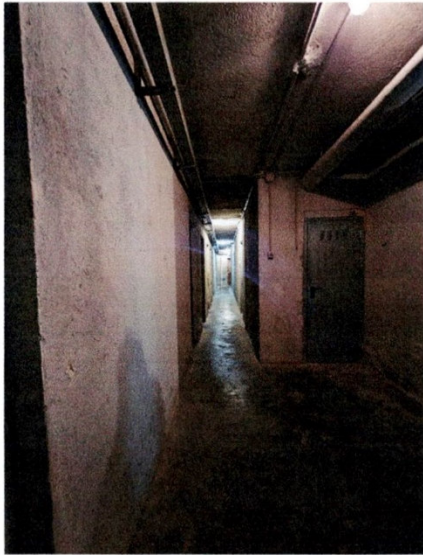
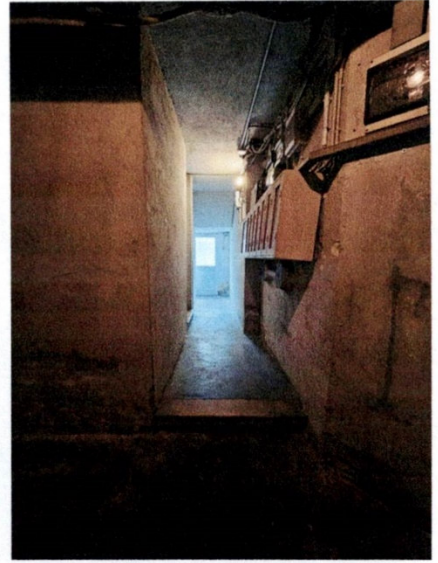


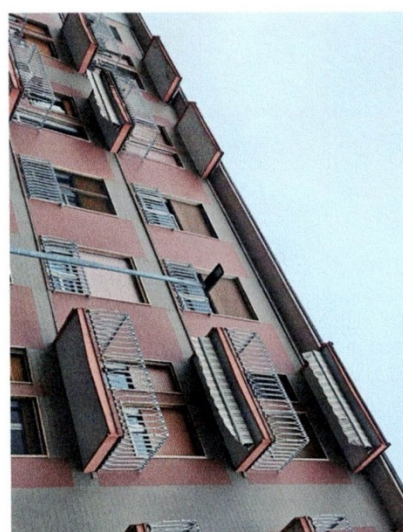
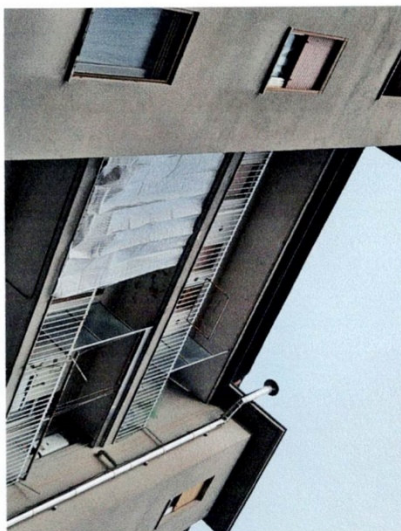












ACCESSI AGLI IMMOBILI PIGNORATI

Primo accesso il 22.10.2025, ore 14.30 con il Custode Giudiziario: **Positivo**

Secondo accesso il 13.11.2025 ore 14,00 con Custode Giudiziario e assistente del perito estimatore per rilievi piano altimetrici dei locali pignorati: **Positivo**

Terzo accesso il 17.11.2025, ore 8,30 con Custode Giudiziario e assistente del perito estimatore per il completamento dei rilievi piano altimetrici dei locali pignorati: **Positivo**

9.2 Condizioni generali

Gli immobili, oggetto di perizia, risultano essere stati costruiti nel 1962. La costruzione ha una discreta efficienza sotto il profilo energetico e risultano discretamente mantenuti sia all'interno che all'esterno.

