

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**

CIVILE

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**BANCA DEL PIEMONTE S.P.A.**

N. Gen. Rep. **000139/23**

Giudice Dr. **VERONICA ZANIN**

Custode Giudiziario **IVG**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. GIUSEPPE BELLINI*

*iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2111*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 189*

*C.F. BLEGPP60C05F952E- P.Iva 01352150039*

*con studio in Novara (Novara) VIA Paletta 2*

*telefono: 0321/628411*

*cellulare: 347/2257996*

*email: giuseppe.bellini@libero.it*





Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47) o ripristino delle tramezze come da progetto depositato.

Ripristino tramezze e porte o sanatoria per opere interne compreso aggiornamento catastale € 3.000,00 circa

Oneri totali: € 3.000,00

**3.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non conforme, in ingresso mancano due pareti divisorie, nel bagno grande non risulta una parete divisoria regolarizzabili mediante ripristinare le pareti mancanti o presentazione di DOCFA aggiornato in funzione della sanatoria, costi ricompresi nelle opere edilizie

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**5.1. Attuali proprietari:**

[REDACTED]

proprietaria per 1000/1000 proprietario dal 09/09/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 09/09/2008 ai nn. 16800/3016 trascritto a Novara in data 11/08/2008 ai nn. 15963/10149

**5.2. Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietà per 1/2  
[REDACTED] proprietà per 1/2 proprietario  
da data antecedente il ventennio al 09/09/2008

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 171/1986** per lavori di Modifica Fabbricato Esistente - ampliamento box intestata a [REDACTED] Concessione edilizia rilasciata in data 09/09/1986- n. prot. 1986/16246

**P.E. n. 157/1987** per lavori di Ampliamento box e sistemazioni interne intestata [REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 23/06/1987- n. prot. 1987/11864

**P.E. n. 239/1994** per lavori di AMPLIAMENTO EDIFICIO RESIDENZA BIFAMILIARE intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 26/10/1994- n. prot. 239/1994 l'agibilità non è ancora stata rilasciata, fine lavori dichiarato il 29/06/1998, presentato il 10/01/1998 prot. 19694

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Galliate (Novara) Vicolo del Senato 2.

Composto da ingresso di mq. 36,50 circa, cucina abitabile di mq. 15,80 circa, corridoio mq. 11,15 circa, bagno mq. 7,50 circa, camera singola mq. 10,00 circa, camera doppia mq. 13,80 circa, camera doppia con bagno mq. 12,90 circa, bagno con accesso dalla camera mq. 5,70 circa posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **144**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 21 mappale 461 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 138, composto da vani 6,5, posto al piano 2, - rendita: 419,62.

Coerenze: in contorno da Nord, Via Rigorini, vicolo del Senato, corte comune, corte comune, altra proprietà

L'edificio è stato ristrutturato nel 1994

Giudice Dr. VERONICA ZANIN

Curatore/Custode: IVG

Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 300.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera progetto definitivo con modifiche "EX UFFICIO"  
per approvazione D.G.R. N. 24-7495 DEL 23-04-2014

Norme tecniche ed indici: Art. 29 Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di  
formazione recente - TC1

Indici Uf - TC1.b con UF =0,65 mq./mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	138,00	1,00	138,00
balcone	Sup. reale lorda	6,00	0,25	1,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>144,00</b>		<b>139,50</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, condizioni: buone.

*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: p, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco tintecciato, condizioni: scarse.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica e parquet, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e legno, condizioni: buone.

*Plafoni:* materiale: intonaco tintecciato, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, condizioni: non verificabili.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica.

Impianti:

*Citofonico:* tipologia: audio, conformità: non fornita.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non fornita.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, conformità: non fornita.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Determino il valore di mercato cioè il più probabile prezzo che si presuma possa essere utilizzato qualora il bene sia posto in vendita facendo riferimento allo stato manutentivo e conservativo dell'insieme, alla vetusta della costruzione, ubicazione, in base ai valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI del Comune di Galliate zona semicentrale, abitazione del tipo economico, codice zona C1,

Giudice Dr. VERONICA ZANIN

Curatore/Custode: IVG

Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI



microzona catastale 1, ultime rilevazioni 1 semestre 2024, Valori indicati dal Borsino immobiliare di Novara, sia valori richiesti per vendite nella stessa zona, ritengo congruo individuare il valore in €/mq. 700,00.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Novara - Galliate.

## 8.3. Valutazione corpi A. appartamento

*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
abitazione	138,00	€ 700,00	€ 96.600,00
balcone	1,50	€ 700,00	€ 1.050,00
	<b>139,50</b>		<b>€ 97.650,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 97.650,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 97.650,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 97.650,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	144	€ 97.650,00	<b>€ 97.650,00</b>

## 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:

**€ 19.530,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.000,00**

## 8.5.

### Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 78.120,00**

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:

**€ 75.120,00**

Relazione lotto 001 creata in data 01/02/2025  
Codice documento: E092-23-000139-001

il perito  
Geom. GIUSEPPE BELLINI



Giudice Dr. VERONICA ZANIN  
Curatore/Custode: IVG  
Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI





Legenda ALLEGATI



1. Verbale sopralluogo
2. Visure e Planimetrie Catastali
3. Visure Ipotecarie
4. Elaborato Fotografico
5. Perizia senza dati sensibili
6. Mod ex 173/bis
7. Istanza di liquidazione



Giudice Dr. VERONICA ZANIN

Curatore/Custode: IVG

Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI

