



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. 187/2024

Giudice Dott.sa Incardona Rossella

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. MAURO DEJANA
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1126
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. CTU 73
C.F. DJNMRA62E19G478P- P.Iva 01320470030

con studio in Novara - VIA EDOARDO CHINOTTO 25 telefono: 0321494604
email: dejana_ing@inwind.it pec: mauro.dejana@ingpec.eu



1 Premesse

1.1 Verifica della documentazione presente nel fascicolo

Nel fascicolo è presente la documentazione per procedere con la perizia tra cui la certificazione notarile e/o la documentazione ipo-catastale.

1.2 Accertamento tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento (indirizzo, piano, dati catastali e confini) hanno consentito l'individuazione dell'immobile in modo corretto.

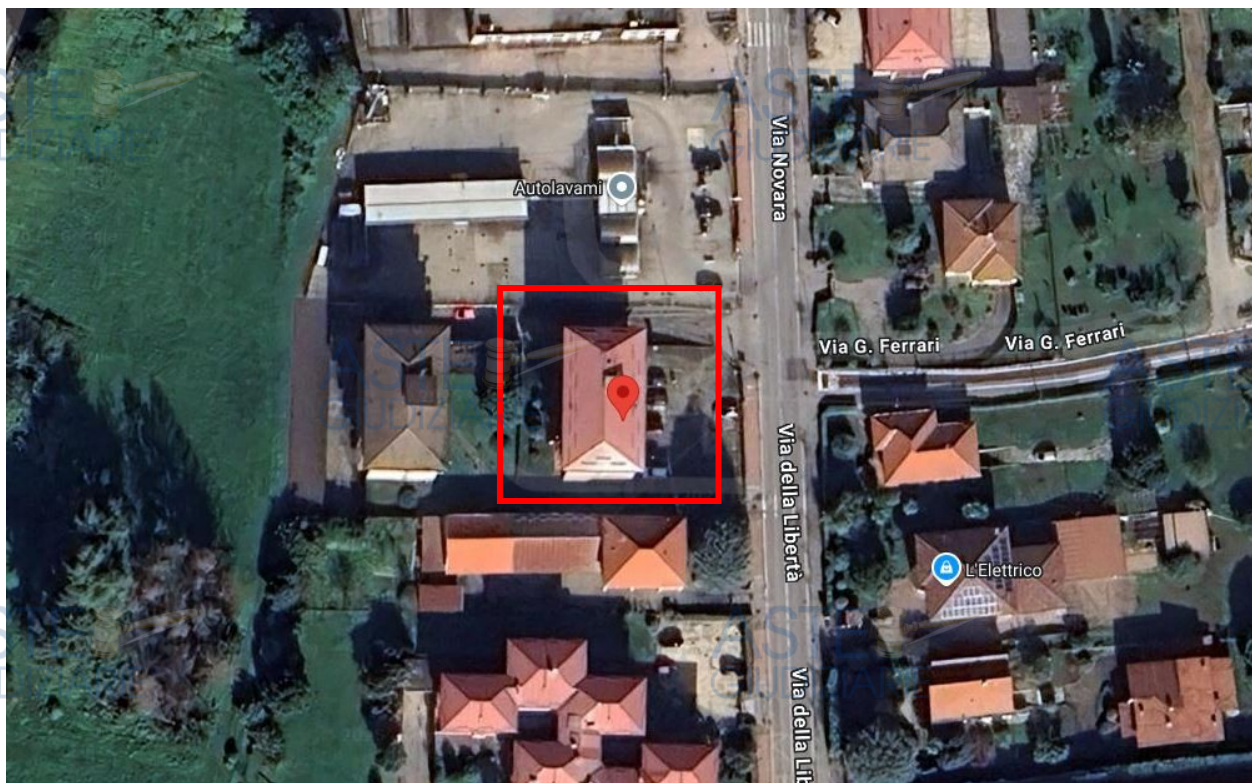
LOTTO UNICO

2 Descrizione sommaria della zona

2.1 Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato nel Comune di Bellinzago (NO) in Via della Libertà, 2 nella zona semicentrale D1 a carattere principalmente residenziale. I servizi offerti dalla zona sono molteplici, tra i quali: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacie, banche e uffici pubblici.