9.3 Date inerenti la costruzione

1. Licenza edilizia del Comune di Novara Prot.Gen. [REDACTED] dell'8 Marzo 1962, a nome del Geom. [REDACTED].
2. Licenza edilizia del Comune di Novara Prot.Gen. [REDACTED] del 2 Aprile 1963, a nome di Geom. [REDACTED].
3. Richiesta di nulla osta del [REDACTED] al Comune di Novara, per la costruzione di un accesso carrajo.
4. Comunicazione di denuncia opera in c.a dell'Impresa P.A. Geom. [REDACTED] alla Prefettura di Novara in data 18.03.1963.
5. Licenza edilizia del Comune di Novara Prot.Gen. [REDACTED] del 21 Novembre 1963, a nome di [REDACTED] Geom. [REDACTED].
6. Comunicazione della Prefettura di Novara del 27.06.1966, Prot. N. [REDACTED] 106.18 Div.4 C.A..
7. Verbale di visita e certificato di collaudo statico in opere in cemento armato del 25 giugno 1966.

8. Richiesta al Sindaco di Novara, Prot.n. [REDACTED] del 28.06.1966, del [REDACTED].
9. Certificato del Comune di Novara n. [REDACTED] dell'11 Novembre 1966.
10. Certificato di abitabilità del Comune di Novara Prot. N. [REDACTED] del 26.09.1966 al Geom. [REDACTED] Geom. [REDACTED].
11. Concessione in sanatoria del Comune di novara Prot. N. [REDACTED] del 10.06.1991 rilasciata al Condominio [REDACTED].
12. Autorizzazione del Comune di Novara Prot.Gen. [REDACTED] del 12.03.1992 rilasciata al Condominio [REDACTED]

9.4 Coerenze

Il Condominio [REDACTED] in cui si trova l'immobile pignorato confina a nord con la particella 296, a sud con la particella 387, a ovest con la Via [REDACTED] e a est con la particella 212..

9.5 Caratteristiche strutturali dell'edificio abitativo in cui vi sono gli immobili pignorati

Strutture verticali Materiale: muratura in mattoni di tamponamento per i piani fuori terra, pilastri e travi in cemento armato, calcestruzzo armato per il piano cantinato	Condizioni: <i>buone</i>
Solai Materiale: in latero-cemento con superiore massetto di calcestruzzo (intermedio)	Condizioni: <i>buone</i>
Tetto a padiglione Materiali: travi principali di legno, manto di copertura in lastre di fibro cemento ecologico, gronde a sbalzo di cemento armato	Condizioni: <i>buone</i>

9.6 Caratteristiche edilizie e costruttive delle unità immobiliari pignorate

Tavolati interni Appartamento, cantina e ripostiglio: in mattoni forati di 8 cm con rivestimenti delle facciate con intonaco al civile/rustico/rasatura a gesso	Condizioni: <i>buone</i>
Infissi esterni 1 Tipologia: finestre e porta-finestra con vetro semplice ad anta singola a battente e doppia con tapparelle, materiale: legno verniciato, protezione: maniglie 2 Tipologia: portoncino di ingresso al piano terzo a un'anta piena con serratura di sicurezza 3 Tipologia: cantina con serramento verso l'esterno, a nastro con telaio di ferro e vetro che prosegue nella catina confinante 4 Tipologia: finestra a tetto tipo Velux inserita nella pendenza del tetto 5 Tipologia: ringhiere di balconi ad aste verticali e sagomate, materiale ferro quadro e piatto	Condizioni: <i>buone</i> Condizioni: <i>buone</i> Condizioni <i>buone</i> Condizioni: <i>buone</i> Condizioni: <i>buone</i>
Pareti esterne esterne e interne portanti Materiale: in muratura di mattoni a cassa vuota, spessore medio 32/34 cm, con rivestimento a fasce verticali con piastrelle di ceramica alternate con fasce di intonaco colorato al civile orizzontali e verticali verso la via Monte Grappa, con intonaco al civile verso il cortile interno.	Condizioni: <i>buone</i>
Rivestimento locale cottura Materiale: piastrelle di ceramica di colore bianco, altezza 140 cm.	Condizioni: <i>buone</i>
Rivestimento del bagno Materiale: in piastrelle di ceramica 20x20 di colore bleu	Condizioni: <i>buone</i>
Porte interne Materiale: per l'appartamento del terzo piano, in legno tamburato inpiallacciato, cieche, ad una unica. Materiale: per la cantina al piano interrato, con tavole verticali e orizzontali di legno grezzo verniciato con chiavistello Materiale: per il ripostiglio al piano sottotetto, ad un'anta di tipo cieco, di legno tamburato e vernicato	Condizioni: <i>buone</i> Condizioni: <i>buone</i> Condizioni: <i>buone</i>
Pavimenti interni	

