

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

Proc. Es. R.G. n. 14/2021 – n. 26/2023

Giudice **Dott.ssa Francesca Iaquinta**

**ELABORATO PERITALE**

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

*con studio in: Novara – Viale Roma 16/D*

*email: marzio.gatti@libero.it*

---

**1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE:**

E' presente certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 C.P.C. per le due procedure esecutive.

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

Non risultano inadempienze

**3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

*Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale iscritta a Novara il 12 agosto 2019 ai nn. 12485/1750 per Euro 150.000,00 a garanzia di un debito di Euro 100.668,36 a favore della "██████████" con sede in Biella, C.F. ██████████, la quale ha eletto il proprio domicilio ipotecario in Biella, ██████████, nato a ██████████ il ██████████ e ██████████, nata a Novara il ██████████, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà degli immobili Fg.10, part. 480, sub. 1 e Fg.10, part. 480, sub. 2, in Via Circonvallazione n. 11 a Biandrate, in forza di decreto ingiuntivo del 12 febbraio 2019 del Tribunale di Biella, Rep. N. 202;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Novara il 18 febbraio 2021 ai nn. 2476/329 per Euro 50.000,00 a garanzia di un debito di Euro 30.907,37 a favore dello "██████████" con sede in Novara, C.F. 10512300152, il quale ha eletto il proprio domicilio ipotecario in Novara, ██████████, per la quota di ½ di piena proprietà, degli immobili Fg.10, part. 480, sub. 1 e Fg.10, part. 480, sub. 2, in Via Circonvallazione n. 11 a Biandrate, in forza di decreto ingiuntivo del 5 agosto 2019 del Tribunale di Novara, Rep. N. 581/2019.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto a Novara il 5 novembre 2020 ai nn. 13938/9922, a seguito di notifica del primo ottobre 2020 dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Novara, rep. N. 1676 a favore dello "██████████" con sede in Novara, ██████████

██████████, quale socio illimitatamente responsabile della Società "██████████"

per la quota di 500/1000 di piena proprietà, dell'immobile identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 10, part. 10, sub. 1, per un importo di Euro 35.247,91;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Novara il 2 marzo 2021 ai nn. 3164/2276, a seguito di notifica del 4 febbraio 2021 dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Novara, Repertorio n. 199 a favore dello "██████████" con sede in Novara, ██████████

██████████, quale socio illimitatamente responsabile della Società ██████████

██████████ con sede in Novara, ██████████

per la quota di 1/2 di piena proprietà per un importo di Euro 35.247,91.

- Pignoramento trascritto a Novara il 17 febbraio 2023 ai nn. 2386/1759, a seguito di notifica del 19 gennaio 2023 dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Novara, Rep. N. 151 a favore di ██████████

(richiedente ██████████

) e contro ██████████

██████████, gravante sui beni di Biandrate Fg. 10, Part. 480 sub. 1 e sub. 2

**4. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE:**

Le planimetrie catastali sono state acquisite in data 05 dicembre 2021.

**5. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI:**

Le proprietà delle unità immobiliari di interesse risultano per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà di [REDACTED]

**6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:**



N.C.E.U. – Fg. 10, Part. 480, sub. 1  
– Via Circonvallazione, 11 – Cat.  
A/7 – cl. U – cons. 11,5 vani – Sup.  
Cat. 372 m<sup>2</sup>, totale escluse aree  
scoperte 361 m<sup>2</sup> – Rendita €  
1.395,72 – piani S1-T-1 – Biandrate  
(NO)

Fg. 10, Part. 480, sub. 2, Via  
Circonvallazione 11 – cat. C/6 – cl.  
2 – mq 59 – Rendita € 198,06

L'unità immobiliare di interesse è sita nel Comune di Biandrate in Via Circonvallazione n. 11. La villa è costituita da piano interrato, terra e primo. Al piano seminterrato sono presenti pertinenze, locali accessori e l'autorimessa, al piano terra è presente l'abitazione e al primo piano è presente soffitta non abitabile. Al piano terra è presente ampia terrazza su circa tre lati dell'edificio.

Il piano seminterrato ha una superficie commerciale di circa 158 m<sup>2</sup> ed è costituita dal locale lavanderia/stireria, un bagno, un ampio vano a disposizione, il locale caldaia con relativo disimpegno, e altro ampio locale a disposizione. L'altezza del piano seminterrato è di circa 250 cm.

Attraverso ampia scala in muratura si accede al piano terra nei pressi della zona notte. Il piano terra è costituito dalla zona giorno costituita da ampio ingresso, zona soggiorno, cucina, bagno e tinello. Dalla zona ingresso si accede, nei pressi della scala che mette in comunicazione i tre piani, alla zona notte, costituita da disimpegno, due camere un bagno e ampia camera padronale con spogliatoio e bagno ad uso esclusivo.

Il piano terra ha una superficie commerciale di circa 224 m<sup>2</sup> ed ha un'altezza di circa 300 cm. Lungo i lati est, sud, ovest e parzialmente a nord è presente terrazzo/portico di circa 82 m<sup>2</sup>.

Al piano primo è presente ampia soffitta, non abitabile, dove è stato ricavato abusivamente un bagno in aspirazione. La soffitta ha una superficie commerciale di circa 47 m<sup>2</sup>, con un'altezza media di circa 225 cm. Al piano primo sono presenti anche porzioni di sottotetto utilizzate come locali di sgombero.

Il fabbricato ha struttura portante mista in c.a. e muratura portante e tamponamento in laterizio, solaio in laterocemento; le facciate sono intonacate con finitura a buccia d'arancia. L'edificio di interesse è stato ultimato nell'anno 1977.