La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



3 Contesto urbanistico

3.1 Estratto del piano regolatore generale



Figura 1 – Estratto di Piano Regolatore Via della Libertà', 27 – Bellinzago (NO)



Aree del tessuto insediativo residenziale esistente (Ambiti R) : art. 20 NTA

Figura 2 – Legenda di Piano Regolatore

Norme tecniche ed indici urbanistici relativi al lotto (PRG Comune di Bellinzago) :

Art. 20 Aree del tessuto insediativo residenziale esistente (R)

Definizione:

1. Comprendono le parti del territorio già urbanizzato con prevalente destinazione residenziale, costituite da lotti edificati e solo in residua estensione parzialmente liberi, esterne ai Nuclei di Antica Formazione, e corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.4 ed m.i.3 "artt. 35 e 36 NTA del P.P.R. vigente"; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di riqualificazione urbanistica ed edilizia, di recupero, riuso e rigenerazione urbana, nonché ove necessario di riassetto ambientale mediante l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle NTA.

Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea B" ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. L'Ambito normativo individua un articolato Mix funzionale "R" (di seguito "MIX R") che ammette tutte le seguenti specifiche destinazioni:

- a) Residenza di civile abitazione comprese le residenze collettive e stagionali; sono inclusi tutti i relativi accessori e servizi pertinenti anche se ubicati in edifici strutturalmente separati dall'edificio principale
- b) Attività terziarie direzionali e di servizio (sportelli bancari, assicurativi ...) comprensive di studi professionali ed uffici privati, uffici pubblici;
- c) Piccole attività ricettive (alberghiere e per l'ospitalità collettiva), comprese tutte le strutture ricettive extralberghiere (come disciplinate dalla LR 132017 e dal Regolamento di cui al D.P.G.R. n° 4/R del 08/06/2018), i "Condhotel" (nel rispetto del Regolamento di cui al D.P.C.M. n° 13 del 22/01/2018), e quelle complementari di ristorazione, sale riunioni, attrezzature ricreative e sportive (centri benessere ..).
- d) Attività commerciali al dettaglio, nei limiti tipologico/dimensionali della programmazione settoriale vigente ("urbanistica commerciale"), comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi e gli eventuali uffici connessi: in tale definizione, in attuazione delle disposizioni regionali relative alle destinazioni "commerciali" (lett. a),

comma 1, art. 24 vigente D.C.R. "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa"), sono ricompresi anche i pubblici esercizi e le attività di ristorazione, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona (quali ad es. parrucchiere, sarto, copisteria, panetteria/pasticceria, lavasecco e similari...)

e) Attività private di servizio e/o a carattere sociale: teatri, cinematografi, locali per lo spettacolo, attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre), sedi di associazioni politiche, sindacali, di volontariato, religiose, culturali e ricreative, attrezzature private aperte al pubblico per il ricovero e la custodia delle autovetture (con esclusione degli automezzi pesanti);

f) Attività artigianali, non nocive e non moleste a giudizio dell'autorità sanitaria, di servizio alla casa, alle imprese, agli automezzi (cicli, motocicli, ed autoveicoli solo se di dimensioni e caratteristiche ritenute compatibili), nonché piccoli laboratori per attività non classificate come insalubri ai sensi della normativa vigente: a tali spazi possono essere aggiunti anche i depositi connessi alle specifiche attività purché non comportino l'occupazione di aree esterne con accumuli di materiali e prodotti e gli spazi commerciali esclusivamente limitati ai beni prodotti e/o complementari al servizio fornito;

g) Attrezzature private (e/o pubbliche) di interesse comune/collettivo: edifici scolastici, sedi e servizi amministrativi, sociali e culturali, centri civici, attrezzature e servizi religiosi e parrocchiali, sedi ed attrezzature per le forze dell'ordine e per la sicurezza pubblica, mercati pubblici, uffici postali, servizi per anziani e giovani, servizi ed attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali, case di cura e di riposo, farmacie, ambulatori medici, ed ogni attività complementare e di servizio.

Tutte le destinazioni non elencate sono da considerare in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo, fatto salvo quanto riportato nelle Tavole di Progetto T, in riferimento agli Ambiti "Rt" di cui ai commi 22 sgg., ove il perimetro graficamente individuato corrisponde a "Comparti di Trasformazione" soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito "PdCC") ed eventualmente a strumento urbanistico esecutivo (di seguito "SUE").

