



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare



contro



Data Udienza 03 aprile 2025

Procedimento esecutivo n° 70/24



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 Fara n° 65 – 28100 Novara
cellulare: 3397289019
codice fiscale BRSPLA57P05F952Q – partita IVA 01009370030
e-mail: paolobrustia31@gmail.com
pec: paolo.brustia@geopec.it



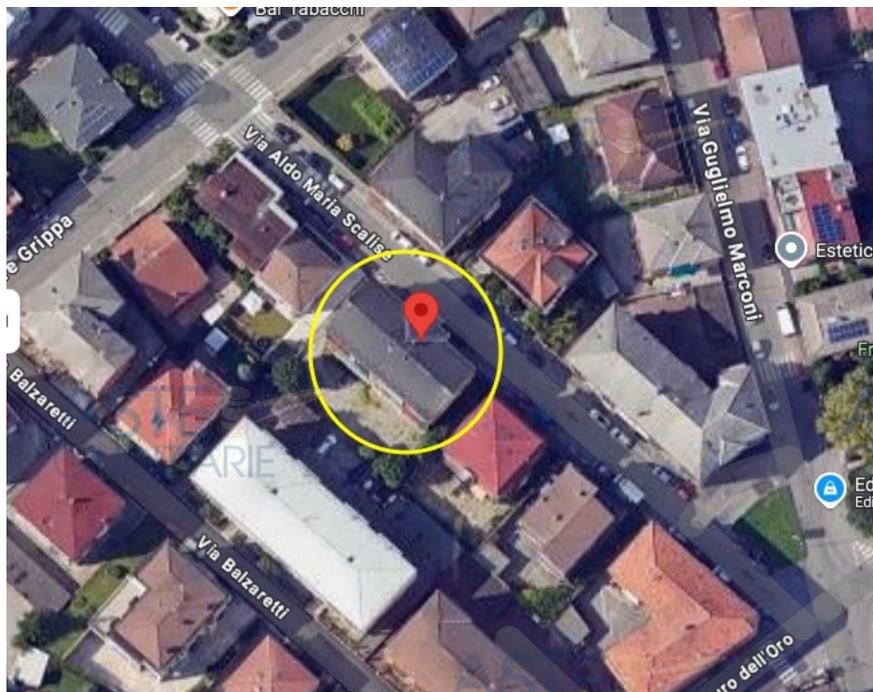
Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



**Bene in NOVARA Via Aldo Maria Scalise n° 7
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



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 ipotecario e storico catastale; Nota di Trascrizione riportante la quota di 1/1 di proprietà in capo all'esecutata 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 risulta essere stata inviata in data 31 ottobre 2024 dall'Avv. _____, in qualità di difensore e domiciliataria del Creditore precedente, "Avviso ai creditori iscritti non intervenuti" trasmessa tramite pec notificata a _____"; alla data di redazione della perizia non risulta intervenuta nel processo esecutivo.

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. _____ Notaio in Novara rep. del _____ trascritto presso _____ l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____, Reg. part. _____;

contro: _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____; debitore non datore _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____

Diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio _____ mappale _____ sub. _____

Importo capitale: euro 46.000,00

Importo ipoteca: euro 69.000,00

Ipoteca legale: nessuna

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.2 Pignoramenti

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

Al **maggio 2024**, data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare risultava denunciata in Conservatoria e catastalmente di proprietà: _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ quota di proprietà 1/1;



5.2.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuali proprietari dal 13 giugno 2017

_____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____, quota di proprietà 1/1

Atto di provenienza: in forza di atto d'acquisto Notaio Dott. _____ in Novara rep. n° _____ del _____, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Rep. part. _____ Rep. gen. _____.

Proprietari dal 24 novembre 2012 al 12 giugno 2017

_____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ quota di proprietà 1/2; _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ quota di proprietà 1/2;

Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa morte di _____ successione del _____ rep. _____ trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data
Rep. Part. .

Rep. Gen.

