
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Proc. Es. R.G. n. **83/2025**

Giudice **Dott.ssa Rossella Incardona**

ELABORATO PERITALE

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

con studio in: Novara – Via Valerio Pansa, 5

email: marzio.gatti@libero.it

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE:

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

S

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

Non risultano inadempienze

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Novara il 07/11/2007 ai nn. 24271/5369 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/10/2007 Rep. N. 77525/10967 [redacted] di [redacted] a favore di [redacted] per azioni con sede a [redacted] (C.F. [redacted]) (domicilio ipotecario eletto [redacted]), contro [redacted], quale debitore non datore di ipoteca capitale € 60.000,00, Totale € 120.000,00, durata 20 anni. Grava su Foglio 58, particella 28, Sub. 14.

Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Novara il 06/06/2025 ai nn. 9008/6825, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 30/04/2025, numero di repertorio 1859 del Tribunale di Novara, a favore di [redacted] contro [redacted] (Richiedente: [redacted])

[redacted] contro [redacted]
Grava su Foglio 58, particella 28, Sub. 14.

4. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE:

Le planimetrie catastali sono state acquisite in data 11 dicembre 2025.

5. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI:

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

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:



N.C.E.U. – Fg. 58, Part. 27, sub. 14 –
Via Chiesa Gionzana n. 11 – Cat. A/3 –
cl. 1 – cons. 4 vani – Sup. Cat. 103 m²,
totale escluse aree scoperte 94 m² -
Rendita € 177,66 – piano 1 – Novara
(NO)

L'unità immobiliare di interesse è sita al piano primo di edificio con diverse destinazioni in Via Chiesa Gionzana n. 11 a Novara. L'accesso all'appartamento avviene sia da cortile interno che dal fronte principale.

Attualmente l'appartamento è così composto: dal cortile, in cima alla scala esterna in muratura si accede a quello che era un ampio terrazzo e che ora viene utilizzato in soggiorno, sala pranzo e lavanderia, dove le pareti sono interamente rivestite in legno; attraverso porta a scorrere si accede a piccolo disimpegno, con di fronte ripostiglio, dove sulla destra è presente ampia cucina con piccolo locale caldaia (retro ripostiglio), mentre sulla sinistra è presente bagno, una prima camera da letto da cui si accede ad una seconda camera da letto. Sul fronte principale è presente scala esterna che permette l'accesso, attraverso ballatoio comune con

unità immobiliare a confine, ad una delle camere da letto e sono presenti due terrazzini ad uso esclusivo della cucina e della camera da letto matrimoniale.

L'appartamento ha una superficie lorda/commerciale di circa 94,0 m², mentre i balconi hanno una superficie totale di circa 6,0 m² e il terrazzo, attualmente utilizzato come soggiorno, sala pranzo, lavanderia, è pari a circa 29,0 m². L'altezza interna dell'appartamento è di circa 280 cm mentre nella cucina essendo presente controsoffitto sono presenti diverse altezze: 240, 250, 270 cm.

La superficie calpestabile dei vari locali corrisponde a circa: ingresso/disimpegno 3,3 m², cucina 29,5 m², locale caldaia 1,35 m², ripostiglio 3,00 m², bagno 5,25 m², camera 1 17,15 m², camera 2 17,15 m². Totale superficie calpestabile pari a circa 76,7 m².

Il fabbricato ha struttura portante e tamponamento in muratura, solaio in laterocemento/putrelle e voltine; le facciate sono intonacate.

L'edificio di interesse risale prima del 1928 (è stata trovata abitabilità P.G. 5085 del 8/11/1928).

Per quanto riguarda il sub. 14 di interesse non sono state reperite pratiche dedicate ma in alcune di quelle depositate (elenco al paragrafo 10.), al primo piano è presente il sub. 14 così come rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 23/12/1988.

L'abitazione presenta abusi edilizi e difformità rispetto alla planimetria presente nelle varie pratiche e a quella catastale. Tutta la parte del terrazzo che è stata chiusa ad uso soggiorno, pranzo, lavanderia (con piccolo ampliamento) è abusivo e dovrà essere rimossa/demolita in quanto ad oggi non è sanabile in quanto, dall'incontro effettuato con i tecnici del Comune di Novara risulta che il volume è utilizzato per altro intervento relativo all'edificio. Inoltre è necessario presentare pratica in sanatoria per la demolizione della scala interna e la realizzazione del ripostiglio. Non è stata trovata alcuna pratica in merito.

I pavimenti e i rivestimenti sono in grès ceramico.

Il riscaldamento è di tipo autonomo mediante stufe a pellet e radiatori. La caldaia produce anche l'acqua calda. L'impianto elettrico è quello di costruzione.

I serramenti esterni ed interni in legno sono in buono stato di conservazione.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, solo la finitura esterna e il tetto necessitano di manutenzione..

E' stato possibile effettuare sopralluogo in data 12 dicembre 2025, alla presenza di IFIR Piemonte srl, e dell'esecutata [REDACTED].

