

G. Visconti

G
E
O
M
E
T
R
A

C.so 23 Marzo, n° 158
28100 Novara
Tel/Fax (+39) 0321.35007
gvisconti@verrua.it
gianni.visconti@geopec.it
www.verrua.it

TRIBUNALE di NOVARA

Es. Imm. re. 84/2024

G.E.: Dott. Ssa Veronica Zanin

contro

:

Elaborato Peritale

Data:

Ottobre 2025

Beni in Novara (NO) via Strada Privata Farè n° 9/D**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Unità immobiliare – appartamento in villa bifamiliare, ubicato al piano primo e secondo e composta da ingresso su soggiorno, cucina, due camere (di cui una con cabina armadio), lavanderia e due bagni al piano primo. Il piano secondo si presenta invece come un unico locale non abitabile poiché non ultimato e con finiture al rustico (sono infatti mancanti impianti e finiture). Si precisa che l'ingresso avviene dal piano terra tramite vano scala.

Nota: nella relazione notarile e nella visura catastale non viene indicato il numero civico, che è individuato nel numero 9/D

Identificativi catastali:

intestato a C.F. nato a il
per la quota di proprietà di 1/1 come bene personale, è identificato in catasto fabbricati del Comune di Novara al foglio 95

- mappale 340 sub. 4, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7 - superficie catastale totale 212,00 mq, totale escluse le aree scoperte 203,00 mq - posto al piano T - 1 - 2, rendita: € 650,74 - con la scheda registrata all'UTE;

Coerenze dell'unità immobiliare come da estratto di mappa allegato, da Nord ed in senso orario: mappale 333, mappale 138, mappale 353, mappale 252, mappale 199 (già porzione di Strada privata Farè, mappale 332).

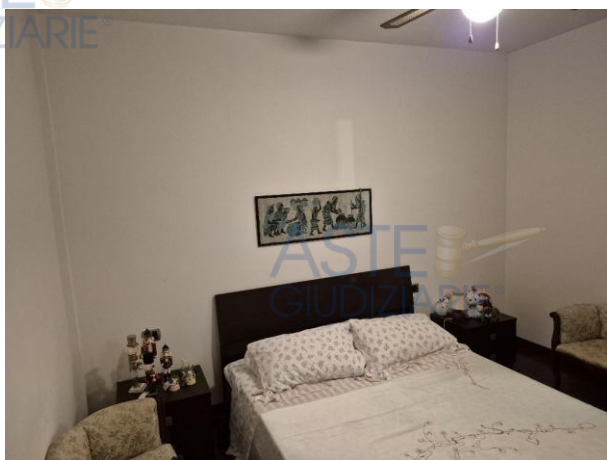
Giudizio di conformità catastale:

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI È INSERITO IL BENE:

- Caratteristiche zona: periferica (normale) con traffico di zona e parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), Scuola elementare, asilo. la zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche limitrofe: zone residenziali;

Es. imm. re. 84/2024 - G.E.: Dott. Ssa Veronica Zanin



Es. imm. re. 84/2024 - G.E.: Dott. Ssa Veronica Zanin





Es. imm. re. 84/2024 - G.E.: Dott. Ssa Veronica Zanin



Es. imm. re. 84/2024 - G.E.: Dott. Ssa Veronica Zanin



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata dalla proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo a favore di _____, a firma Dott. _____ in data _____ ai nn. Rep. 35032/9182, iscritto a Novara in data 12.07.2006 ai nn. Reg. Gen. 16079 – Reg. Part. 3497 Importo ipoteca: € 165.000,00 – Importo capitale: € 110.000,00;

Nota: per la presente iscrizione è stata presentata annotazione di surrogazione Reg. Gen. 5184 – Reg. Part. 743 in data 02.04.2010.

Es. imm. re. 84/2024 - G.E.: Dott. Ssa Veronica Zanin

Trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di srl contro a firma in data ai nn. Rep. 1557/2024, trascritto a Novara in data 05.06.2024 ai nn. Reg. Gen. 8425 – Reg. Part. 6429.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali proprietari:**

C.F. nato a il per la quota di proprietà di 1/1 in forza di atto di compravendita a firma in data ai nn. Rep. 35031/9181 e trascritto a Novara in data ai nn. Reg. Gen. 16078 – Reg. Part. 9822.

Precedenti proprietari:

- nato a il C.F. in forza di atto di compravendita in data del a rogito notaio di Novara, n. di repertorio 17718, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 24.02.1983 al n. 1495 di formalità.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie relative all'immobile, fornite direttamente dalla proprietà sono:

- Concessione Edilizia Prot. Gen. 2389 del 09.02.1993 – C.I. 6460532 per costruire una villa bifamiliare, composta da piano seminterrato con autorimesse, cantine e disimpegni, i piani rialzato e 1° con 10 vani, servizi, disimpegni, scale e terrazzi, oltre al ricavo di sottotetto, in via Farè – Bicocca;
- Concessione edilizia per opere interne prot. UEP 6 del 19.11.1998 per completamento delle opere relativi a tavolati interni – impianto termico, idrico ed elettrico – intonaci interni ed esterni – serramenti interni ed esterni – pavimenti e rivestimenti – opere in ferro – gradini scale e scale a chiocciola – pavimentazioni esterne – giardini, in via Farè;
- Concessione edilizia Prot. 69381 del 25.11.2002 per ottenere la proroga dell'ultimazione dei lavori di cui alla Concessione prot. UEP 6 del 19.11.1998;

