
TRIBUNALE DI NOVARA

CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000003/25**

Giudice Dr. Rossella INCARDONA

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. BLLGPP60C05F952E- P.Iva 01352150039*

con studio in Novara (Novara) VIA Paletta n.2

telefono: 0321/628411

cellulare: 347/2257996

email: giuseppe.bellini@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Trecate (Novara) Via Leonardo da Vinci 2

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in contesto condominiale, sito in Trecate (Novara) Via Leonardo da Vinci 2.

Composto da ingresso di mq. utili 5,30 circa, cucina di mq. utili 13,80 circa, soggiorno di mq. utili 18,80 circa, camera di mq. utili 17,80 circa, bagno di mq. utili 6,90 circa, balcone facciata a nord di mq. utili 4,00 circa, balcone facciata a Est di mq. utili 4,00 circa. e cantina al piano interrato di m. utili 3,20 circa. posto al piano 7 (ottavo fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **91,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

proprietà per 1/1 foglio 22 mappale 745 subalterno 15, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 78 mq., composto da vani 4, posto al piano S1-7, - rendita: 361,52.

Coerenze: Appartamento in contorno scala condominiale, ascensore condominiale, corridoio condominiale, altra proprietà, via Leonardo Da Vinci, cortile comune.

Cantina corridoio comune, cantina altra proprietà, corte comune, cantina altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'appartamento è pieno di mobili e materiale vario come da foto allegate

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:

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ATTO DI MUTUO a favore di **UNICREDIT BANCA SPA, contro** , a firma di Notaio Pedrazzoli Paolo in data 26/02/2013 ai nn. 56276 iscritto a Novara in data 28/02/2003 ai nn. 4518/754 importo ipoteca: 124.000,00 importo capitale: 62.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ATTO DI MUTUO a favore di **UNICREDIT BANCA SPA, contro** , a firma di Notaio Pedrazzoli Paolo in data 26/02/2023 ai nn. 56276 iscritto a Novara in data 22/03/2023 ai nn. 4523/589 importo ipoteca: 124.000,00 importo capitale: 62.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Pignoramento a favore di Condominio ROMA e D'AZEGLIO contro a firma di Tribunale di Novara in data 12/06/2014 ai nn. 2803 trascritto a NOVARA in data 21/07/2014 ai nn. 8500/6467

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di ALTEA SPV S.R.L. contro a firma di UFFICIALE

Giudice Dr. Rossella INCARDONA

Curatore/Custode: IVG

Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI





GIUDIZIARIO in data 04/12/2024 ai nn. 4498 trascritto a NOVARA in data 10/01/2025 ai nn. 350/267

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:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto al Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie del 1962 risultano le seguenti difformità nell'appartamento il balcone non eseguito sulla facciata a Est ma eseguito sulla facciata a Nord, camera e bagno ampliato, ingresso appartamento spostato, realizzazione di ripostiglio, camera stralciata, come da planimetria catastale.

Cantina diversa rispetto licenza edilizia.

Regolarizzabile, come da conferma con l'amministrazione competente, mediante SCIA IN SANATORIA art. 34-ter (D.L.n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).

“Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità del titolo prima della data di entrata dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti.” Nella sanatoria edilizia sia per l'appartamento che per la cantina devono essere coinvolte anche le proprietà confinanti.

Sanzione min art. 36-bis: € 1.032,00

Pratica edilizia in sanatoria art. 34 ter: € 3.000,00

Oneri totali: € 4.032,00

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa posizione parete divisoria bagno e camera, manca il ripostiglio, n. indirizzo errato regolarizzabili mediante Presentazione di DOCFA per aggiornamento planimetria e toponomastica presentazione di al Catasto Fabbricati di DOCFA per aggiornamento: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 950,00
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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietaria per 1/1 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pedrazzoli Paolo in data 26/02/2003 ai nn. 56275 trascritto a Novara in data 28/02/2003 ai nn. 4517/3205

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 93/62 per lavori di Costruzione di Fabbricato ad Uso Abitazione Civile (n. 2 Fabbricati) intestata a Condominio Massimo D'Azeglio e Roma di Mocchetto Roberto. Nulla Osta Esecuzione Opere Edilizie presentata in data 01/08/1962- n. prot. 93/62 rilasciata in data 02/08/1962- n. prot. 93/62 l'agibilità è stata rilasciata in data 21/10/1964- n. prot. 342

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Trecate (Novara) Via Leonardo da Vinci 2.