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le limitazioni di cui al successivo comma, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

5. Gli interventi di nuova costruzione (NC) sono in via generale limitati alla realizzazione di sopraelevazioni e/o ampliamenti in contiguità fisica con i fabbricati esistenti, o in conseguenza di interventi di Sostituzione Edilizia; gli interventi di nuova costruzione (NC) che comportano la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti può essere ammessa esclusivamente:

A. ove la configurazione planimetrica del lotto, già catastalmente ed urbanisticamente autonomo alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, consenta un accesso carraio diretto sulla viabilità pubblica, o indiretto tramite sedime di viabilità privata in sede propria di sezione adeguata, già esistente o da realizzare con le caratteristiche di cui al precedente art. 18 e dell'art. 125 R.E. vigente;

B. ove la configurazione planimetrica del lotto (già edificato ma non saturo) lo consenta, ed esclusivamente al fine di soddisfare esigenze di miglioramento delle condizioni abitative dei nuclei familiari insediati, nel rispetto dei parametri di cui al comma successivo; tale intervento non potrà, in ogni caso, costituire il presupposto per la formazione di un lotto urbanisticamente autonomo, e potrà essere consentito esclusivamente in presenza di specifico "atto d'obbligo unilaterale".

Parametri:

6. Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti specifici e corrispondenti parametri edilizi:

Tutti gli interventi in Ambiti R

IF: 0,35 mq/mq	SCom: max 50% di SF
IC: 40%	IPF: 35% di SF
H: ml 10 (o > se preesistente)	NP: 3 (o > se preesistente)

Tutti gli interventi in Ambiti "Ri" di cui al successivo comma 15 e sgg.

IF: 0,40 mq/mq	SCom: max 60% di SF
IC: 50%	IPF: 30% di SF
H: ml 10,5 (o > se preesistente)	NP: 3 (o > se preesistente)

Tutti gli interventi in Ambiti "Rt" di cui al successivo comma 22 sgg.

IT: 0,30 mq/mq	SCom: max 50% di SF
IC: 40%	IPF: 35% di ST
H: ml 10 (o > se preesistente)	NP: 3

e le seguenti distanze:

D tra edifici: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

D da confini: non inferiore a ml 5,00, inferiore o nulla a seguito di accordo scritto tra i confinanti, registrato e trascritto;

D da strade: non inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza <= a ml 7,00

non inferiore a ml 7,50 per strade di larghezza superiore a ml 7,00.

In aree esterne all'abitato, ai sensi del "Codice della Strada", il parametro "D da strade" deve rispettare le specifiche distanze prescritte dal Codice e non può essere inferiore a ml 10.

Disposizioni generali:

7. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso produttive, artigianali ed agricole in contrasto ai sensi del 2° comma, limitatamente alla superficie totale (STot) esistente alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, e sino alla cessazione e/o trasferimento dell'attività in essere; sono tassativamente escluse le destinazioni d'uso che comportano lo svolgimento di attività rumorose, nocive o moleste, o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Autorità Sanitaria, incompatibili con la funzione residenziale. Le attività agricole possono essere mantenute limitatamente allo stoccaggio di prodotti che non producano molestie olfattive ed al ricovero degli attrezzi e delle macchine, con l'esclusione tassativa di stalle e/o attrezzature per il ricovero di animali.

8. Sugli edifici con le destinazioni d'uso produttive e artigianali di cui al precedente comma, omissis

9. La Nuova Costruzione di Edifici e superfici Accessorie (SA) è consentita, nel rispetto della quantità di "SCom" prescritta, senza limitazioni localizzative all'interno dell'area di pertinenza nel pieno rispetto del parametro "IC" prescritto, mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale.

10. Nel caso di ampliamenti e completamenti in aderenza a fabbricati esistenti o quando le esigenze di composizione e di decoro urbano privilegino la conservazione di cortine con distanza dalle strade inferiori a ml. 5,00 in virtù di specifico e motivato parere della Commissione Edilizia (se costituita), può essere derogato il parametro D di cui al comma 6.

