TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. **102/2025**

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a24ad740c98627fcd84b0d6f5e298bb

Granozzo con Monticello (NO) – Strada del Bovino n° 10 - 10/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 Granozzo con Monticello (NO) in Strada del Bovino n° 10/A e censita al C.F. al fg. 5 mapp. 451 sub 3.
Si tratta di un'abitazione ubicata in zona periferica del Comune di Granozzo con Monticello (NO).
All'u.i.u. si accede da Strada del Bovino mediante ingresso pedonale e carraio posti sul lato sud-est del lotto.
L'abitazione si sviluppa su un singolo piano fuori terra cosi descritto: soggiorno (c.a. 42,00 mq), cucina (c.a. 16,00 mq), due bagni (rispettivamente di c.a. 7,50 mq e c.a. 7,50 mq), due disimpegni (rispettivamente di c.a. 3,50 mq e c.a. 1,50 mq) e due camere (rispettivamente di c.a. 13,50 mq e c.a. 14,50 mq). Per un totale di circa 106,00 mq calpestabili e circa 130,00mq lordi.
Sono inoltre presenti due portici, (di c.a. 8,50 mq e c.a. 12,00 mq) per un totale di c.a. 20,50 mq lordi.
L'altezza interna dell'abitazione è pari a 2,70 m.
Il lotto comprende un'area esclusiva adibita a cortile/giardino di c.a. 285 mq.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
XXX nato a XXX in XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1;
- foglio 5 mappale 451, subalterno 3, categoria A/7, classe U, consistenza 5,5 vani, posto al piano T, rendita € 596,51.
Coerenze lotto da nord in senso orario: mapp. 357, mapp. 324, mapp. 957 e mapp. 450.



B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Granozzo con Monticello (NO) in Strada del Bovino n°10 e censita al C.F. al Fg. 5 mapp. 451 sub.2.
All'u.i.u. si accede da Strada del Bovino mediante ingresso carraio posto sul lato sud-est del lotto.
L'autorimessa ha superficie di c.a. 18,00 mq calpestabili e c.a. 22,50 mq lordi, con un'altezza interna pari a 2,70 m.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
XXX nato a XXX in XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1;
- foglio 5, mappale 451, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, posta al piano T, rendita €42,19.
Coerenze lotto da nord in senso orario: mapp. 357, mapp. 324, mapp. 957 e mapp. 450.

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a24ad740c98627fcd84b0d6f5e298bb

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
Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

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

3. STATO DI POSSESSO:
L'abitazione e l'autorimessa risultano occupate dal soggetto esecutato, Sig. XXX.

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: ***Nessuno***
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:

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio XXX del 24 novembre 2003 repertorio n. 226214/27982 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 20 settembre 2023 al numero generale 14575 e al numero particolare 1950 a favore di XXX con sede in XXX C.FXXX, a carico di XXX con sede in XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 451 Subalterno 2, NCEU Foglio 5 Particella 451 Subalterno 3.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Novara del 3 giugno 2025 repertorio n. 2150 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 3 luglio 2025 al numero generale 10816 e al numero particolare 8192 a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, a carico di XXX nato a XXX in XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 451 Subalterno 2, NCEU Foglio 5 Particella 451 Subalterno 3.

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 alcune l difformità interne riguardanti la distribuzione degli spazi, e precisamente un differente posizionamento della tramezza posta tra

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a24ad740c98627fcd84b0d6f5e298bb