All'unità immobiliare si accede tramite vialetto che da Via Circonvallazione porta al piano terra dell'abitazione in posizione sopraelevata rispetto alla quota stradale.

Nella zona notte i pavimenti sono principalmente in parquet e nel resto del piano terra sono presenti pavimentazioni in cotto e in grès ceramico, come nei bagni (pavimento e rivestimento).

Al piano seminterrato e primo sono presenti rivestimenti in grès ceramico.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia Viessmann Vitola Biferral, a radiatori, con produzione di acqua calda mediante bollitore Viessmann Verticell. Il locale caldaia è situato al piano seminterrato della villa.

Alle pareti del piano terra sono presenti vari stucchi, boiserie e finiture di pregio.

L'impianto elettrico è quello di costruzione.

I serramenti interni sono di legno color noce o laccate bianche con lavorazioni e decorazioni.

I serramenti esterni sono bianchi con vetri all'inglese e persiane color noce a scorrere. I serramenti esterni ed interni sono in buono stato di manutenzione.

La villa è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Sono presenti numerose difformità edilizie urbanistiche e catastali ai vari piani (la soffitta ad esempio presenta una superficie più ampia di quella di concessione).

All'ampia autorimessa si accede da cortile interno e da apertura che mette in comunicazione con l'abitazione. Ha altezza di circa 240 cm. Il pavimento è piastrellato. Ha una superficie di circa 66 m<sup>2</sup>. Sono presenti due porte basculanti, una sul fronte nord e una sul fronte ovest dell'edificio.

E' stato possibile effettuare sopralluogo in data 28 gennaio 2022 alla presenza

Dati catastali:

NCEU

- fg. 10, part. 480, sub. 1, Via Circonvallazione 11, piano T-1-S1, cat. A/7, classe U, cons. 11,5 vani, Sup. Catastale Tot. 372 m<sup>2</sup>, Tot. escluse aree scoperte 361 m<sup>2</sup>, Rendita catastale Euro 1.395,72;
- fg. 10, part. 480, sub. 2, Via Circonvallazione 11, piano S1, cat. C/6, classe 2, Cons. 59 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Tot. 59 m<sup>2</sup>, Rendita catastale Euro 198,06;

Coerenze catastali.

La proprietà confina con Via Circonvallazione, Fg. 10 Part. 912, Fg. 10 Part. 1167 e Fg. 10 Part. 746.

**Abitazione** (Fg. 10, Part. 480, sub. 1)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Piano terra		224	1,00	224
Piano interrato - pertinenze		158	0,50	79
Soffitta - pertinenza		47	0,50	23,5
Terrazzo		25	0,30	7,5
Terrazzo		62	0,10	6,2
				<b>304,20</b>

**Autorimessa** (Fg. 10, Part. 480, sub. 2)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Autorimessa		66,0	1,00	66,00
				<b>66,00</b>

- 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 a seguito di pratica di sanatoria per tutte le difformità di tipo edilizio/urbanistico riscontrate.
- 9. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:**  
Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Zone Residenziali (B1) - Art. 12 comma 1".
- 10. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE:**  
Come già evidenziato sono presenti numerose difformità riguardanti le superfici dei locali al piano seminterrato (spostamento di tavolati e ampliamento di locali), terra (demolizione di tavolati della zona soggiorno a formare un unico ampio locale con inserimento di camino, costruzione di parete tra soggiorno e ex sala pranzo attualmente cucina, ampliamento dell'ex locale tinello, ampliamento bagno vicino cucina e mancanza di antibagno, variazione del disimpegno della zona notte, diversa distribuzione locali bagno/spogliatoio) e primo (nella soffitta è stato ricavato abusivamente un bagno e la superficie della soffitta, rispetto a quella di concessione, risulta ampliata di circa 10 m<sup>2</sup>).  
L'unità immobiliare è stata edificata con Concessione N. 39 del 12/07/1977, pratica edilizia n. 48.  
C.E. n. 31/86 del 22/12/1986 per variante di facciata.  
C.E. n. 36/86 del 02/05/1987, modifica portoncino esterno.
- 11. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**  
Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.  
Non è stato reperito il libretto di caldaia.
- 12. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:**  
L'unità immobiliare è attualmente occupata dagli esecutati e dalla loro famiglia.
- 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: difformità  
- Difformità catastali: 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: non di interesse.

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: non di interesse.
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non di interesse.
- Eventuali cause in corso: nessuna.
- Precedenti proprietari nel ventennio:
  - Atto di vendita del 15 maggio 1976 del [REDACTED] di Novara, Rep. N. 2315, depositato in atto del medesimo Notaio in pari data Repertorio n. 2316, registrato a Novara il 3 giugno 1976 al n. 3046, trascritto a Novara il 22 maggio 1976 ai nn. 4737/3927 in virtù del quale [REDACTED], nata a Recetto (NO) [REDACTED], la quota di 500/1000 ciascuno di piena proprietà, degli immobili in oggetto allora identificati nel Catasto Terreni foglio 10, particella 480/c di are 18,20.

## 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" e "dell'Agenzia del Territorio-OMI", 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.

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 (Fig. 10, Part. 480, sub. 1)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	304,20	€ 1.300,00	€ 395.460,00
	<b>304,20</b>		€ 395.460,00
		<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 395.500,00</b>

### Autorimessa (Fig. 110, Part. 480, sub. 2)

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	66,00	€ 700,00	€ 46.200,00
	<b>66,00</b>		€ 46.200,00
		<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 46.000,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 441.500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	€ 441.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 220.750,00

### Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne necessarie per la regolarizzazione:

adeguamento irregolarità stimate in circa **€ 7.000,00**

- Valore corpo:	<b>€ 434.500,00</b>
- Valore complessivo intero:	€ 434.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 217.250,00

Novara, 22 maggio 2023