11. Fatte comunque salve le prescrizioni di codice civile è ammessa la costruzione a confine:

- per nuove costruzioni in aderenza con edifici attigui preesistenti a confine;
- nei casi in cui sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti, che risulti da apposito atto registrato e trascritto;
- per autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima di ml. 3,00 da misurarsi in riferimento al punto più alto di copertura ed altezza interna media minore di ml. 2,70.

12. Per gli edifici esistenti posti a meno di ml. 5,00 dai confini è consentito l'eventuale sopralzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purché la distanza tra le eventuali pareti finestrate (sia di nuova realizzazione che preesistenti) non risulti inferiore a ml. 10,00. Per edifici esistenti con pareti poste a meno di ml. 10,00 da edifici antistanti è consentito l'eventuale sopralzo di un piano all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purché la distanza tra le eventuali pareti finestrate (sia di nuova realizzazione che preesistenti) non risulti inferiore a ml. 10,00. E' consentito il recupero di volumi esistenti con pareti poste a meno di ml. 5,00 dai confini o a meno di ml. 10,00 da pareti antistanti, con l'esclusione di nuove aperture su tali pareti.

13. Negli ambiti soggetti a Piani Esecutivi Convenzionati già approvati e localizzati nelle aree residenziali normate dal presente articolo, ogni intervento è regolato dai relativi strumenti attuativi in vigore alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del nuovo PRGC; alla scadenza decennale di tali strumenti esecutivi, le aree interessate saranno soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo.

14. Le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, compatibili o complementari, ai sensi del 2° comma, comportano Dotazioni Territoriali (DT), aree a standards ai sensi degli artt. 15, 16 e 17, calcolate sulla base delle rispettive corrispondenti SL previste dall'intervento edilizio. I parcheggi ad uso privato debbono essere dimensionati con riferimento alla normativa vigente "L.S. 122/89", in misura non inferiore a 1mq per 10 mc di costruzione.

.....

Disposizioni particolari per gli edifici residenziali "esterni" al tessuto insediativo consolidato del centro abitato

25. Le Tavole di Progetto T. individuano i sedimi di pertinenza di unità edilizie esterne al Centro abitato alle quali la strumentazione urbanistica previgente aveva assegnato la destinazione residenziale: per tutti i sedimi individuati ed relativi i fabbricati, esistenti alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, nel rispetto delle destinazioni d'uso assegnate al "mix R" di cui al precedente comma 2, e nel rispetto delle specifiche condizioni e limitazioni prescritte dalle disposizioni di natura idrogeologica di cui al successivo Capo 2°, Titolo V delle NTA, gli interventi ammessi debbono applicare i seguenti specifici parametri:

- IF: 0,2 mq/mq SCom: max 30% di SF
- IC: 25% IPF: 40% di SF
- H: ml 7 (o > se preesistente) NP: 2 (o > se preesistente)

Distanze (D) come riportate al comma 7

Le superfici lorde realizzabili in applicazione del parametro IF possono essere utilizzate esclusivamente per ampliamenti e/o sopraelevazioni in contiguità fisica con i volumi esistenti: nuovi corpi di fabbrica strutturalmente autonomi possono essere realizzati nel rispetto del parametro SCom per realizzare superfici accessorie (box, ripostigli ..) solo qualora non risulti possibile recuperare a tali usi l'eventuale volume di inviluppo esistente inutilizzato.

In presenza di saturazione degli Indici di edificabilità di riferimento è consentito un ampliamento degli edifici uni/bifamiliari nella misura massima di 30 mq di SL per unità edilizia.

In ogni caso tutti gli interventi che comportano incremento di SL, è prescritta l'applicazione di un Indice di Compensazione

(Ic) non inferiore a 0,25 ml/mq o 0,5 mq/mq (i mq oggetto di intervento sono da intendersi riferiti alla STot come definita dal R.E. vigente): gli impianti vegetali conseguenti debbono essere in via prioritaria realizzati a creare un'adeguata fascia di fitta piantumazione a schermatura lungo il confine perimetrale di pertinenza.

In alternativa, gli immobili interessati possono sempre essere trasformati e/o riutilizzati nel rispetto delle destinazioni proprie ed ammesse degli Ambiti Agrari in cui sono collocate, ai sensi del successivo Capo 5° del presente Titolo NTA. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche alle unità edilizie che, pur se non puntualmente individuate graficamente nelle Tavole di PRGC, abbiano già formalizzato l'intervenuto mutamento di destinazione d'uso nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui al "comma 10 dell'art. 25 L.R. 56/77 s.m.i."