soggiorno e il disimpegno più ampio ed una differente dimensione della apertura nella tramezza tra la cucina e il soggiorno, oltre ad altre piccole differenze nella suddivisione degli spazi. Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 4.000,00 comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi.
Per quanto riguarda l'autorimessa, si rileva la conformità urbanistico-edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:
Per quanto riguarda l'abitazione, si riscontrano alcune l difformità interne riguardanti la distribuzione degli spazi, e precisamente un differente posizionamento della tramezza posta tra soggiorno e il disimpegno più ampio ed una differente dimensione della apertura nella tramezza tra la cucina e il soggiorno, oltre ad altre piccole differenze nella suddivisione degli spazi. Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di aggiornamento della planimetria catastale con un costo stimato in € 1.000,00 comprensivo delle spese tecniche e delle spese catastali.
Per quanto riguarda l'autorimessa, si rileva la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione: 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: **n.d**
Ulteriori avvertenze / informazioni:
Sull'area cortilizia oggetto della seguente esecuzione si segnala la presenza di una servitù di passaggio a favore della proprietà confinante posta a nord-est.
Si segnala inoltre che l'appartamento è dotato di impianto termico di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: ---
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:
XXX nato a XXX XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:
A XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXX del 8 giugno 2004 repertorio n. 232474 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 24 giugno 2004 al numero di registro generale 13316 e numero di registro particolare 7685 da XXX con sede in XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Granozzo Con Monticello (NO).

PRATICHE EDILIZIE:
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Granozzo con Monticello (NO) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività edilizia** prot. n. 699 del 12/03/2003 per costruzione di nuova recinzione e delimitazione del lotto.
- **Concessione edilizia** prot. n. 1897 del 29/09/2003 per allacciamento alla rete fognaria.
- **Concessione edilizia n. 14/02** prot. n. 1090 del 07/05/2003 per costruzione di edificio residenziale bifamiliare.

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a24ad740c98627fcd84b0d6f5e298bb

- **Permesso di costruire** prot. n. 1094 del 10/09/2003 per l'esecuzione di lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.14/02 rilasciata il 07/05/2003 e relativa alla costruzione di edificio residenziale bifamiliare.
- **Permesso di costruire** prot. n. 644 del 07/06/2004 per l'esecuzione di lavori di 2° variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 14/02 rilasciata il 07/05/2003 e relativa alla costruzione di edificio residenziale bifamiliare.

Descrizione **Abitazione**

Fg. 5 part. 451 sub. 3

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Granozzo con Monticello (NO) in Strada del Bovino n° 10/A e censita al C.F. al fg. 5 mapp. 451 sub 3.
Si tratta di un'abitazione ubicata in zona periferica del Comune di Granozzo con Monticello (NO).
All'u.i.u. si accede da Strada del Bovino mediante ingresso pedonale e carraio posti sul lato sud-est del lotto.
L'abitazione si sviluppa su un singolo piano fuori terra cosi descritto: soggiorno (c.a. 42,00 mq), cucina (c.a. 16,00 mq), due bagni (rispettivamente di c.a. 7,50 mq e c.a. 7,50 mq), due disimpegni (rispettivamente di c.a. 3,50 mq e c.a. 1,50 mq) e due camere (rispettivamente di c.a. 13,50 mq e c.a. 14,50 mq). Per un totale di circa 106,00 mq calpestabili e circa 130,00mq lordi.
Sono inoltre presenti due portici, (di c.a. 8,50 mq e c.a. 12,00 mq) per un totale di c.a. 20,50 mq lordi.
L'altezza interna dell'abitazione è pari a 2,70 m.
Il lotto comprende un'area esclusiva adibita a cortile/giardino di c.a. 285 mq.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
XXX nato a XXX in data XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1;
- foglio 5 mappale 451, subalterno 3, categoria A/7, classe U, consistenza 5,5 vani, posto al piano T, rendita € 596,51.
Coerenze lotto da nord in senso orario: mapp. 357, mapp. 324, mapp. 957 e mapp. 450.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente gli immobili sono identificati nella zona urbanistica: "Aree residenziali consolidate (Bs) Indice densità edilizia fondiaria 1,50mc/mq"

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione P1	Sup. reale lorda	130,00	mq	1,00	130,00	mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	20,50	mq	0,30	6,15	mqe
Area cortilizia	Sup. reale lorda	285,00	mq	0,05	14,25	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**435,50**	**mq**		**150,40**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: muratura/c.a.; condizioni: discrete.
Solai: tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: discrete.
Copertura: tipologia: a falde; condizioni: non verificate.
Scale: assenti;
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: materiale: legno, tipologia: anta a battente; condizioni: discrete;
Infissi interni: materiale: legno, tipologia: a battente; condizioni: discrete
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: tinteggiatura; condizioni: discrete;
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: idropittura; condizioni: discrete;