Non risulta la trascrizione di Accettazione di eredità

Proprietari dal 22 maggio 1999 al 23 novembre 2012

nata a il codice fiscale
quota di proprietà 4/6; nata a il
codice fiscale quota di proprietà 1/6;
nato a il codice fiscale
quota di proprietà 1/6;

Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa morte di successione
del rep. trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Rep. Gen.
Rep. Part. .

Non risulta la trascrizione di Accettazione di eredità

Proprietari dal 13 febbraio 1996 al 21 maggio 1999

nata a il codice fiscale
quota di proprietà 1/2; nata a
il codice fiscale quota di proprietà 1/2
Atto di provenienza: in forza di atto d'acquisto Notaio Dott. in Novara rep.
n° del , trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Rep. part. Rep.
gen. .

Proprietari sino al 12 febbraio 1996

nata a il codice fiscale quota
di proprietà 1/1;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona L'immobile si trova in zona semi-periferica al confine con il centro
Novara in quartiere Santa Rita con aree limitrofe a destinazione
residenziale; in zona ben servita da mezzi pubblici, da negozi, scuole
(materna, elementari, superiori, università), supermercati e Mercato
Coperto nelle vicinanze.

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)

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





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. 38); Autostrada A4 (casello Novara ovest Km. 3; casello Novara Est Km. 5); stazione ferroviaria (a Km. 2).



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



**Bene in Novara (NO) Via Aldo Maria Scalise n° 7
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO CONDOMINIALE**

6.1.1



Foglio 50 mappale 1318 sub. 9

alloggio piano rialzato

Vista lato strada condominio

DATI CATASTALI

L'edificio condominiale nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni al foglio 50 mappale 1318 classificato come "Area di enti urbani e promiscui".

Identificato al catasto fabbricati: intestatario: _____ nata a _____ il _____
codice fiscale _____ quota di proprietà 1/1.

foglio 50 mappale 1318 sub 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 62 mq. (totale escluse aree scoperte: 60 mq.), rendita euro 309,87;

Coerenze catasto fabbricati: alloggio in senso orario: Nord/Est: Via Scalise; Sud/Est: corte comune; Sud/Ovest: altra proprietà di unità immobiliare; Nord/Ovest: Ingresso-vano scala comune;

cantina in senso orario: Nord/Est: Via Scalise; Sud/Est: altra proprietà di unità immobiliare; Sud/Ovest: corridoio comune; Nord/Ovest: altra proprietà di unità immobiliare;

6.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera di proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione sita al piano terra in edificio condominiale di tre piani fuori terra e sottotetto in Novara Via Scalise n° 7.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 64,93 ed una superficie calpestabile interna alloggio e cantina di mq. 55,70 così ripartiti:

superficie commerciale: alloggio mq. 58,85; balcone lato strada mq. 8,67 x 50%= mq. 4,33; cantina mq. 7,00 x 25%= mq. 1,75 per un totale di superficie commerciale di mq. 58,85+4,33+1,75 = **mq. 64,93;**

superficie calpestabile: abitazione: ingresso/soggiorno mq. 21,19; cucina mq. 6,37; camera mq. 16,87; bagno mq. 5,22; per un totale di superficie calpestabile interna di mq. 21,19+6,37+16,87+5,22= **mq. 49,65;**

superficie calpestabile: cantina: mq. 6,05

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



ASTE
GIUDIZIARIE®

Altezze interne: alloggio ml. 3,00; cantina: altezza ml. 2,10.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Millesimi di proprietà condominiale: 70

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: mista con struttura in c.a e tamponatura in mattoni, facciate rivestimento in intonaco plastico; alla data del sopralluogo eseguito, 09 gennaio 25, era in fase di posa il ponteggio esterno per il ripristino delle facciate; 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; pavimentazione atrio ingresso e pianerottoli realizzati in marmo; pareti atrio e vano scala: pareti intonacate e tinteggiate. condizioni discrete.
Immobile senza ascensore

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Finestre e porte balcone: in legno con vetro camera e tapparelle in pvc; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono buone;

Infissi interni: porte interne: in legno tamburate cieche; nell'insieme le condizioni di manutenzione sono buone;

Pavimentazione interna: cucina: piastrella in ceramica 33x33;
atrio ingresso, soggiorno, camera da letto: parquet in legno listelli 10x15;
bagni: piastrella in ceramica dimensioni 20x20;;
cantinato: battuto di cemento
condizioni nell'insieme: buone

Pareti interne e soffitti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Rivestimento:

condizioni nell'insieme buone

Bagno: piastrelle in ceramica cm. 20x30 altezza ml. 2,10;
Cucina: fascia di piastrelle in ceramica cm.15x15 altezza ml. 0,75
presente nella parete attrezzata da armadietti, piano cottura e
lavello;



condizione nell'insieme buone.



