



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare



Data Udienza 25 settembre 2025

Procedimento esecutivo n° 57/24



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: geometra Paolo Brustia
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1881
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Novara al n° 10
Via generale Gustavo Farà n° 65 – 28100 Novara
cellulare: 3397289019

codice fiscale BRSPLA57P05F952Q – partita IVA 01009370030
e-mail: paolobrustia31@gmail.com
pec: paolo.brustia@geopec.it

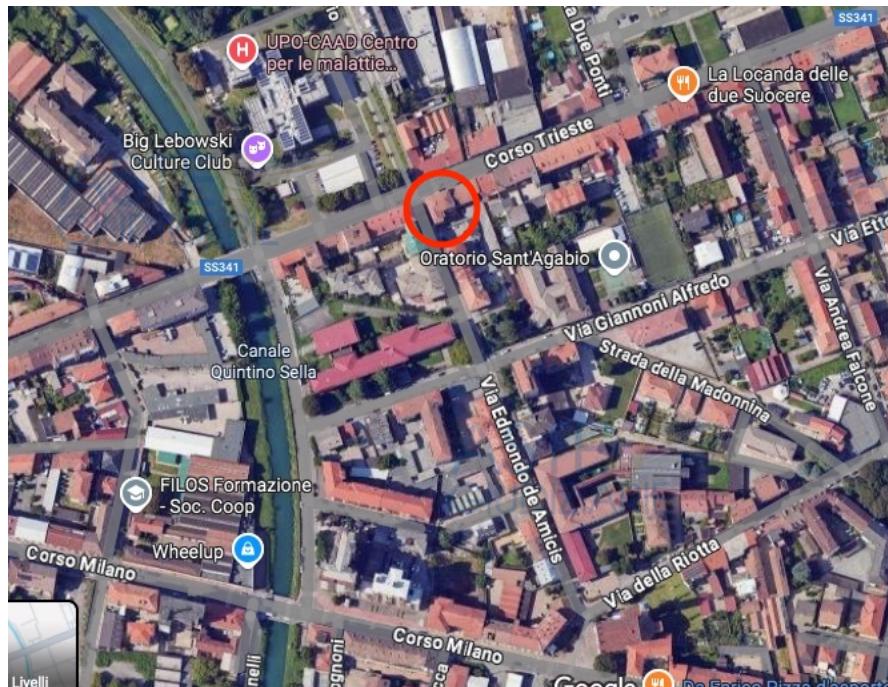
Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



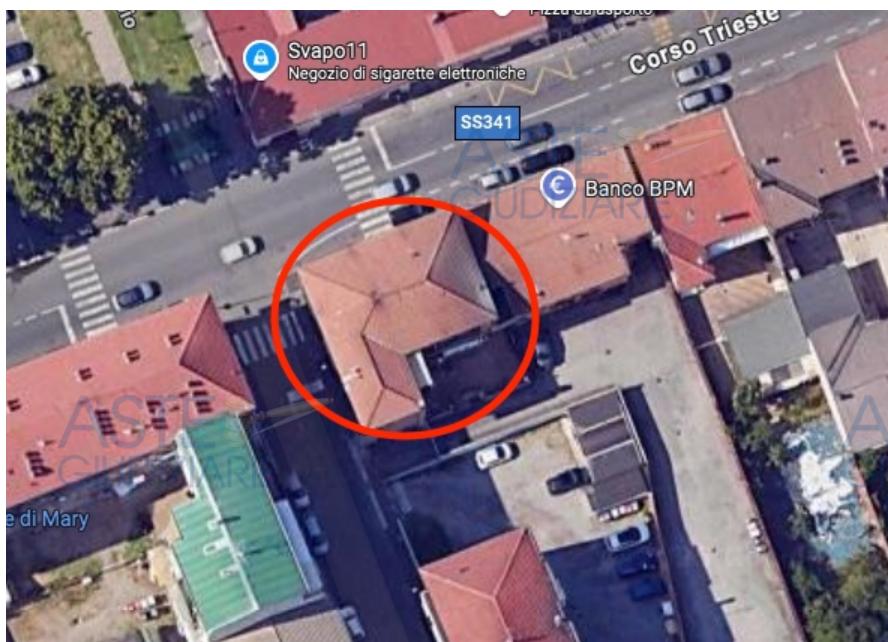
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Bene in NOVARA Via De Amicis n° 12
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO CONDOMINIALE



Estratto mappa di zona



Particolare estratto mappa di zona

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Punto 1 del quesito

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo, si verifica e si dichiara la completezza della documentazione allegata al fascicolo composta da Certificato Notarile; Nota di Trascrizione riportante la quota di 1/1 di proprietà in capo all'esecutato e riferite all'unità immobiliare oggetto di perizia.