Materiale: per l'appartamento al terzo piano, in piastrelle di ceramica decorate nel locale cottura, di graniglia lucidata per i locali delle camere da letto, in piastrelle in pietra naturale alla palladiana per il locali di soggiorno- ingresso – disimpegni e tinello. Materiale: per la cantina la piano interrato, in battuto di cemento lisciato al grezzo. Materiale: per il ripostiglio al piano sottotetto, in piastrelle di linoleum	Condizioni: <i>buone</i> Condizioni: <i>scarse</i> Condizioni: <i>scarse</i>
Pavimenti esterni Materiale: per i balconi, in piastrelle di klinker 7,5x15 di colore rosso.	Condizioni: <i>buone</i>
Intonaci interni verticali e orizzontali Materiale: per i locali del terzo piano, al civile/rastura a gesso con tinteggiatura Materiale: per il locale del piano interrato: con intonaco rustico eseguito a frazzatto grosso. Materiale: per il locale del piano sottotetto, con intonaco rustico a frattazzo fine, perlinatura di legno del soffitto, angolo della zona lavatoio con piastrelle di ceramica di colore azzurro.	Condizioni: <i>buone</i> Condizioni: <i>scarse</i> Condizioni: <i>buone</i>
Soglie, porte, porte-finestra, davanzali e cornici dei serramenti Materiali: in lastre di pietra naturale	Condizioni: <i>buone</i>
Scala interna condominiale Materiale: alzate, pedate e pianerottoli intermedi e di sbarco in pietra naturale	Condizioni: <i>buone</i>

9.7 Impianti

Elettrico:

Tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico e ACS:

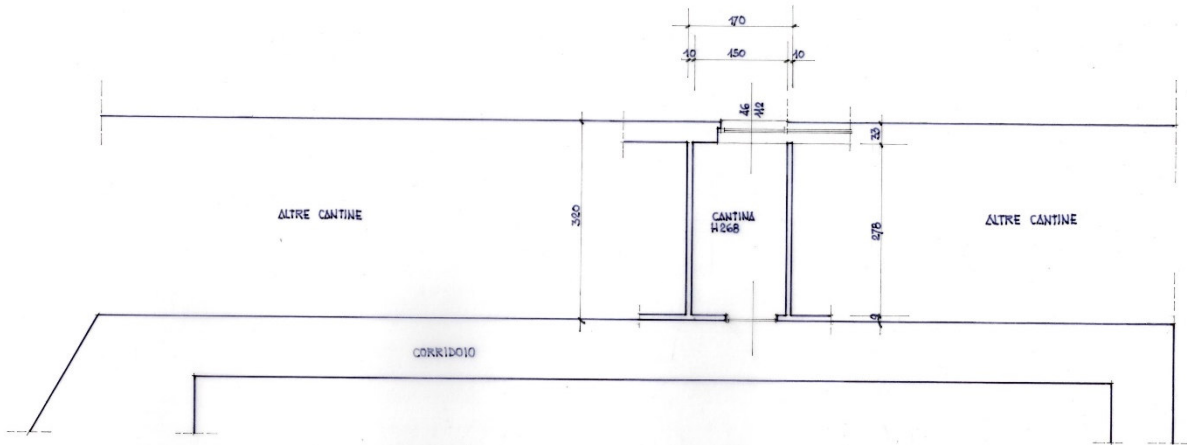
Tipologia: impianto di riscaldamento condominiale di tipo centralizzato a gas metano, riscaldamento con diffusori sottopavimento rispettoso delle normative vigenti .

