

**TRIBUNALE DI NOVARA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 33/2022

Giudice [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: [REDACTED]  
Iscritto all'Albo dei [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] al N. [REDACTED]  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Novara  
Codice fiscale [REDACTED] - Partita I.V.A. [REDACTED]

con studio in [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Cellulare: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

e-mail [REDACTED]

p.e.c. [REDACTED]



**Bene in Comune di Novara – Via Monte S. Michele n. 11/A**

Appartamento in edificio condominiale posto al quarto piano (quinto fuori terra) e composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, centrale termica e due balconi; con annesso locale cantina ed autorimessa singola al piano interrato.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**



Vista Esterna

Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito nel Comune di Novara, Via Monte S. Michele n. 11/A, e precisamente: Appartamento in edificio condominiale denominato "Fratellanza", posto al quarto piano (quinto fuori terra), composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, centrale termica e due balconi; con annesso locale cantina ed autorimessa singola al piano interrato. A compendio dell'immobile risulta la comproprietà delle parti comuni del condominio.

Identificati in Catasto Fabbricati del Comune di NOVARA come segue:

**Foglio 97, mappale 962, sub. 55:** Via Monte S. Michele n. 13, zona cens. 1, piano 4-S1, categoria A/2, classe 2, di 6.5 vani, Superficie catastale mq. 126, R.C. € 872,81;

**Foglio 97, mappale 962, sub. 85:** Via Monte S. Michele n. 13, zona cens. 1, piano S1, categoria C/6, classe 6, di mq. 17. Superficie catastale mq. 17, R.C. € 94,82.

L'edificio risulta ceto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 97, mappale 962, quale ente urbano di are 18.70.

Coerenze dell'appartamento: appartamento distinto al sub. 99, prospetto su area condominiale distinta al sub. 95, vano scale comune, appartamento distinto al sub. 100 e prospetto su Via Monte S. Michele;

Coerenze della cantina: cantina distinta al sub. 53, corridoio comune, cantina distinta al sub. 46 e muro perimetrale;

Coerenze dell'autorimessa: autorimessa distinta al sub. 84, area di manovra comune, autorimessa distinta al sub. 86, cantina distinta al sub. 46 e corridoio comune.

Sulle visure catastali è presente il civico 13 anziché il n. 11/A.

*(Documentazione catastale allegato "A").*

Giudice

Perito

**Intestazione dell'immobile:**

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] n. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà.

**DESCRIZIONE BENI**

Appartamento in edificio condominiale, posto al quarto piano (quinto fuori terra), composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, centrale termica e due balconi; con annesso locale cantina e autorimessa singola al piano interrato.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 153,50.

L'immobile si presenta in buone condizioni.

A compendio dell'unità immobiliare risulta inoltre la comproprietà delle parti comuni condominiali. I millesimi di proprietà del condominio sono 28,859 (ventotto virgola ottocentocinquantanove).

**Verifica documentazione presente nel fascicolo**

**1.1.** Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatomi era presente tutta la documentazione necessaria per la redazione dell'elaborato peritale, ovvero:

- Atto di precetto del 1° ottobre 2021;
- Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione;
- Istanza di vendita promossa da [REDACTED];
- Certificazione notarile.

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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

**1.2.** Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 marzo 2022 ai numeri 4365/3166 a favore della società [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] ed a carico del signor [REDACTED] in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 24 gennaio 2022, Rep. n. 16.

**Pignoramento per intero o pro-quota**

Giudice [REDACTED]

Perito [REDACTED]



1.3. L'immobile oggetto della presente stima è pignorato per intero.

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

2. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Novara, città di circa 104.284 abitanti, collocato a 162 m s.l.m. di altitudine.

Caratteristiche zona: - semicentrale, residenziale  
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: - residenziale

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 30 gennaio 2023 alla presenza della moglie dell'esecutato

E' stato rilevato quanto segue: secondo il certificato rilasciato dal comune, l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato con la sua famiglia.

(Certificato di residenza e stato di famiglia "D").

**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: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Giudice [redacted]  
Perito [redacted]





4.2

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

= **ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 settembre 2010 ai numeri 14081/2883 per Euro [REDACTED]

a favore di:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

a garanzia del debito di Euro [REDACTED] nascente dal provvedimento emesso in data 6 settembre 2010, Rep. n. 509/2010;

---

= **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 luglio 2021 ai numeri 12973/1825 per Euro [REDACTED] (in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 22 settembre 2001 ai numeri 13211/2708)

a favore di:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

a garanzia del capitale di Euro [REDACTED] originariamente concesso con atto a rogito notai [REDACTED] di [REDACTED] in data 21 settembre 2001. Rep. n. 202270.

*Pignoramenti:*

4.2.2. = **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 marzo 2022 ai numeri 4365/3166

a favore di:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 24 gennaio 2022, Rep. n. 16.





4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenda del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 20/02/2023.



(Documentazione ipotecaria allegato "B")



4.3.

#### Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Le unità immobiliari sono individuate nel P.R.G.C. del Comune di Novara in "Tessuto urbano esistente 3" di cui agli art.li: 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5, 26.2 delle N.T.A.

Dal confronto del rilievo effettuato con le planimetrie dei progetti comunali, è stata rilevata una piccolissima difformità nel bagno principale; manca una piccola porzione di tramezza a tutta altezza. Ciò non influisce sulla regolarità urbanistica dell'immobile. Sembra non essere stato comunicato l'intervento in comune. L'eventuale sanatoria sarebbe di modestissima entità.