Punto 2 del quesito

2. AVVISI EX ART. 498 COMMA 2 e 600 c.p.c

Verifica se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo



Nel fascicolo, alla data di redazione della perizia, risulta depositata in data 23 aprile 2025 la notifica a creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo; a seguito di tale notifica, in data 04 giugno 2025, è stata depositato ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare da parte



Punto 3 del quesito

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1 *Iscrizioni*

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore:

con sede in codice fiscale ,

atto notarile pubblico Dott.ssa Notaio in Novara rep.

250090/34074 del 20 aprile 2006 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle

Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data

Reg. gen. , Reg. part. ; **contro:** nato in il

codice fiscale ;

Diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 18 sub. 6

Importo capitale: euro 99.000,00

Importo ipoteca: euro 198.000,00



Ipoteca della riscossione: derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del

rep. emesso da

con sede in codice fiscale (domicilio ipotecario sede di Novara), trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. gen. , Reg. part.
; contro nato in il codice fiscale ;

Diritto di intera proprietà sul seguente immobile:
Comune Novara (NO)
Catasto Fabbricati foglio mappale 18 sub. 6
Importo capitale: euro 476.881,53
Importo ipoteca: euro 953.763,06



3.2 Pignoramenti

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo in data al
rep. n° Tribunale di Novara a favore di
con sede in codice fiscale , trascritto presso l'ufficio ora
Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in
data Reg. Gen. Reg Part. ; **Contro:**
nato in il codice fiscale .

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo in data al
rep. n° Tribunale di Novara a favore di
con sede in codice fiscale , trascritto presso l'ufficio ora
Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in
data Reg. Gen. Reg Part. ; **Contro:**
nato in il codice fiscale .



Punto 4 del quesito

4. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PER CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di identificare correttamente il bene oggetto di procedimento esecutivo sono state richieste presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi Catastali la planimetria catastale dell'unità immobiliare e l'estratto mappa.



Punto 5 del quesito

5.1 VERIFICA QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI

Sui beni oggetto di perizia non risultano quote indivise



5.2 VERIFICA DEI PROPRIETARI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

AI 26 marzo 2024, data di trascrizione dell'ultimo pignoramento, l'unità immobiliare risultava denunciata in Conservatoria e catastalmente di proprietà: nato in il codice fiscale , quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





5.2.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuali proprietari dal 20 aprile 2006

nato in il codice fiscale ,

quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Atto di provenienza: in forza di atto d'acquisto Notaio

rep. n° 250089/34073 del 20 aprile 2006, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data

in Novara
Rep. gen.

Rep. part.

Proprietari dal 02 novembre 2005 al 19 aprile 2006

nata a il codice fiscale quota

di proprietà 1/1;

Atto di provenienza: in forza di atto d'acquisto Notaio in Novara rep.

n° 58832/23648 del 02 novembre 2005, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data

Rep. gen.

Rep. part.

Proprietari dal 22 dicembre 2003 al 01 novembre 2005

con sede in codice fiscale quota di proprietà 1/1;

Atto di provenienza: da con sede in codice fiscale in forza

di atto di fusione di società per incorporazione Notaio rep. n° 8158/1137

del 22 dicembre 2003, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Rep. gen. Rep. part.

Si segnala il mutamento di denominazione da con sede in codice fiscale a con sede in codice fiscale con atto Notaio rep. n° 8158/1137 del 22 dicembre 2003, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data

Rep. gen. Rep. part.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona

L'immobile si trova ad est dal centro cittadino in zona semi-periferica al confine con il centro Novara in quartiere sant'Agabio con aree limitrofe in parte con destinazione residenziale ed in parte ex produttive; la zona risulta ben servita da mezzi pubblici, da negozi, scuole (materna, elementari, superiori, università), supermercati.