Idrico:

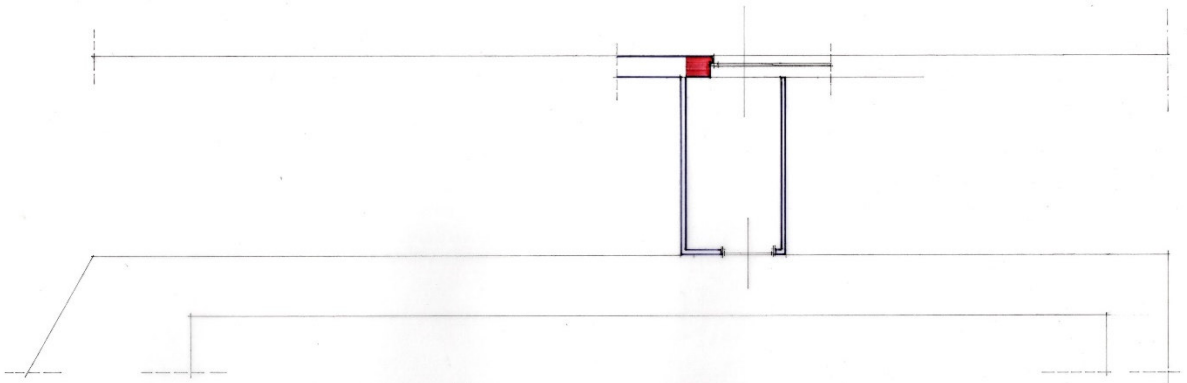
Tipologia: sottotraccia con dotazione bagni di water, bidet, lavabo e vasca da bagno, alimentazione diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità rispettoso delle vigenti normative.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

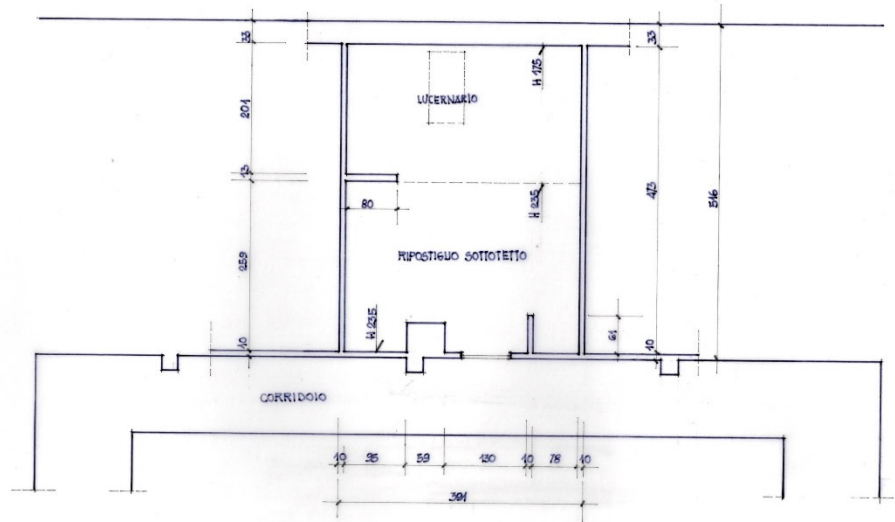
L'Amministratore del Condominio Bucaneve, mi ha inviato il prospetto delle spese condominiali. L'importo annuo da versare ammonta a € 3.665,02 come indicato nell'esercizio ordinario dal 01/06/2025 al 31/05/2026. Attualmente le rate scadute e non pagate ammontano a € 18.811,95 come indicato nel consuntivo periodo dal 01/06/2024 al 31/05/2025.



