
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

Proc. Es. n. 179/2024

Giudice **Dott. INCARDONA ROSSELLA**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geom. Massimo Cerutti
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2140
C.F. CRTMSM62E06B019H

con studio in Via Gozzano n.15 Borgomanero (NO) 28021-tel.0322- 835242

email: cerumax@libero.it
pec. massimo.cerutti@geopec.it

**Beni in NOVARA (NO) via Prelle n.3
Unico Lotto**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A.

immagine:



Fig. 78, part. 422, sub. 5

Destinazione: ALLOGGIO piano secondo

Foto: Vista facciata ovest

Ingresso da via Prelle
n.3 .

Possesso: Proprietà per la quota di 1000/1000 di **ALLOGGIO**
sito in Novara (NO) via Prelle n.3 e censito all'NCEU al fg. 78, part. 422, sub.5
al terreni foglio 78 mapp.361 Ente urbano .

Descrizione:

Appartamento al secondo piano di fabbricato denominato(Condominio S.Agabio LottoB) suddiviso in n.8 unità immobiliari al n.3 di Via Prelle (Novara) ,composto da ingresso ,soggiorno,cucina disimpegno, due camere e bagno, due piccoli balconi , cantina al piano interrato vani catastali 5,0.

Identificato al catasto fabbricati:di Novara intestato a:

[REDACTED]

foglio 78 mappale 422 subalterno 5, Zona Cen.2 -categoria A/3, classe 2, composto da vani 5,0, Sup. catastale mq.75 escluse aree scoperte mq.73 ,posto al piano 2 - rendita € 387,34.

Coerenze alloggio: a nord in senso orario, mapp.491 ad est corte comune ad ovest strada accesso corte , a sud mapp.493 .

Immagine:



Fig. 78 part. 482 sub.4

Destinazione: AUTORIMESSA

Foto: vista da corte interna.

Possesso:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Autorimessa**
sito in Novara (NO) via PELLE n.3 e censito all'NCEU al fg. 78, part. 482 , sub. 4.
al terreni f.78 mapp.440 Ente urbano .

Descrizione:autorimessa al piano Terra della superficie di mq.11 circa con accesso da corte comune , da via PELLE n.3 .

Identificato al catasto fabbricati:Novara intestato a:

[REDACTED]

foglio 78 mappale 482, sub.4 z.c.2 -categoria C/6, classe 3,consistenza mq.11, superficie catastale 11, posto al piano Terra, - rendita € 23.86.

Coerenze: in contorno in senso orario a nord corte comune e mapp.491 , ad est mapp.363 a sud mapp.441, lato ovest corte comune.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegate le schede catastali per gli immobili di cui al fg. 78, part.422 sub.5 e planimetria dell'autorimessa foglio 78 mapp.482 sub.4 urbano.

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

Si è accertato la completa conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

Descrizione:

Appartamento al piano secondo di fabbricato suddiviso in n.8 unità immobiliari al n.3 di Via Prelle (Novara), composto da ingresso, soggiorno-cucina disimpegno, due camere e bagno, n.2 piccoli balconi con scala di ingresso da cortile comune, vani catastali 5,0.

Caratteristiche zona: **Residenziale** con parcheggi sufficienti e servita da tutte le urbanizzazioni.

STATO DI POSSESSO:

L'appartamento alla data del primo sopraluogo 08/07/2025 era abitato da affittuario, alla data del secondo sopraluogo 06/11/25 l'appartamento è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: **nessuna***
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **nessuno***

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

- 4.2.1. **Iscrizioni: N.12651/1499 del 02/10/2012**
Iscrizione volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico numero 3484/3110 del 18/09/2012 notaio Romanelli Luca Saverio Felice di Milano
importo ipoteca: € .131.400,00
importo capitale: € . 73.000,00
- 4.2.2. **Pignoramenti:**
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili del 30/10/2024 ai nn. 16046/12239 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sede Parma (PR), contro [REDACTED]
[REDACTED] on atto trascritto a Novara.

4.2.3. *Altre trascrizioni: nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dalla verifica in Comune Fabbricato costruito con Licenza edilizia N.677 P.G.12619 del 06/06/1957 abitabilità del 16/10/1958 – per l'autorimessa è stata edificata con licenza, N.424 del 06/04/1962 prot.14034 .

Per quanto riguarda l'appartamento è stata spostata una apertura interna della cucina .