Impianti:

Gas:

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



Elettrici:

tensione: 220V; impianto eseguito sottotraccia. Conformità: non è
presente certificato di conformità;

Termico:

Nell'unità immobiliare sono presenti termosifoni in ghisa collegati
ad impianto centralizzato per riscaldamento invernale con caldaia
a condensazione a gas metano.

I termosifoni risultano muniti di termovalvole e contabilizzatori di
calore.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria nel locale bagno di è
presente un boiler tipo "Fismar GX" funzionante nei mesi
invernali con serpentina riscaldata dall'impianto centralizzato e
nei mesi estivi funzionante elettricamente.



Idrico

derivazione da rete comunale;

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

bagno: vaso con passo rapido, bidet, lavabo, vasca 170x70; i

sanitari sono muniti di rubinetteria miscelatore monoforo;

condizioni nell'insieme buone;

Accessori

locale cantina al piano seminterrato.



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



ASTE
GIUDIZIARIE

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 24 ottobre 2016.

Tale planimetria risulta essere conforme alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

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.

Punto 10 del quesito

10. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

10.1 Conformità urbanistico edilizia

Si premette che l'edificio 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 Edilizia n° 1241 prot. gen. n° 10019 del 21 luglio 1959 per costruire un edificio di 3 piani fuori terra, cantinato, ad uso in parte a n° 8 autorimesse, ricavando complessivamente 34 vani di abitazione, oltre scala, servizi, disimpegni, su terreno in via Scalise;
- Data inizio lavori: luglio 1959; data termine lavori: constatati ultimati ottobre 1960;
- Abitabilità rilasciata dal Commissario Prefettizio prot. 32433/60 del 09 febbraio 1961;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) CNS 11351 del 06 giugno 2000 UEP 4557 per opere di manutenzione straordinaria: sistemazione della rete fognaria del cortile con eliminazione della fossa biologica e realizzazione di due pozzetti.

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

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 **si sono riscontrano le seguenti difformità edilizie:**

Alloggio:

Dal confronto della tavola di progetto del piano rialzato presente nel fascicolo con lo stato di fatto si riscontra alcune modifiche interne e precisamente:

- mancata presenza della tramezzatura a divisione dell'atrio d'ingresso con la zona soggiorno.

Alla data della stesura della perizia le opere riscontrate nelle unità immobiliari devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili mediante CILA in sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DRP 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.

Oneri per CILA in sanatoria: Somme in essere alla data di perizia: versamenti a titolo di sanzione amministrativa per opere interne (euro 1.032,00); preventivo degli oneri professionali di tecnico abilitato per pratica edilizia comprensivo di spese, contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 1.900,00.

Al termine della pratica non sarà necessario presentare pratica DOCFA per aggiornamento catastale in quanto la scheda presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta lo stato attuale dell'immobile.

10.2 Abitabilità

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, visto il referto dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario in funzione della Licenza Edilizia n° 1241 prot. gen. n° 10019 del 21 luglio 1959, è stata rilasciato in data 09 febbraio 1961 dal Commissario Prefettizio certificato di abitabilità prot. 32433/60.

10.3 Attestato di Prestazione Energetica

Dal controllo eseguito presso il portale SIPEE della Regione Piemonte, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è potuto verificare che in data 30 gennaio 2017 con codice APE 2017 102567 0001 è stato presente l'Attestato di Prestazione Energetica in classe energetica G.