Es. imm. re. 84/2024 - G.E.: Dott. Ssa Veronica Zanin

- D.I.A. edilizia Prot. 0018574 del 16.03.2007 - CRI 10/0002602 per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Permesso di Costruire Prot. 53529 del 13.07.2009 per sanatoria al fine di completare l'edificio esistente mediante modifica di tramezzature, aperture esterne, scala, coperture e parapetti dei balconi, demolizione di una porzione del piano interrato, realizzazione balconi, terrazzo al piano terra, scale esterne e ricavo di locale nel sottotetto e formazione di velux oltre a sistemazione di aree scoperte, in via Farè;
- S.C.I.A. Edilizia Prot. 0055098 del 29.07.2011 - CRI 10/0007198 per opere interne;

- Proroga fine lavori S.C.I.A. Edilizia Prot. 0055098 del 29.07.2011;

7. SPESE CONDOMINIALI:

- L'immobile non è soggetto a spese condominiali.

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Caratteristiche strutturali</i>	
Copertura:	tipologia: a falde - condizioni: buone.
<i>Caratteristiche descrittive</i>	
Scale:	tipologia: a rampa parallela - materiale: c.a. - ubicazione: interna/esterna- servo scala: assente - condizioni: buone.
Balconi:	In. C.A. - condizioni: buone.
<i>Componenti edilizie e costruttive</i>	
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno con vetro doppia camera - protezione: persiane - condizioni: buone.
Infissi Interni:	tipologia: a battente - materiale: legno - condizioni: buone. presenti solo su alcune aperture.
Pareti interne:	materiale: muratura di mattoni - finitura: tinteggiatura su intonaco al civile per interni - condizioni: buone.
Pavimentazione interna	materiale: materiali vari - condizioni: buone.
Rivestimenti interni:	materiale: monocottura di ceramica - condizioni: buone - presenti nel bagno e nella cucina.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni - coibentazione: non presente - rivestimento: parziale con intonaco di cemento al civile per esterni - condizioni: buone.
<i>Impianti</i>	
Gas:	tipologia: sottotraccia - condizioni: da verificare - conformità: da collaudare
Idrico:	tipologia: sottotraccia - condizioni: da verificare - conformità: da collaudare
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - condizioni: verificare - conformità: da collaudare

Es. imm. re. 84/2024 - G.E.: Dott. Ssa Veronica Zanin

9. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Abitazione con accessori	Sup. reale lorda P. T.	123,51	1,00	123,51
	Sup. reale lorda P. 1	123,42	0,5	61,71
Totale	Sup. reale lorda			185,22

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile, qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento. Il compito dello scrivente è la ricerca dei più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona, ricercando e comprendo i parametri con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazioni d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura, oltre all'epoca di costruzione. La metodologia di stima la ottengo applicando il prezzo unitario, decurtato del coefficiente di vetustà, alla superficie commerciale, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine, mentre le superficie delle pertinenze sono state corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti. Tutti i dati e le formazioni sono elencati nell'appendice per le stime dalle librerie di riferimento il sole 24 ore/consulente immobiliare - Agenzia del Territorio/banca dati delle quotazioni immobiliari - Borsino Immobiliare. Volutamente non sono quantificate e considerate aeree cortilizie (se presenti), spazi comuni ed eventuali quote millesimali di proprietà, perché già compresi nelle precedenti considerazioni.

Fonti di informazione

- Catasto di Novara,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara,
- Ufficio Tecnico del comune di Novara,

Es. imm. re. 84/2024 - G.E.: Dott. Ssa Veronica Zanin

- Il Consulente Immobiliare/Il Sole 24 ore,
- Borsino Immobiliare Novarese – Edizione 2025.

Valutazione corpi

<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>					
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente (mq)</i>	<i>Valore unitario (€/mq)</i>	<i>Coefficiente di vetustà</i>	<i>Valore Commerciale (€/mq)</i>	<i>valore complessivo</i>
Abitazione con accessori	185,22	€ 1.450,00	-	€ 1.450,00	€ 268.569,00
Valore complessivo dell'intero:					€ 268.569,00
Valore complessivo diritto e quota:					€ 268.569,00
Nota: Appartamenti recenti – Zona 6 Bicocca					
<ul style="list-style-type: none"> • €/mq valore minino € 1.200,00 • €/mq valore massimo € 1.700,00 • Valore medio (€ 1.200,00 + € 1.700,00) / 2 = € 1.450,00 					
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>					
Decurtazione del valore di mercato quale incidenza negativa della modalità di vendita pari al 20%: [€ 268.569,00- (€ 268.569,00x 0,20)] =					€ 214,855,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica con oneri e sanzioni:					€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:					€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente					€ 0,00

Conclusionale

<i>Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:</i>	
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura.	€ 214,855,20
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.	€ 214,855,20

Il Perito Geom. Gianni Visconti.