4.3.2. *Conformità catastale:*

Catastalmente la planimetrie dell'abitazione va ripresentata in quanto non conforme per quanto riguarda la porta interna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute per riscaldamento: €.0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.0

Ulteriori avvertenze:

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

[REDACTED]

con atto di compravendita del 18/09/2012 rep.3483/3109 Notaio Romanelli Luca Saverio Felice di Milano trascritto a Novara in data 02/10/2012 ai nn.12650/9128.

Proprietari nel ventennio:

[REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE:

Dalla verifica in Comune il Fabbricato costruito con Licenza edilizia N.677 P.G.12619 del 06/06/1957 abitabilità del 16/10/1958 – per l'autorimessa è stata edificata con licenza, N.424 del 06/04/1962 prot.14034 .

Descrizione **ALLOGGIO** di cui al punto **A**

Proprietà:

Descrizione:

Appartamento al secondo piano di fabbricato suddiviso in n.8 unità immobiliari al n.3 di Prella (Novara) ,composto da ingresso ,soggiorno,cucina disimpegno, due camere e bagno, due piccoli balconi , cantina al piano interrato vani catastali 5,0.

La superficie commerciale sono per l'alloggio mq.70.00 , di mq.6,00 per i balconi, mq.14,00 per la cantina .

La superficie calpestabile sono per l'alloggio mq.60.00 ,il balcone 6.00 mq. , 14.00 mq. per la cantina .

Identificato al catasto NCEU: intestato a:

foglio 78 mappale 422 subalterno 5, Zona Cen.2 -categoria A/3, classe 2, composto da vani 5,0, Sup. catastale mq.75 escluse aree scoperte mq.73 ,posto al piano 2 - rendita € 387,34.

Coerenze alloggio: a nord in senso orario, mapp.491 ad est corte comune ad ovest strada accesso corte , a sud mapp.493

L'edificio è stato costruito in data antecedente al

L'edificio è stato costruito in data 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 3.00

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: Tessuto urbano esistente 2.5.

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ALLOGGIO	Sup. reale lorda	70	1	70,00
BALCONE	Sup. reale lorda	6.0	0,30	1,80
CANTINA	Sup. reale lorda	14,00	0.25	3,50
	Sup. reale lorda			75,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale:**c.a. e muratura** - condizioni: **buone**

Solai:

tipologia: C.a . - condizioni: **normali**

Copertura:

tipologia: **Falda** – copertura in tegole in cotto

Scale:

condizioni: **normali**

tipologia: **a rampa** materiale: **C.A.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Materiale: legno- - condizioni:**discrete**

Infissi interni:

materiale: **legno tamburato**- condizioni:**discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: **porta** - materiale: **metallo** - condizioni:
normali

Accessori:

nessuno

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Critero di Stima

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile, qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento, è la ricerca del più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazione d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura oltre che all'epoca di costruzione. Nella stima vi sono già compresi gli spazi comuni.

Fonti di informazione

- Catasto di NOVARA; Comune di Novara microzona catastale n.7
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivista il Consulente immobiliare – Borsino immobiliare Novarese edizione 2025.

Valutazione corpi

A. ALLOGGIO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
A. Alloggio	75,00	640	48.000,00

- Valore a corpo: **alloggio** € 48.000,00

- Valore accessori:

- Valore complessivo diritto e quota: € 48.000,00

B. AUTORIMESSA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
AUTORIMESSA	14	A corpo	€ 8.000,00
	14		€ 8.000,00

Riepilogo valutazione di mercato del lotto:

ID	Immobile	Valore diritto e quota
----	----------	------------------------

A	ALLOGGIO	€ 48.000,00
B	AUTORIMESSA	€ 8.000,00
VALORE TOTALE LOTTO		€ 56.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna Riduzione in quanto la valutazione tiene conto del valore di mercato dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

Spese tecniche sanatoria opere interne appartamento e di regolarizzazione catastale:

€ 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Per la commerciabilità del bene si ritiene consigliabile l'indivisibilità degli immobili oggetto della presente perizia e pertanto la vendita degli stessi in un unico lotto.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore totale del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 53.000,0

Novara, li 12/11/2025

Il Perito
Geometra Massimo Cerutti



9 Allegati

- Documentazione Fotografica
- Copia schede catastali
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Verbale 1-2