Scadenza del certificato 30 gennaio 2027

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 agli impianti condominiali l'Amministratore del condominio ha esibito i seguenti documenti:

- Denuncia INAIL impianto termico

ASTE
GIUDIZIARIE

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento;
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni;

ASTE
GIUDIZIARIE

Punto 12 del quesito

12. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo ed accesso all'unità immobiliare, eseguito in modo forzoso in data 09 gennaio 2025 con l'ausilio dell'IVG, l'unità immobiliare **risultava non abitata ed in parte occupata da arredi che si ritengono di proprietà dell'esecutata.**

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:

Alloggio:

Dal confronto della tavola di progetto del piano rialzato presente nel fascicolo con lo stato di fatto si riscontra alcune modifiche interne e precisamente:

- mancata presenza della tramezzatura a divisione dell'atrio d'ingresso con la zona soggiorno.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Alla data della stesura della perizia le opere riscontrate nelle unità immobiliari devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili mediante CILA in sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DRP 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.

Oneri per CILA in sanatoria: Somme in essere alla data di perizia: versamenti a titolo di sanzione amministrativa per opere interne (euro 1.032,00); preventivo degli oneri professionali di tecnico abilitato per pratica edilizia comprensivo di spese, contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 1.900,00.

Al termine della pratica non sarà necessario presentare pratica DOCFA per aggiornamento catastale in quanto la scheda presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta lo stato attuale dell'immobile.



15.1.f Difformità catastale: nessuna



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 Dott. _____ Notaio in Novara rep. _____ del _____ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____, Reg. part. _____;

contro: _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____; debitore non datore _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____

Diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio _____ mappale _____ sub. _____

Importo capitale: euro 46.000,00

Importo ipoteca: euro 69.000,00

15.2.2 Ipoteca giudiziale: nessuna

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



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





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 escluso riscaldamento computato a consumo

euro 1.600,00

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 04/02/2025 come da comunicazione dell'amministratore:

Esercizio ordinario euro **6.147,85**

Esercizio straordinario euro **5.455,22**

15.3.d Eventuali cause in corso: nessuna

15.3.c Precedenti proprietari nel ventennio: vedere punto 5.2.1 pagina 4

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**

nata a il codice fiscale .

16.3. VALUTAZIONE LOTTO

16.3.1 Determinazione superfici abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio	Sup. reale lorda	58,85	1,00	58,85
Balcone	Sup. reale lorda	8,67	0,50	4,33
Cantina	Sup. reale lorda	7,00	0,25	1,75
	Sup. reale lorda	74,52		64,93



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.

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



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 1

codice di zona D2, microzona catastale 4, fascia "Periferica", tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale

Abitazione di tipo economico: stato conservativo normale: valore minimo 550,00 euro/mq. – valore massimo 820,00 euro/mq.

"Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2024": il valore medio rilevato nell'anno 2023 corrisposto per mq. commerciale di appartamenti non recenti assegnato per mq. un valore massimo di euro 1.050,00 ed un valore minimo di euro 800,00.

"Dati da Osservatorio immobiliare Novara": per abitazioni di tipo economico in stabile di fascia media un valore massimo di euro 730,00 ed un valore minimo di euro 519,00.

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 860,00/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:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Abitazione	64,93	860,00	55.839,80
		860,00	55.839,80



Valore corpo:	euro	55.840,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	55.840,00



16.7.1 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva euro 11.168,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (stima forfettaria) euro 2.932,00



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 41.740,00



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 17 febbraio 2025

Il perito
geometra Paolo Brustia



Si allega:

- planimetrie rilievo unità immobiliari oggetto di perizia;
- catasto Fabbricati: visura, schede catastali;
- estratto mappa catastale;
- documentazione fotografica: n° 21 fotografie;
- verbale sopralluogo del 09 gennaio 2025;



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





- documentazione edilizia:
 - Licenza Edilizia n° 1241 prot. gen. n° 10019 del 21 luglio 1959;
 - Relazione “nulla osta” a seguito visita tecnica uffici Comunali;
 - Abitabilità prot. n° 32433/60 del 09 febbraio 1961
 - Planimetria opere difformi;
- Estratto PRG;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Documentazione condominiale;
- Visura Conservatoria aggiornata al 10 febbraio 2025.



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