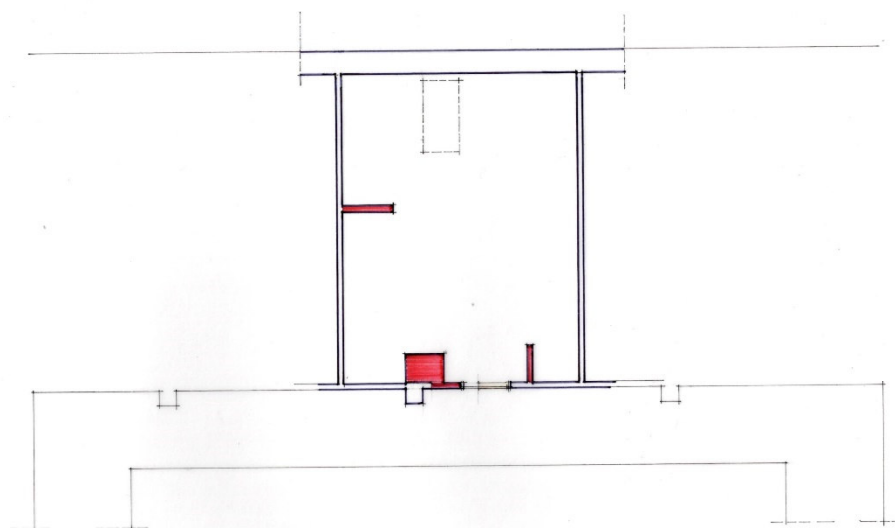

 TRIBUNALE DI NOVARA
 PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE NRG 68/2025
 STATO ATTUALE - RILIEVO QUOTATO CANTINA DEL PIANO INTERRATO – SCALA 1:50
 CONDOMINIO BUCANEVE contro MONFRINOTTI FRANCO ALESSANDRO – TAVOLA 3




 TRIBUNALE DI NOVARA
 PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE NRG 68/2025
 STATO ATTUALE - RILIEVO DIFFORMITA' CANTINA DEL PIANO INTERRATO – SCALA 1:50
 CONDOMINIO BUCANEVE contro MONFRINOTTI FRANCO ALESSANDRO – TAVOLA 4




 TRIBUNALE DI NOVARA
 PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE NRG 68/2025
 STATO ATTUALE - RILIEVO QUOTATO RIPOSTIGLIO DEL QUARTO PIANO - SCALA 1:50
 CONDOMINIO BUCANEVE contro MONFRINOTTI FRANCO ALESSANDRO - TAVOLA 5