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





Zone limitrofe

Paesi limitrofi: Borgomanero (a km. 36), Arona (a km. 49), Omegna (a km 60), Galliate (a km. 13), Trecate (a km. 14), Magenta (a km. 24)
Città più vicine: Vercelli (a Km. 27); Verbania (a km. 74), Milano (a Km. 54); Torino (a Km 110); Orta-Lago d'Orta (a Km. 45); Arona-Lago Maggiore (a Km. 49);

Collegamenti

Aeroporto Malpensa (a Km. 28); Autostrada A4 (casello Novara Est Km. 5); stazione ferroviaria (a Km. 2).



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Bene in NOVARA Via De Amicis n° 12
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO CONDOMINIALE

6.1.1



Foglio mappale 18 sub. 6

alloggio piano primo

Vista lato strada condominio



DATI CATASTALI

L'edificio condominiale, nel suo insieme con porzione di cortile, è identificato in Catasto Terreni al foglio mappale 18 classificato come "Area di enti urbani e promiscui" con superficie di mq. 1.060,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestatario: nato in il

codice fiscale , quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

foglio mappale 18 sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 104 mq. (totale escluse aree scoperte: 104 mq.), rendita euro 387,34;

Coerenze catasto fabbricati: alloggio in senso orario: Nord: Corso Trieste; Est: altra proprietà di unità immobiliare mappale 18, per salto rientrante vano scala condominiale; Sud: cortile condominiale; Ovest: Via de Amicis;

6.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera di proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione sita al piano primo in edificio condominiale di tre piani fuori terra in Novara Via De Amicis n° 12.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 98,00 ed una superficie calpestabile interna alloggio di mq. 79,63 così ripartiti:

superficie commerciale: alloggio mq. 98,00;

superficie calpestabile: abitazione: ingresso mq. 5,61; soggiorno mq. 19,39; cucina mq. 9,79; corridoio zona notte mq. 4,66; camera mq. 12,53; camera mq. 17,65; anti-bagno mq. 2,31; bagno mq. 5,44; sottoscala mq. 2,25; per un totale di superficie calpestabile interna di mq. 5,61+19,39+9,79+4,66+12,53+17,65+2,31+5,44+2,25= **mq. 79,63**;

Altezze interne: alloggio ml. 3,15.

Millesimi di proprietà condominiale: 91,47

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:

mista con struttura in c.a e tamponatura in mattoni, facciate rivestimento in intonaco plastico; condizioni discrete.
Si riferisce limitatamente a intero fabbricato

Solai:

tipologia: misto in cemento armato con travetti e laterizio;
condizioni: buone

Copertura:

tipologia: a falde con struttura portante e manto di copertura non rilevabili;



Scale interne:

tipologia: a rampa con gradini pedata/alzata rivestiti in marmo;
pareti atrio e vano scala: pareti intonacate e tinteggiate.
condizioni buone.

Immobile senza ascensore

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Finestre e porte balcone: in legno con vetro semplice e persiane in legno; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono buone;

Infissi interni:

porte interne: in legno con specchiatura a vetro;
porta d'ingresso alloggio in legno tamburato con serratura di sicurezza;
nell'insieme le condizioni di manutenzione discrete;

Pavimentazione interna:

cucina: piastrella in ceramica 20x20;
atrio ingresso, soggiorno, corridoio notte: marmo 60x30;
camere da letto: parquet in legno tradizionale a quadrotte 16x16;
bagno: piastrella in ceramica dimensioni 20x20;
condizioni nell'insieme: discrete

Pareti interne e soffitti

pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
condizioni nell'insieme discrete

Rivestimento:

Bagno: piastrelle in ceramica cm. 20x20 altezza ml. 2,10;
Cucina: piastrelle in ceramica cm. 20x20 altezza ml. 2,10;
condizione nell'insieme buone.

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



Gas:

è presente impianto di distribuzione di gas uso domestico; non è stato presentato certificato di conformità;

Elettrici:

tensione: 220V; impianto eseguito parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne. Conformità: non è stato presentato certificato di conformità;

Termico:

Nell'unità immobiliare sono presenti termosifoni in alluminio collegati ad impianto autonomo per riscaldamento invernale e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione a gas metano tipo "Hermann Saunier Duval". Conformità: non è stato presentato ne il certificato di conformità ne il libretto di manutenzione;

Idrico

derivazione da rete comunale;

L'unità immobiliare risulta essere dotato dei seguenti servizi igienici:

bagno: vaso con cassetta incassata nel muro, bidet, lavabo, vasca 170x70; i sanitari sono muniti di rubinetteria miscelatore monoforo; condizioni nell'insieme discrete;

Accessori

nessuno.