Dati catastali:

N.C.E.U. – Fg. 58, Part. 27, sub. 14 – Via Chiesa Gionzana n. 11 – Cat. A/3 – cl. 1 – cons. 4 vani – Sup. Cat. 103 m², totale escluse aree scoperte 94 m² - Rendita € 177,66 – piano 1 – Novara (NO)

Coerenze catastali.

Appartamento: libero sui lati nord, sud e ovest. A est in aderenza con altra unità immobiliare.

Abitazione (Fg. 58, Part. 27, sub. 14)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Appartamento		94,00	1,00	94,00
Balconi-Terrazzi		25,00	0,30	7,50
Balconi-Terrazzi		10,00	0,10	1,00
				102,50
Arrotondamento				103,00

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

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

8. NECESSARIE VARIAZIONI CATASTALI:

Sono necessarie variazioni catastali.

9. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Ambiti di qualificazione rurale esterni" con riferimento all'art. 19 delle N.T.A..

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

Come già evidenziato sono presenti abusi edilizi, difformità edilizia e catastale, relative all'ampliamento dell'abitazione inglobando l'intero terrazzo e poi è stata chiusa la scala interna proveniente dal piano terra per la formazione del ripostiglio.

L'ampliamento volumetrico non è sanabile in quanto la volumetria rimanente è stata utilizzata per altro intervento in sanatoria in fase di autorizzazione da parte del Comune di Novara.

Come già indicato precedentemente non sono presenti pratiche dedicate esclusivamente ad. Sono presenti varie pratiche relative ad altri subalterni dell'edificio dove negli elaborati è presente l'appartamento sub. 14 che corrisponde alla planimetria catastale presentata il 23/12/1988.

Il fabbricato ha origini remote infatti è presente una abitabilità P.G. 5085 del 8/11/1928. La destinazione del fabbricato in origine è stata quella agricola/edifici rurali. L'attuale destinazione d'uso del fabbricato è residenziale – commerciale. E' presente un cambio di destinazione da magazzino a bar-ristorante con C.E. P.G. 1927 del 19/06/1990.

Sono state reperite le seguenti pratiche che all'interno riportano l'appartamento sub. 14:

- Permesso di Costruire Prot. 88850 del 3/12/2009, permesso di costruire in sanatoria per la costruzione di una parte di edificio, in ampliamento al piano terreno, adibita a servizi igienici e disimpegno. Nei documenti è presente la planimetria del sub. 14 uguale alla planimetria catastale.

- Concessione N. 4140 del 23/11/1992, con parere favorevole del 17/5/1993, per opere al piano terra, dove nell'elaborato del piano primo è presente la planimetria del sub. 14 uguale alla planimetria catastale.

- E' presente C.E. P.G. 6628 del 23/10/87 per ampliamento al p.t. e nell'elaborato del piano primo è presente la planimetria del sub. 14 uguale alla planimetria catastale.

- E' presente abitabilità in data 11/09/1969 per ampliamento casa come da licenza N. 1793 del 2/12/1965, non sono presenti elaborati, e certificato di collaudo in data 7/05/1965 N. 21690.

11. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

12. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:

L'unità immobiliare è occupata dal Sig. Forte Paolo ex marito, separato..

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE:

Non di interesse.

14. VINCOLI-DIRITTI DEMANIALI:

Non risultano vincoli

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: vedere cap. 3
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno
- Difformità urbanistico-edilizie: nessuna
- Difformità catastali: piccolissime difformità.

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

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

Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: circa € -----.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: € 0,00
- Eventuali cause in corso: nessuna.
- Precedenti proprietari nel ventennio:

La piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura è pervenuto a [REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita del 25/06/1997
repertorio n. 159452 [REDACTED] trascritto il 27/06/1997 nn. 8511/6504 [REDACTED]
[REDACTED]

16. VALORE DELL'IMMOBILE:**Criterio di Stima**

Visto lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato più probabile con stima parametrica, avvalendosi del riferimento delle banche dati quali "Il consulente Immobiliare il Sole24ore", il Borsino Immobiliare di Novara e "dell'Agenzia del Territorio-OMI" (1° semestre 2025), oltre che di informazioni reperite presso agenti immobiliari ed operatori del mercato locale, valutando per l'adeguamento dei valori, ubicazione e commerciabilità, stato di conservazione, consistenza, stato igienico-edilizio, degli impianti tecnologici esistenti e delle finiture interne eseguite nell'edificio., nonché degli interventi necessari per sanare gli abusi edilizi e la presentazione delle pratiche edilizie e catastali necessarie.

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

Abitazione (Fg. 58, Part. 27, sub. 14)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	103,00	€ 450,00	€ 46.350,00
	103,00		€ 46.350,00
		Arrotondato a	€ 46.500,00

- Valore corpo:	€ 46.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 46.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne/esterne e opere catastali necessarie per la regolarizzazione:

pratica edilizia e pratica catastale **€ 1.500,00**

demolizione/rimozione dell'ampliamento con struttura in
legno

€ 7.000,00

- Valore corpo:

€ 38.000,00

- Valore complessivo intero:

€ 38.000,00

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 0,00

Novara, 23 febbraio 2026