4 Identificazione dei beni oggetto di vendita

L'immobile oggetto della presente trattazione è ubicato nel **Comune di Bellinzago Novarese (NO)** in **Via della Libertà, 2** nel compendio del fabbricato a regime condominiale denominato "Condominio Sempione A" eretto sull'area distinta al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 7 mappale 48. Il bene è identificato al NCEU nel Comune di Bellinzago Novarese al

Foglio 7 mappale 48 subalterno 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 mq, superficie escluse aree scoperte 85 mq, rendita 227,76 Euro.

Appartamento posto al piano secondo del condominio Sempione A in Via della Libertà, 2 – Bellinzago Novarese (NO) e composto da: sala, cucina, bagno, corridoio, 2 camere da letto, balcone. L'appartamento si sviluppa su una superficie lorda commerciale di mq 93,04.

Coerenze dell'unità immobiliare:

- a nord ➔ altra proprietà condominiale;
- a est ➔ vano scala comune e altra proprietà condominiale ;
- a sud ➔ altra proprietà condominiale;
- a ovest ➔ cortile condominiale.

5 Stato di possesso

L'immobile risulta essere di proprietà per la quota di 1000/1000mi di:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] in [REDACTED] il 11/07/1966

Alla data del sopralluogo, [REDACTED] alle ore [REDACTED] l'immobile oggetto della presente relazione risultava **NON OCCUPATO** dall'esecutato.

6 Vincoli ed oneri giuridici

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno
- Difformità urbanistico - edilizia: **Irregolarità geometriche ex art. 34-bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i**
- Difformità catastale: **NO**

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

6.2.1 Iscrizioni ipotecarie

Ipoteca volontaria, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale [REDACTED] servizio di pubblicità immobiliare in data [REDACTED] ai nn. 2396/315 per rinnovo di garanzia di mutuo fondiario del 27/02/2001 Numero di repertorio 53772 Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED] a favore di CREDITO ITALIANO [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto Verona - PIAZZETTA MONTE, 1 - DOBANK SpA a carico di [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per un valore € [REDACTED] a garanzia di una somma di € [REDACTED].

Trattasi di rinnovazione dell'iscrizione in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di [REDACTED] - Verbale di pignoramento immobili rep. [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di [REDACTED] Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] a carico di [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

7 Giudizio di conformità

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia: GIUDIZIO NEGATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **8 ottobre 2025** l'unità immobiliare **non risulta perfettamente** corrispondente con la documentazione presente presso l'ufficio tecnico comunale. **Trattandosi di variazioni rientranti tra tolleranze costruttive ex art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. come modificato dalla legge 105/2024** per la regolarizzazione è possibile procedere con una CILA.

7.2 Giudizio di conformità catastale: GIUDIZIO POSITIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **8 ottobre 2025** l'unità immobiliare **risulta corrispondente con la planimetria catastale**.

8 Pratiche edilizie

In data 29/10/2025 è stata richiesto l'accesso agli atti presso lo sportello unico telematico dell'edilizia del Comune di Bellinzago (NO) effettuato in data **10/11/2025**. La pratica edilizia di seguito elencata si riferisce all'intero edificio :

- 1) Istanza per ottenere permesso di esecuzione di lavori edili a firma del Sig. [REDACTED] per la costruzione di due condomini A e B denominati "Sempione" in data 13/06/1972 con sottoscrizione della proprietà del terreno Sig. [REDACTED].
- 2) Nulla osta del Comune di Bellinzago Novarese del 14/03/1973 per la realizzazione delle opere di cui sopra;
- 3) Comunicazione di inizio lavori in data 9/04/1973 a firma del costruttore [REDACTED]
- 4) Certificato di collaudo statico delle strutture in conglomerato cementizio armato a firma dell'Ing. [REDACTED] del 13/06/1979 relativo alla denuncia delle opere presso il Genio Civile di Novara prot. 1006/82 del 26/06/1973 ;
- 5) Permesso di abitabilità del Comune di Bellinzago Novarese n. 13754 del 16/03/1982 valido per tutti gli appartamenti ad esclusione del sub. 2 e del negozio al piano terra lato sud.

Non risultano presenti pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto della presente relazione al foglio 7 mappale 48 subalterno 7.

