
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Proc. Es. n° 182/2024

Giudice [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Beni in Novara - Via Ettore Bossi n° 16
Lotto Unico
APPARTAMENTO E CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.



Fg. 77, Mapp. 573, Sub. 28
Appartamento al Piano Sesto
Cantina al Piano Interrato

Vista esterna del compendio immobiliare in cui si trovano gli immobili

APPARTAMENTO (Quota di 1/1) in comune di Novara, Via Ettore Bossi n° 16 facente parte del Condominio “San Gaudenzio”.

L'alloggio, posto al Piano Sesto è composto da: Ingresso, Cucina, Soggiorno, 2 Camere, Bagno e balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq. **80,24** altezza m. 3,00.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune dotato di ascensore.

CANTINA (Quota di 1/1) al Piano Interrato per una superficie lorda complessiva di circa mq. **5,00** altezza m. 2,75.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a:

[REDACTED]
Foglio 77 mappale 573 subalterno 28, Zona Censuaria 2, Via Ettore Bossi n° 16, categoria A/3, classe 2, Vani 5, Superficie Catastale mq. 78, posto al piano S1 - 6, rendita €387,34.

Confini dell'appartamento: a nord, cortile comune; ad est, vano scala, vano ascensore e appartamento n. 27; a sud, appartamento n. 27; ad ovest, cortile comune.

Confini della Cantina: a nord e ad est, corridoio comune; a sud, cantina n. 32; ad ovest, cantina n. 29.

Millesimi: 40,60/1000

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti e si dichiara che vengono allegate le planimetrie catastali per gli immobili di cui al Fg. 77 Particella 573 sub. 28 e l'estratto di mappa Fg. 77 Particella 536

1.2. 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 per quanto riguarda (dati catastali, indirizzo, numero civico e confini)

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]

Si procederà pertanto alla stima dell'intera proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento posto al piano Sesto composto da: Ingresso, Cucina, Soggiorno, Due Camere, Bagno e balcone, oltre a cantina al piano Interrato.

Gli immobili si trovano in sufficienti condizioni.

Caratteristiche zona: D7 Periferica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autostrada.

Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava libero.

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto, dopo un primo tentativo invano, mediante accesso forzoso alla presenza del [REDACTED]

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**

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 volontaria in rinnovazione riferita a quella iscritta in data 24 luglio 2004

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Novara il

[REDACTED]

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il

[REDACTED]

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:

APPARTAMENTO NON CONFORME

Rispetto alla pratica edilizia sono state rilevate alcune difformità riguardanti una diversa disposizione interna e la chiusura di una portafinestra che dal Soggiorno conduceva al balcone;

Come da sopralluogo si è potuto rilevare che l'appartamento rispecchia la planimetria presentata in Catasto.

Occorre però ricreare l'antibagno realizzando una porta tra la zona ingresso ed il bagno.

Per sanare quanto sopra descritto bisogna presentare una S.C.I.A. in sanatoria per correggere le difformità rilevate oltre a ricreare l'antibagno.

Il costo di tale pratica è quantificabile in Euro 3.200,00.

CANTINA NESSUNA DIFFORMITA'

4.3.2. Conformità catastale:

APPARTAMENTO

Dopo aver presentato opportuna S.C.I.A. in sanatoria per le difformità sopradescritte e dopo aver ricreato l'antibagno sopradescritto occorre procedere con il presentare una corretta planimetria catastale dell'appartamento.

CANTINA NESSUNA DIFFORMITA'

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	900,00
oltre a quota riscaldamento stimabile in	€.	1.000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	19.083,33
Spese condominiali non ancora scadute al momento della perizia	€.	990,31

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

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

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità del signor [REDACTED]
 dei beni, cui è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED]
 [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione n° 1021 del 21 Giugno 1963 P.G. 13142 per costruzione fabbricato;
Concessione n° 990 del 27 Novembre 1979 P.G. 29621 per tramezzi al piano cantinato e aperture nella centrale termica;
Concessione n° 1988 del 12 Gennaio 1989 P.G. 2882 per scaletta e modifica aperture nella centrale termica;
Abitabilità n° 46847 del 18 Dicembre 1964.

Beni in Novara - Via Ettore Bossi n° 16
Lotto Unico
APPARTAMENTO E CANTINA

APPARTAMENTO (Quota di 1/1) in comune di Novara, Via Ettore Bossi n° 16 facente parte del Condominio "San Gaudenzio".

L'alloggio, posto al Piano Sesto è composto da: Ingresso, Cucina, Soggiorno, 2 Camere, Bagno e balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq. **80,24** altezza m. 3,00.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune dotato di ascensore.

CANTINA (Quota di 1/1) al Piano Interrato per una superficie lorda complessiva di circa mq. **5,00** altezza m. 2,75.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a:

[REDACTED]
 Foglio 77 mappale 573 subalterno 28, Zona Censuaria 2, Via Ettore Bossi n° 16, categoria A/3, classe 2, Vani 5, Superficie Catastale mq. 78, posto al piano S1 - 6, rendita €387,34.

Confini dell'appartamento: a nord, cortile comune; ad est, vano scala, vano ascensore e appartamento n. 27; a sud, appartamento n. 27; ad ovest, cortile comune.

Confini della Cantina: a nord e ad est, corridoio comune; a sud, cantina n. 32; ad ovest, cantina n. 29.

Millesimi: 40,60/1000

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore in adozione l'immobile è identificato in area "Tessuto Urbano Esistente 2" di cui agli artt. 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.

Caratteristiche descrittive

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	7,85	1,24	9,73	Interno	Sufficienti
Cucina	13,25	1,24	16,43	Ovest	Sufficienti
Soggiorno	15,05	1,24	18,66	Ovest	Sufficienti
Camera Matrimoniale	14,20	1,24	17,61	Ovest – Nord	Sufficienti
Camera Singola	9,00	1,24	11,16	Nord	Sufficienti
Bagno	3,40	1,24	4,22	Nord	Sufficienti
Balcone	7,30	0,33	2,43	Ovest	Sufficienti
Totali	70,05		80,24		

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con e completamento in opera, condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno., condizioni: discrete.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, ubicazione: interna, ascensore presente , condizioni: discrete
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale pvc con doppi vetri, protezione: tapparelle, materiale: pvc, zanzariere, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette in graniglia, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: citofono, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: condominiale, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato contabilizzato con caldaia, alimentazione: metano, diffusori: alluminio, condizioni: discrete, conformità: non verificabile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara ed il Borsino Immobiliare 2026; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e Cantina	Mq. 80,24 appartamento	€. 70.000,00	€. 70.000,00
	TOTALE		€. 70.000,00	€. 70.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 14.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. 4.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 52.000,00

Borgomanero 29 Gennaio 2026

Il Perito

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo

ALLEGATO 2: Atto di Compravendita a [REDACTED]

ALLEGATO 3: Estratto di Mappa Immobili di cui al Fg. 77 Particella 536;

ALLEGATO 4: Visura Catastale Storica Immobile Fg. 77 Particella 573 Sub. 28;

ALLEGATO 5: Planimetria Catastale Immobile Fg. 77 Particella 573 Sub. 28;

ALLEGATO 6: Relazione Notarile;

ALLEGATO 7: Dettaglio Spese Condominiali;

ALLEGATO 8: Pratiche Edilizie;

ALLEGATO 9: Estratto P.R.G.C. e N.T.A.;

ALLEGATO 10: Regolamento Condominiale condominio San Gaudenzio;

ALLEGATO 11: Documentazione Fotografica;