Punto 7 del quesito

7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si accerta la conformità tra la descrizione catastale attuale delle unità immobiliari descritte al punto 6 e quelle contenute nel pignoramento.

Punto 8 del quesito

8. VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

La planimetria catastala dell'unità immobiliare presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risulta essere quella presentata in data 01 settembre 1978.

Tale planimetria risulta essere conforme alla situazione interna dell'alloggio riscontrata in sede di sopralluogo e conforme alle concessioni edilizie; unica difformità non è presente

la rappresentazione grafica della scala condominiale collegante il piano terra al piano primo adiacente la parete perimetrale lato est.

Punto 9 del quesito

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano Regolatore vigente l'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta inserito all'interno di "Tessuto Urbano Esistente 2" regolamentati dai seguenti Art. 10.3/4/5; Art. 11.12.a; Art. 16.1.a; Art. 16.2.a/b/g; Art. 16.3/4/5; Art. 26.2.

Tipo d'intervento degli edifici consentito "Gruppo G4" Ristrutturazione edilizia;

Sono ammessi:

- a) nuovi assetti distributivo che comportino la modifica delle parti comuni;
- b) interventi di demolizione e ricostruzione parziale(in quanto non riguardino edifici, o parte di edifici, di interesse ai sensi dell'Art. 27.1), purché il nuovo assetto sia rispondente ai seguenti requisiti tipologici:

- impianto in continuità e congruenza con quello dell'edificio originario e degli edifici latitanti vincolati ad interventi leggeri;
- altezza non superiore a quella degli edifici latitanti per i quali l'intervento consentito è al massimo la ristrutturazione edilizia;
- allineamento sul filo strada (o sul filo della corte, ove questa abbia rilevanza tipologica) qualora preesistente nel lotto o in quelli latitanti
- composizione di facciata che rispetti il rapporto pieni/vuoti degli edifici latitanti per i quali l'intervento consentito è al massimo la ristrutturazione edilizia.

Punto 10 del quesito

10. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

10.1 Conformità urbanistico edilizia

Si premette che l'edificio originario in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta edificato in epoca anteriore al 1967, a seguito di richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara ha messo a disposizione i fascicoli contenente le seguenti autorizzazioni e certificazioni:

- Licenza prot. gen. n° 9196 del 12 gennaio 1912 per costruire casa di abitazione in S. Agabio;
- Licenza prot. gen. n° 2637 del 10 aprile 1929 per ampliamento, ricavando due nuovi ambienti nel casellato in Via De Amicis 12;
- Licenza n° 698 prot. gen. n° 32180 del 31 agosto 1968 per sistemare ed ampliare la casa, ottenendo in più un vano per negozio in Corso Trieste;
- Licenza n° 1007 prot. gen. n° 33979 del 13 novembre 1969 per variante al progetto di cui alla licenza n° 698 del 30 agosto 1968 e n° 486 del 12 giugno 1969* relative allo

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



spostamento di tramezze ed ampliamento del vano cantina per la creazione di un locale bruciatore in Corso Trieste angolo Via De Amicis, oltre l'ampliamento del piano terreno;

- Licenza n° 229 prot. gen. 41306 del 30 marzo 1971 per posa di pensilina in ferro con copertura in ondolux in adiacenza al fabbricato, nel cortile dello stabile sito in Via De Amicis 12;
- Licenza n° 956 prot. gen. 26624 del 04 dicembre 1975 per variare la disposizione dei tavolati interni e delle porte, di ricavare servizi igienici e n. 3 nuovi locali al piano terreno dello stabile sito in Corso Trieste angolo Via De Amicis, nonché di sistemazione del sotterraneo ed insegna "Banca Popolare di Novara";
- Licenza n° 472 prot. gen. 11844 del 16 giugno 1976 per ristrutturazione, modificandone la conformazione, nonché di variare la disposizione dei tavolati interni e di ampliare il piano interrato, nello stabile sito in Corso Trieste angolo Via De Amicis, ricavando uffici pubblici al piano terreno e ricavando complessivamente n. 11 vani di abitazione oltre scale, servizi, disimpegni nei piani superiori;
- Concessione n° 1153 prot. gen. 35141 del 05 gennaio 1978 per variare la disposizione della tramezzatura interna e di modificare le aperture esterne nel fabbricato sito in Corso Trieste angolo Via De Amicis;
- Fine lavori licenza n° 472 e concessione variante n° 1153: 25 febbraio 1978;
- Concessione in sanatoria n° 643 prot. gen. 314 del 05 maggio 1987 per apertura di porta sotto la scala di accesso agli appartamenti e di finestra nel locale centrale termica; chiusura di scala esterna di collegamento agli appartamenti dal piano terreno al primo piano;