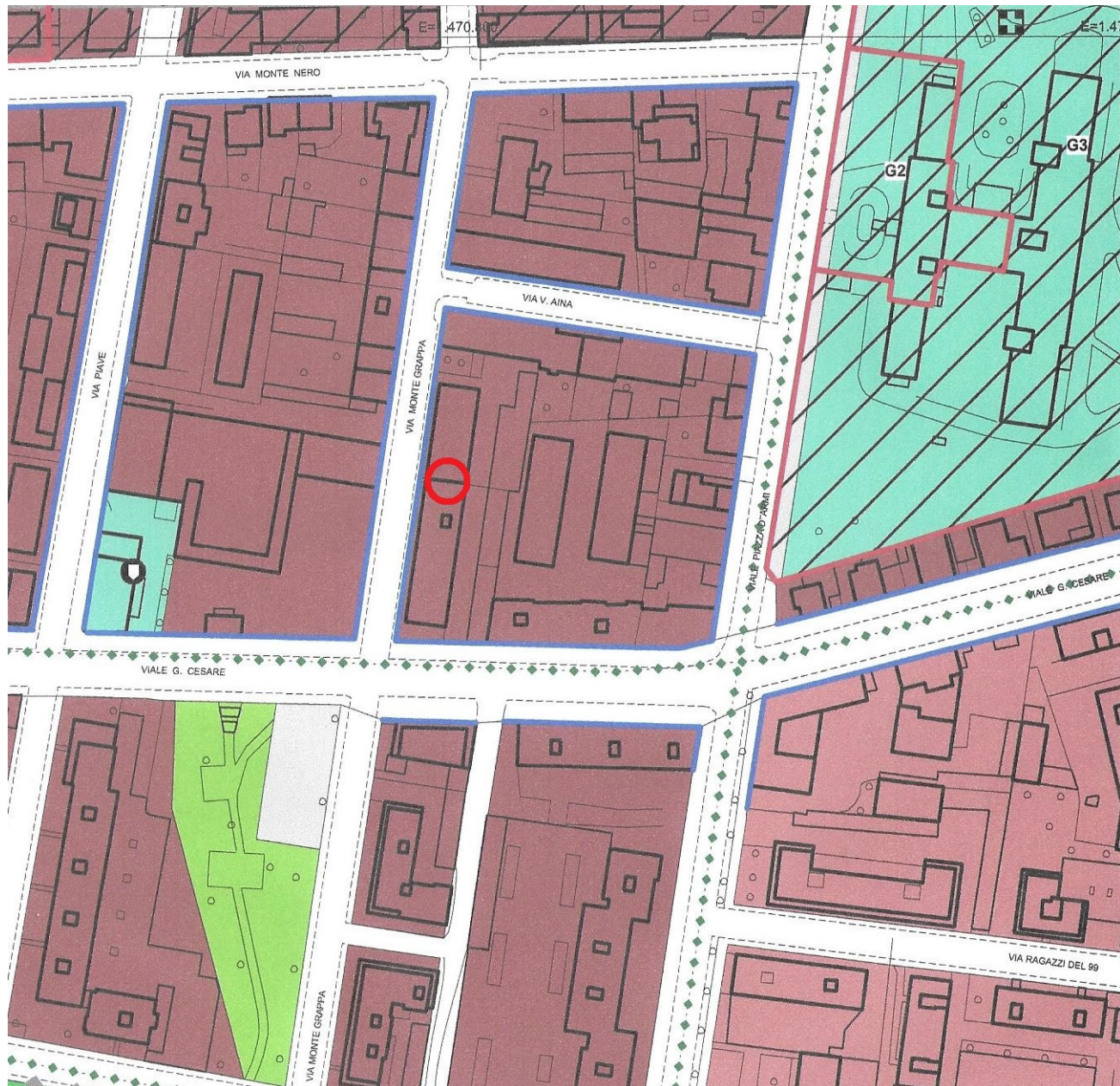



 TRIBUNALE DI NOVARA
 PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE NRG 68/2025
 STATO ATTUALE - RILIEVO DIFFORMITA' RIPOSTIGLIO DEL QUARTO PIANO - SCALA 1:50
 CONDOMINIO BUCANEVE contro MONFRINOTTI FRANCO ALESSANDRO - TAVOLA 6

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Novara, modificato ex art.17 – 8° comma con Delibera Consiglio Comunale n.22 del 28.03.2011, classifica l'area in cui si trova l'immobile pignorato come "Ambiti di riqualificazione urbana ed ambientale – Tessuto Urbano esistente 3 – Art.10.3/4/5 NTA"

Planimetria PRGC vigente nel Comune di Novara – Zona Via [REDACTED]



11. FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista la conformazione planimetrica e la correlazione funzionale della unità immobiliare propongo di formare **un lotto unico** per la vendita coattiva composto da: appartamento al terzo piano, cantina al piano interrato e ripostiglio al piano sottotetto del Condominio [REDACTED] posto a Novara in Via [REDACTED] n.19.

12. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

12.1 Criteri di stima

Il criterio adottato:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di stima, è quello relativo al valore di mercato che consiste nell'individuazione del più probabile valore dell'immobile paragonandolo ad altri beni della stessa zona di simili

caratteristiche tecniche e di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro della (SL/MQ.) superficie lorda/Mq.

Gli elementi presi in considerazione sono stati: l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (efficienza dei servizi quali luce, gas, acqua, salubrit , tipo di ceto di popolazione che abita la zona, vicinanza di negozi ed uffici pubblici, parcheggi pubblici non a pagamento, viabilit , trasporti ecc...), caratteristiche posizionali di collocazione dell'immobile (esposizione, piano, accesso, orientamento), caratteristiche edilizie dell'immobile (finiture, stato di conservazione, distribuzione interna ed efficienza impiantistica, area di pertinenza, parcheggio), disponibilit  dell'immobile (libero, affittato, servit ).