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a24ad740c98627fcd84b0d6f5e298bb

Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: discrete;
Plafoni:	materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento:	ubicazione: bagni; materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: discrete;
Scale interne:	assenti;
Impianti:	
Riscaldamento	autonomo, con caldaia collocata in cucina, conformità: non rilevata,
Elettrico:	tensione: 220V, conformità: non rilevata,
Idrico:	alimentazione: non verificata, conformità: non rilevata,
gas:	metano; conformità: non rilevata;
Stato dei luoghi:	L'immobile presenta solide basi strutturali e finiture in discreto stato manutentivo. Sebbene le componenti fisse (pavimentazioni, infissi e tinteggiatura) risultino integre, l'unità necessita di un profondo intervento di igienizzazione e ripristino del decoro interno.

Descrizione **Autorimessa**

Fg. 5 part. 451 sub. 2

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Granozzo con Monticello (NO) in Strada del Bovino n°10 e censita al C.F. al Fg. 5 mapp. 451 sub.2.
All'u.i.u. si accede da Strada del Bovino mediante ingresso carraio posto sul lato sud-est del lotto.
L'autorimessa ha superficie di c.a. 18,00 mq calpestabili e c.a. 22,50 mq lordi, con un'altezza interna pari a 2,70 m.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
XXX nato XXX in data XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1;
- foglio 5, mappale 451, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, posta al piano T, rendita €42,19.
Coerenze lotto da nord in senso orario: mapp. 357, mapp. 324, mapp. 957 e mapp. 450.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente gli immobili sono identificati nella zona urbanistica: "Aree residenziali consolidate (Bs) Indice densità edilizia fondiaria 1,50mc/mq"

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Autorimessa	Sup. reale lorda	22,50	mq	1,00	22,50	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**22,50**	**mq**		**22,50**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: muratura/c.a.; condizioni: discrete.
Solai:	tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: discrete.
Copertura:	tipologia: a falde; condizioni: non verificate.
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne:	materiale: muratura; rivestimento: idropittura; condizioni: discrete;
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: discrete;
Impianti:	
Riscaldamento	assente
Gas:	assente
Elettrico:	tensione: 220V, conformità: non rilevata,
Idrico:	assente

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a24ad740c98627fcd84b0d6f5e298bb

Stato dei luoghi: L'autorimessa si trova in discreto stato di conservazione.
Accessori: Nessuno

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dei beni viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2025, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Granozzo con Monticello, fascia centrale, codice di zona B1, prevalenza di abitazioni civili (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.
Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzione 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 di Granozzo con Monticello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione **A. 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. 5 part. 451 sub. 3	150,40	mq	950,00 €	142.880,00 €
B. Autorimessa fg.5 part. 451 sub. 2	22,5	mq	350,00 €	7.875,00 €
Totale	**172,90**	**mq**		**150.755,00 €**

-Valore corpo: **€ 150.755,00**
-Valore accessori: **€ 0**
-Valore complessivo intero: **€ 150.755,00**
-Valore complessivo diritto e quota: **€ 150.755,00**

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 5 part. 451 sub. 3	150,40	mq	142.880,00 €	1/1=	142.880,00 €
B. Autorimessa fg. 5 part. 451 sub. 2	22,50	mq	7.875,00 €	1/1=	7.875,00 €
Totale	**172,90**	**mq**			**150.755,00 €**

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a24ad740c98627fcd84b0d6f5e298bb

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) **€30.151,00**

Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 0**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia	**€ 4.000,00**
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	**€ 1.000.00**
Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia	**€ 0,00**
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 stima comprende un'abitazione unifamiliare con relativa autorimessa di pertinenza, pertanto la vendita si ritiene possibile solo in unico lotto.

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 dell'acquirente:

€ 150.755,00 - € 30.151,00 - € 4.000,00 - € 1.000,00 = € 115.604,00

in c.t. = € 115.600,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 24/07/2026

Ing. Nicola Belletti



Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a24ad740c98627fcd84b0d6f5e298bb