

TRIBUNALE DI NOVARA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 35/2023

Giudice

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: [REDACTED]  
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di [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]

Telefono: [REDACTED]

Cellulare: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

p.e.c.: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Beni in Comune di Novara (NO) – Viale Roma n. 10**

Appartamento in edificio condominiale posto al piano terra (primo fuori terra) e composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi; con annesso locale cantina al piano interrato.

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



Vista Esterna 1



Vista Esterna 2

Piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti nel Comune di Novara, Viale Roma n. 10, e precisamente: appartamento in edificio condominiale denominato “Condominio Viale Roma 10”, posto al piano terra (primo fuori terra), composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi, con annesso locale cantina 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 166, mappale 13487, sub. 1:** Viale Roma n. 10, piano T-S1, Zona 1 categoria A/3, classe 3, di 5,5 vani, Superficie catastale mq. 100, R.C.€. 695,93.

L’edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 166, mappale 13487, quale ente urbano di are 2.60.

Coerenze dell’appartamento: pianerottolo e vano scala comuni, prospetto su cortile condominiale, proprietà extracondominiale e prospetto su Viale Roma.

*(Documentazione catastale allegato “A”).*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice [REDACTED]  
Perito [REDACTED]



Intestazione dell'immobile:

- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), [redacted] il giorno [redacted] residente a [redacted]  
[redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà.  
- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), [redacted] il giorno [redacted] residente a [redacted]  
in [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà.



**DESCRIZIONE BENI**

Appartamento in edificio condominiale posto al piano terra (primo fuori terra) e composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi; con annesso locale cantina al piano interrato.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 124,00

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 90 (novanta).



**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 27 gennaio 2023;
- 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**

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 13 marzo 2023 ai numeri 3889/2938 a favore de [redacted], con sede a [redacted] codice fiscale: [redacted] ed a carico dei signori [redacted] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 16 febbraio 2023, Rep. n. 496.



Giudice [redacted]  
Perito [redacted]



**Pignoramento per intero o pro-quota**

1.2. 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 101.753 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 18/12/2023 alla presenza degli esecutati e del Sig. [REDACTED] per conto dell'IVG.

L'immobile risulta essere abitato dagli esecutati e dal sig. [REDACTED]

(Certificato di residenza allegato "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 volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 novembre 2007 ai numeri 25024/5513 per Euro [REDACTED]

a favore di:

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

a carico di:

- [REDACTED] nata [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà,

a garanzia del mutuo di Euro [REDACTED] concesso con atto a rogito notai [REDACTED] di [REDACTED] in data 15 novembre 2007, Rep. n. 51.440/11609;

---

= **ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 settembre 2008 ai numeri 16574/3061 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] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà, in dipendenza del procedimento amministrativo emesso in data 11 settembre 2008, n. 101313/73.

**4.2.2. Pignoramenti:**

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 marzo 2023 ai numeri 3889/2938

a favore di:

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

a carico di:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà,

in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 16 febbraio 2023, Rep. n. 496.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice [REDACTED]

Perito [REDACTED]



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l' Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 05/03/2024.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(Documentazione ipotecaria allegato "B")

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare è individuata nel P.R.G.C. del Comune di Novara in "Tessuto Urbano Esistente 3, aree di antico impianto (ambiti Cb)" 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, 15, 27 delle N.T.A.

Dal confronto del rilievo effettuato con le planimetrie dei progetti comunali, sono state rilevate alcune piccole difformità. In particolare, la realizzazione di due armadi a muro e il leggero spostamento della porta del soggiorno. Tali difformità non incidono minimamente sulla regolarità dell'unità immobiliare né sul valore stimato e sono state verosimilmente realizzate direttamente in corso di costruzione dell'edificio in generale e di conseguenza anteriormente alla data del 01/09/1967; pertanto non necessitano di regolarizzazione.

4.3.2. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia presenta alcune piccole difformità come sopra riportate. Tali difformità non modificano in alcun modo la consistenza dell'unità, non è necessario un aggiornamento grafico. Non è 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:	€ 1.967,17
5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa:	€ 5.886,53
5.4 Altre spese:	spese per sostituzione caldaia scadute per € 1.311,85
5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta	

Ulteriori avvertenze: //

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice [REDACTED]  
Perito [REDACTED]



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;
  - [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà,
- a loro pervenuto in virtu' dei seguenti titoli:
- atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 15 novembre 2007, Rep. n. 51439/11608, trascritto a Novara il 16 novembre 2007 ai numeri 25023/14738 con il quale [REDACTED] e [REDACTED] entrambi di stato [REDACTED] acquistavano la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà ciascuno dai signori:
  - [REDACTED] nato a [REDACTED] i [REDACTED];
  - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno

**6.2 Precedenti proprietari:**

Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] pervenuto in forza di atto di acquisto a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 18 ottobre 2002, Rep. 5836, trascritto a Novara il 22 ottobre 2002 ai numeri 18812/12901.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

- Licenza n. 368 del 04/08/1949 P.G. 10347;
- Abitabilità n.464 del 30/03/1951;

**Caratteristiche descrittive**

Fondazioni	Tipologia: Fondazioni in C.A.
Strutture verticali	Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in mattoni Condizioni: Buone
Solai	Tipologia: Laterocemento Condizioni: Buone
Scala e ballatoio	Tipologia: Struttura in C.A. rivestimento in marmo Condizioni: Buone
Copertura	Tipologia: Non rilevata Condizioni: ---
Pavimentazione interna	Tipologia: Piastrelle di ceramica Condizioni: Sufficienti
Pavimentazione esterna	Tipologia: Piastrelle in ceramica Condizioni: Sufficienti
Rivestimenti interni bagni	Tipologia: Piastrelle in ceramica Condizioni: Buone
Infissi esterni	Tipologia: Legno, vetro singolo con tapparelle Condizioni: Sufficienti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice [REDACTED]  
Perito [REDACTED]



Infissi interni	Tipologia: legno Condizioni: Buone
Cantina	Pavimenti: Piastrelle in ceramica Murature: Mattoni e C.A. Infissi: Legno Condizioni: Sufficienti
Impianto: Idrico	Tipologia: Sottotraccia Condizione: Sufficienti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Elettrico	Tipologia: Sottotraccia Condizioni: Sufficienti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Termico	Tipologia: Autonomo con caldaia a gas metano e radiatori Condizioni: Sufficienti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Fognario	Tipologia: Presente
Telefonico	Tipologia: ---- Dichiarazione di conformità: ----
Antenna	Tipologia: ---- Dichiarazione di conformità: ----
Certificazione energetica	Non rilevata <b>Note:</b>



(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 2023.

### 8.2.

#### Fonti di informazione

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



Giudice [REDACTED]  
Perito [REDACTED]





8.3.

**Valutazione immobili**

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Valore di mercato abitazioni di tipo economico in zona semicentrale residenziale.

Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 850,00.



SUB 1				
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. lorda	mq. 93,20	1,00	mq. 93,20
Balconi	Sup. lorda	mq. 6,45	0,30	mq. 1,94
Cantina	Sup. lorda	mq. 24,50	0,30	mq. 7,35
Totale superficie equivalente				mq. 102,49

	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
SUB 1	mq. 102,49	€/mq 850,00	€ 87.116,50

**Valore stimato totale € 87.116,50**

8.4.

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, stimate:	<b>€ 0,00</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>

8.5.

**Prezzo base d'asta del lotto**

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva

**€ 69.693,20**


Giudice [REDACTED]  
Perito [REDACTED]



**Riserve, osservazioni e precisazioni finali**

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e/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 06/03/2024

Il perito

Allegati:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice  
Perito