Sono stati analizzati i dati relativi alla zona residenziale del Comune di Novara dove   posto l'immobile pignorato, precisamente quelli della Via [REDACTED], per edifici residenziali paragonandoli ai prezzi di mercato attuati dagli operatori immobiliari e ai contratti di compravendita per casi simili della zona.

Si considera ordinario lo stato dell'immobile abitativo, che risulta in discreto stato conservativo.

Per quanto sopra descritto si ritiene opportuno adottare per i beni in esame del Lotto un parametro medio di mercato di **1250,00 €/Mq.** (euro milleduecentocinquanta/00).

12.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate-Territorio/Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari/Ufficio di Pubblicit  Immobiliare di Novara, Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Novara, Osservatorio Immobiliare FIAIP, Il Consulente Immobiliare periodico del Sole 24 Ore, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Novara (O.M.I) Anno 2025 semestre 1., Fascia/zona: Periferica/Viale Giulio Cesare, Codice di zona D3, microzona catastale n.2, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale.

12.3 Stima dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore   effettuato in base alle (SUL) superfici utili lorde equivalenti.

IMMOBILI (Unit  abitativa e locali accessori)

Appartamento posto al terzo piano del Condominio [REDACTED] composto dai locali di: ingresso, disimpegno-zona giorno, soggiorno con balcone, tinello con balcone, locale cottura, disimpegno zona notte, camera da letto con balcone, camera da letto, camera da letto matrimoniale, disimpegno zona bagno, bagno.

Cantina al piano interrato, locale adibito a cantina.

Ripostiglio al piano sottotetto, locale adibito deposito di mobili e lavatoio stireria.

Prezzo al MQ = € 1.250,00

MQ. 135,75 x € 1.250,00/Mq. = € 169.687,50

(euro settantacinquemilatrecentodieci/00)

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

IMMOBILI – LOTTO UNICO	COMPUTO PERIZIA
Appartamento posto al terzo piano, cantina al piano interrato e ripostiglio nel sottotetto	€ 169.687,75 -
Riduzione del 20% della stima degli immobili per l'incidenza negativa della modalit� di vendita coattiva	€ 33.937,50 -
Totale	€ 135.750,00
Spese di regolarizzazione urbanistica per opere difformi dai titoli edilizi – Scia in sanatoria dell'appartamento al terzo piano, cantina al piano interrato e ripostiglio al piano sottotetto	€ 3.000,00 -
Spese di regolarizzazione catastale	€ 1.000,00 -

Spese condominiali scadute e non pagate	€ 18.811,95 -
TOTALE	€ 112.938,05 =
TOTALE Arrotondamento prezzo base d'asta	€ 113.000,00
L'importo complessivo della perizia è di € 169.687,75 (Euro centosessantanovemilaseicentottantasette/75)	
Il prezzo di base per l'asta del LOTTO è di € 113.000,00 (EURO CENTOTREDICIMILA/00)	

Tanto dovevo in evasione del mandato peritale ricevuto, sottoscrivo la presente relazione il 05.12.2025

IL PERITO ESTIMATORE

Arch. Antonio Marzella



ALLEGATI ELABORATO PERITALE

-
- ALL. 1. ESTRATTI CATASTALI
 - ALL. 2. RILIEVI PLANIMETRICI
 - ALL. 3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - ALL. 4. VERBALI DI SOPRALLUOGO E CERTIFICATO DI RESIDENZA
 - ALL. 5. COMUNICAZIONI
 - ALL. 6. RICEVUTE SPESE
 - ALL. 7. ELABORATO PERITALE SENZA DATI SENSIBILI
 - ALL. 8. PRATICHE EDILIZIE
 - ALL.9. MODULO PER IL CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART.173 BIS COMMA 2 C.P.C.
 - ALL.10 ALLEGAZIONE ORDINANZA DI VENDITA
 - ALL.11 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
COMPENSO DELL'ESPERTO
-