* Segnalo che nel fascicolo non è stata ritrovata la licenza n° 486 del 12 giugno 1969

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia e gli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Novara non si sono riscontrano difformità edilizie.

10.2 Abitabilità

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, in funzione della Licenza Edilizia n° 472 prot. gen. n° 11844 del 16 giugno 1976 e Concessione n° 1153 prot. gen. n° 35141 del 05 gennaio 1978, è stato rilasciato in data 05 maggio 1978 con prot. n° 426/78 certificato di agibilità per la parte ad uso commerciale e di abitabilità per quella a destinazione civile.

10.3 Attestato di Prestazione Energetica

Dal controllo eseguito presso il portale SIPEE della Regione Piemonte, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, non si è ritrovato alcun attestato di prestazione energetica



Punto 11 del quesito

11. VERIFICA IMPIANTI

Gli impianti esistenti nell'unità immobiliare, come dichiarato nella descrizione dell'immobile, sono da verificare, in quanto privi di certificati di conformità.

In merito a certificati di conformità degli impianti condominiali, questi sono stati richiesti allo studio che amministra lo stabile, l'Amministratore non ha trasmesso alcun documento.



Punto 12 del quesito

12. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo ed accesso all'unità immobiliare, eseguito con l'ausilio dell'IVG in data 09 aprile 2025, l'unità immobiliare **risultava occupata in base a contratto d'affitto, durata per anni 4, registrato in data 08 luglio 2024 con decorrenza dal 01 agosto 2024.**



Punto 13 del quesito

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa coniugale.



Punto 14 del quesito

14. VINCOLI

14.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

14.2 Vincoli artistici: Nessuno

14.3 Vincoli storici: Nessuno

14.4 Vincoli alberghieri: Nessuno

14.5 Vincoli di natura condominiale: Nessuno



Punto 15 del quesito

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

15.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

15.1.a Domande giudiziali: nessuna

15.1.b Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubature: nessuna

15.1.c Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna.

15.1.d Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna

15.1.e Difformità urbanistica-edilizia: nessuna

15.1.f Difformità catastale: nessuna



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





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

15.2.1 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore:

con sede in codice fiscale ,

atto notarile pubblico Notaio in Novara rep. 250090/34074

del 20 aprile 2006 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. gen.

Reg. part. ; contro: nato in il codice

fiscale ;

Diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 18 sub. 6

Importo capitale: euro 99.000,00

Importo ipoteca: euro 198.000,00



15.2.2 Ipoteca della riscossione: derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

del 23 marzo 2023 rep. 1777/7323 emesso da

con sede in codice fiscale (domicilio ipotecario sede di Novara),

trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Novara in data Reg. gen. Reg. part. ; contro

nato in il codice fiscale

;

Diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 18 sub. 6

Importo capitale: euro 476.881,53

Importo ipoteca: euro 953.763,06



15.2.3.1 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo in data 01 aprile 2016

al rep. n° Tribunale di Novara a favore di

con

sede in codice fiscale , trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle

Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data

Reg. Gen. Reg Part. ; Contro: nato in il

codice fiscale .



15.2.3.2 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo in data 26 marzo 2024

al rep. n° Tribunale di Novara a favore di

con

sede in codice fiscale trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle

Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data





Reg. Gen.