9 Cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza

Proprietaria attuale :

DAL [REDACTED]

- o [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], c. f. [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. (deriva dall'atto 3) Atto 3 del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

Proprietari precedenti:

DAL [REDACTED] AL [REDACTED]:

- o [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
 - o [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
- per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2) Atto 2 del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Voltura n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED].

DAL [REDACTED] AL [REDACTED]:

- o [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- Proprieta' (deriva dall'atto 1) COSTITUZIONE del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (n. [REDACTED])

10 Altre informazioni per l'acquirente

In data 27/10/2025 sono state richieste a mezzo mail all'amministratrice del condominio Dottsa Annalisa Mora le seguenti informazioni :

- Spese condominiali: importo medio annuo	1.365,00 Euro
- Spese condominiali straordinarie non ancora scadute	0,00 Euro
- Spese scadute nell'ultimo biennio non versate	2.731,80 Euro

11 Descrizione dei beni oggetto di vendita

- Appartamento posto al piano secondo del condominio Sempione in Via della Libertà, 2 – Bellinzago (NO). L'unità è identificata al catasto NCEU nel comune di Bellinzago (NO) al Foglio 7 mappale 48 subalterno 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 mq, superficie escluse aree scoperte 85 mq, rendita 227,76 Euro.

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **Altezza netta interna dell'appartamento: 2,84 m**

Caratteristiche descrittive	
Componenti strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: c.a. e muratura in laterizio, condizioni: sufficienti.
Strutture orizzontali:	materiale : solette in laterocemento , condizioni : sufficienti.
Scale:	Scala condominiale : struttura in c.a. ; pedata in marmo chiaro ,alzata in marmo chiaro, condizioni : sufficienti.
Balconi :	materiali : soletta in c.a , parapetto in ringhiera in acciaio verniciata , condizioni: sufficienti.
Componenti edilizi e costruttivi:	
Infissi esterni:	tipologia: a battente, materiale: legno, vetri singoli, condizioni: degradate
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete

<i>Pavimentazione esterna:</i>	ubicazione : balconi , materiale: pavimentazione in piastrelle in gres, condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento pareti</i>	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle di ceramica, h 2,00 m, condizioni: sufficienti
<i>Sanitari</i>	Materiale : ceramica bianca , condizioni : sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: NESSUNO , condizioni: sufficienti
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: discrete
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in acciaio verniciato, condizioni: sufficienti

12 Stima del valore di mercato degli immobili

12.1 Criterio di stima utilizzato

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per la zona residenziale di Bellinzago (NO) in cui è ubicato l'immobile (zona D1);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);
- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, indisponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "caratteristiche" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto della zona, dello stato attuale dell'immobile pignorato e dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie **400,00 €/mq**. Il sottoscritto comunica di aver tenuto in considerazione che la compravendita dell'immobile non avviene attraverso i normali canali di mercato ma si tratta di immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare con vendita attraverso esperimento di aste giudiziarie pertanto è stato applicato al valore dell'immobile una decurtazione del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

12.2 Fonti di informazione

Catasto di NOVARA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di NOVARA, ufficio tecnico di BELLINZAGO, Registro delle imprese telematico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di BELLINZAGO.

12.3 Valutazione lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

VALUTAZIONE				
Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
SALA	Sup. equivalente	22,51	400,00 €	9.004,00 €
CUCINA	Sup. equivalente	11,33	400,00 €	4.532,00 €
BAGNO	Sup. equivalente	7,87	400,00 €	3.148,00 €
CAMERA 1	Sup. equivalente	12,06	400,00 €	4.824,00 €
CORRIDOIO	Sup. equivalente	11,41	400,00 €	4.564,00 €
CAMERA 1	Sup. equivalente	22,14	400,00 €	8.856,00 €
BALCONE	Sup. equivalente	5,72	400,00 €	2.286,00 €
Superficie equivalente totale		93,04		37.214,00 €

12.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita	7.442,80 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	850,00 €
Spese condominiali (ipotizzate su un biennio)	2.731,80 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	0,00 €
Spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	0,00 €

13 Prezzo base d'asta del lotto

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	26.189,40 €
--	--------------------

Novara, 11 novembre 2025

Il tecnico incaricato
Dejana Ing. Mauro