4.3.2. Conformità catastale

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari che compongono l'immobile oggetto della presente perizia risultano conformi alla realtà. Tranne per la piccola variazione planimetrica sopra citata, la quale non comporterebbe la variazione ne di categoria ne di rendita dell'unità immobiliare.

E' presente l'elaborato planimetrico.



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Risulta costituito il condominio

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

€ 1.568,52

5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 747,80

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa:

€ 3.127,51

5.4 Altre spese:

€ 0,00

5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta



Ulteriori avvertenze: //



Giudice [redacted]  
Perito [redacted]





**ASTE GIUDIZIARIE®**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**6.1 Attuali proprietari:**

██████████, nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per la piena ed esclusiva proprietà, in forza di atto di acquisto fattone dal signor:

██████████, nato a ██████████ il giorno ██████████ codice fiscale ██████████, quale titolare dell'omonima impresa individuale, a rogito notaio ██████████ di ██████████ in data 21 settembre 2001, Rep. n. 202269, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 settembre 2001 ai numeri 13210/8434.

Al momento dell'acquisto il signor ██████████ risultava essere di stato civile ██████████

**6.2 Precedenti proprietari:**

Al signor ██████████ la piena ed esclusiva proprietà in forza di atto di titoli anteriori al ventennio.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia del 18/07/1997 Prot. 4463/2164;
- Concessione Edilizia n. 3380 del 10/03/2000 Prot. 7683;
- Concessione Edilizia n. 3380/1 del 22/12/2000 Prot. 2648;
- Agibilità Prot. 6786 del 08/02/2004;

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**Caratteristiche descrittive**

Fondazioni	Tipologia: Fondazioni in C.A.
Strutture verticali	Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in mattoni
Solai	Condizioni: Buone
	Tipologia: Laterocemento
	Condizioni: Buone
Scala e ballatoio	Tipologia: Struttura in C.A. rivestimento in granito
	Condizioni: Buone
Copertura	Tipologia: Non rilevata
	Condizioni: ----
Pavimentazione interna	Tipologia: parquet e piastrelle di ceramica
	Condizioni: Buone
Pavimentazione esterna	Tipologia: Piastrelle in ceramica
	Condizioni: Buone
Rivestimenti interni bagni	Tipologia: Piastrelle in ceramica
	Condizioni: Buone
Infissi esterni	Tipologia: Legno, doppio vetro con tapparelle avvolgibili
	Condizioni: Buone
Infissi interni	Tipologia: legno
	Condizioni: Buone
Cantina	Pavimenti: Piastrelle in ceramica
	Murature: con finitura ad intonaco
	Infissi: Metallo
	Condizioni: Sufficienti

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Giudice ██████████

Perito ██████████





Impianto:  
Idrico

Tipologia: Sottotraccia  
Condizione: Buone  
Dichiarazione di conformità: non rilevata

Elettrico

Tipologia: Sottotraccia  
Condizioni: Buone  
Dichiarazione di conformità: non rilevata

Termico

Tipologia: Autonomo con caldaia a gas metano e radiatori  
Condizioni: Buone

Fognario  
Telefonico

Dichiarazione di conformità: non rilevata  
Tipologia: Presente  
Tipologia: ----

Antenna

Dichiarazione di conformità: ----  
Tipologia: ----  
Dichiarazione di conformità: ----

Certificazione energetica

Non rilevata

**Note:**

Sono state rilevate scrostature dell'intonaco esterno, macchie di umidità dovute a risalita nel bagno interrato, e per probabili perdite di tubazioni nel vano scala tra piano rialzato e piano primo.

(Documentazione fotografica allegato "C")



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**8.1.**

**Criterio di Stima**

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione dell'immobile. E' stata effettuata inoltre un'indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili simili che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Novara, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, primo semestre 2022.

**8.2.**

**Fonti di informazione**

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara. Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari.

**8.3.**

**Valutazione immobili**

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata  
Valore di mercato abitazioni civili in zona semicentrale residenziale.  
Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire all'abitazione il valore di €/mq 1.100,00 e all'autorimessa il valore di €/mq 700,00;



ABITAZIONE SUB 55				
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. lorda	mq. 113,45	1,00	mq. 113,45
Balconi e terrazzi	Sup. lorda	mq. 46,00	0,25	mq. 11,50
Cantina	Sup. lorda	mq. 13,50	0,30	mq. 4,05



Giudice [redacted]  
Perito [redacted]





Totale superficie equivalente				mq. 129,00
<b>AUTORIMESSA SUB 85</b>				
	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Autorimessa	Sup. lorda	mq. 24,50	1,00	mq. 24,50

	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Abitazione sub 55</b>	mq. 129,00	€/mq 1.100,00	€ 141.900,00
<b>Autorimessa sub 85</b>	mq. 24,50	€/mq 700,00	€ 17.150,00

**Valore stimato totale € 159.050,00**

#### 8.4.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica c/o catastale, stimate:	<b>€ 1.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
<b>8.5. Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	<b>€ 127.240,00</b>

#### Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi c/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

li 21/02/2023

Il perito

Giudice

Perito



Allegati:

- A) Documentazione catastale
- B) Documentazione ipotecaria
- C) Documentazione fotografica
- D) Certificato di residenza e stato di famiglia



Giudice [redacted]  
Perito [redacted]