Reg Part.

codice fiscale

; Contro:



nato in

il

15.3 Difformità urbanistico-edilizie: nessuna

15.4 d Difformità catastali: nessuna

15.3 Altre informazioni per l'acquirente:

15.3.a Spese fisse annue di gestione dell'immobile (gestione 2024)

euro 1.500,00

15.3.b Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

euro 0,00

15.3.c Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 29 luglio 25 come da comunicazione dell'amministratore:

Esercizio ordinario euro 1.523,15

Esercizio straordinario euro 0,00

15.3.d Eventuali cause in corso: nessuna

15.3.c Precedenti proprietari nel ventennio: vedere punto 5.2.1 pagina 5

Punto 16 del quesito

16.1. FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unità immobiliare unica.

16.2. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Le unità immobiliari sono pignorate per la quota intera di proprietà in capo a

nato in il codice fiscale

16.3. VALUTAZIONE LOTTO

16.3.1 Determinazione superfici abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio	Sup. reale linda	98,00	1,00	98,00
	Sup. reale linda	98,00		98,00

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





16.4 CRITERIO DI STIMA

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora detti beni siano posti in un mercato di compravendita facendo riferimento allo stato manutentivo-conservativo dell'insieme, periodo di edificazione dell'edificio, ubicazione.

Visto lo stato attuale del bene pignorato, constatato un discreto stato di manutenzione delle unità immobiliari inserite in stabile che non necessita d'interventi manutentivi urgenti, vista la zona, considerate le seguenti quotazioni:

"Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI" relativi al Comune di Novara Anno 2024 – Semestre 2

codice di zona D7, microzona catastale 7, fascia "Periferica/zona quartiere S. Agabio", tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale

Abitazione di tipo civili: stato conservativo normale: valore minimo 1.000,00 euro/mq. – valore massimo 1.350,00 euro/mq.

"Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2025": il valore medio rilevato nell'anno 2024 corrisposto per mq. commerciale di appartamenti non recenti (unità immobiliare in buone condizioni, di età compresa fra i 17 e i 40 anni dalla data di ultimazione dell'edificio) viene assegnato per mq. un valore massimo di euro 750,00 ed un valore minimo di euro 500,00.

"Dati da Osservatorio immobiliare Novara": per abitazioni di tipo civile in stabile di fascia media un valore massimo di euro 1.064,00 ed un valore minimo di euro 760,00.

Il sottoscritto perito, considerate le caratteristiche, stato di conservazione, constatato anche il contesto in cui è inserito l'immobile e l'andamento del mercato immobiliare ritiene congruo assegnare: il valore di euro 750,00/mq. per l'unità immobiliare ad uso abitazione.

16.5 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Novara, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.

16.6 Valutazione corpi

A. Immobile ad uso abitativo

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali lorde vendibili in proprietà esclusiva e calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori:

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Abitazione	98,00	700,00	68.600,00
			68.600,00

Valore corpo:	euro	68.600,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	68.600,00

16.7.1 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

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

euro 13.720,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

euro 0,00

16.8.1 Prezzo base d'asta quota intera proprietà

Valore degli immobili al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova

euro 54.880,00

Punto 17 del quesito

17. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Sul bene oggetto di perizia non risultano quote indivise

Punto 18 del quesito

18. PRESUPPOSTI APPLICABILITA' ART. 1 COMMI 376, 377, 378 LEGGE 178/2020

L'immobile oggetto di perizia non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Novara 30 luglio 2025

Il perito

ASTE GIUDIZIARIE®
geometra Paolo Brustia

Si allega:

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



- planimetrie rilievo unità immobiliare oggetto di perizia;
- catasto Fabbricati: visura, scheda catastale;
- estratto mappa catastale;
- documentazione fotografica: n° 20 fotografie;
- verbale sopralluogo del 09 aprile 2025;
- documentazione edilizia:
 - Licenza prot. gen. n° 9196 del 12 gennaio 1912;
 - Licenza prot. gen. n° 2637 del 10 aprile 1929;
 - Licenza n° 698 prot. gen. n° 32180 del 31 agosto 1968;
 - Licenza n° 1007 prot. gen. n° 33979 del 13 novembre 1969;
 - Licenza n° 229 prot. gen. 41306 del 30 marzo 1971;
 - Licenza n° 956 prot. gen. 26624 del 04 dicembre 1975;
 - Licenza n° 472 prot. gen. 11844 del 16 giugno 1976;
 - Concessione n° 1153 prot. gen. 35141 del 05 gennaio 1978 con estratto elaborati grafici;
 - Concessione in sanatoria n° 643 prot. gen. 314 del 05 maggio 1987;
- Abitabilità del 05 maggio 1978 con prot. n° 426/78;
- Estratto PRG;
- Documentazione condominiale;
- Visura Conservatoria aggiornata al 28 luglio 2025.