Composto da ingresso di mq. utili 5,30 circa, cucina di mq. utili 13,80 circa, soggiorno di mq. utili 18,80 circa, camera di mq. utili 17,80 circa, bagno di mq. utili 6,90 circa, balcone facciata a nord di mq. utili 4,00 circa, balcone facciata a Est di mq. utili 4,00 circa.

e cantina al piano interrato di m. utili 3,20 circa. posto al piano 7 (ottavo fuori terra) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **91,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1 foglio 22 mappale 745 subalterno 15, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 78 mq., composto da vani 4, posto al piano S1-7, -rendita: 361,52.

Coerenze: Appartamento in contorno scala condominiale, ascensore condominiale, corridoio condominiale, altra proprietà, via Leonardo Da Vinci, cortile comune.

Cantina corridoio comune, cantina altra proprietà, corte comune, cantina altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel 1964.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.G.R n. 6-10065 del 28/07/2003 e Con Variante 1,2,3,4,5,6,7,8

Norme tecniche ed indici: Aree Residenziali Edificate

Art. 3.3.8

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
BALCONI	Sup. reale lorda	9,00	0,30	2,70
CANTINA	Sup. reale lorda	4,00	0,20	0,80
	Sup. reale lorda	91,00		81,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali: materiale: c.a..

Travi: materiale: c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: fibrocemento eternit, coibentazione: non verificabile, condizioni: scarse.

Note: nell'appartamento sono presenti infiltrazione sul frontalino del balcone a nord e nella camera .

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: Intonaco graffiato e piastrelle di gres, condizioni: pessime.

Plafoni: materiale: stabilitura tinteggiati, condizioni: sufficienti.

Note: nella camera e sul balcone a nord vi sono infiltrazioni dal tetto posizione: a rampe parallele, rivestimento: c.a., condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: laminato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Rossella INCARDONA

Curatore/Custode: IVG

Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI



Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro e legno tipo blindato, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: scarse.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita.

Idrico: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: con autoclave, condizioni: non verificabili, conformità: non fornita. Note: L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrici

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: stufa a Pellet, diffusori: mancanti, conformità: non fornita.
Note: Il palazzo è nato con riscaldamento centralizzato ma non più utilizzato ora gestito autonomamente dalle singole proprietà.

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 Trecate, Abitazioni Civili, Residenziale, codice zona D1, microzona catastale 1, ultime rilevazioni 1 semestre 2025, e i valori del Borsino Immobiliare di Novara, considerato che il riscaldamento è autonomo con stufa a pellet, presenza di infiltrazioni dal tetto, 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, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI e Borsino Immobiliare.

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
APPARTAMENTO	78,00	€ 700,00	€ 54.600,00
BALCONI	2,70	€ 700,00	€ 1.890,00
CANTINA	0,80	€ 700,00	€ 560,00
	82,50		€ 57.050,00

- Valore corpo:	€ 57.050,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 57.050,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 57.050,00

Giudice Dr. Rossella INCARDONA

Curatore/Custode: IVG

Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	92	€ 57.050,00	€ 57.050,00

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.410,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.032,00

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:

€ 45.640,00

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:

€ 40.608,00

Legenda Allegati :

- 1 Verbale sopralluogo;
- 2 Visure, planimetrie e mappa catastali;
- 3 Visure Ipotecarie;
- 4 Elaborato Fotografico;
- 5 Nulla Osta Esecuzione Edilizie Elaborati- Abitabilità;
- 6 Regolamento Condominiale;
- 7 Perizia senza dati sensibili;
- 8 Istanza di Liquidazione.



Relazione lotto 001 creata in data 17/02/2026
Codice documento: E092-25-000003-001



il perito

Geom. GIUSEPPE BELLINI



Giudice Dr. Rossella INCARDONA

Curatore/Custode: IVG

Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI

