

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Data Udienda 11 dicembre 2025

Procedimento esecutivo n° 186/24

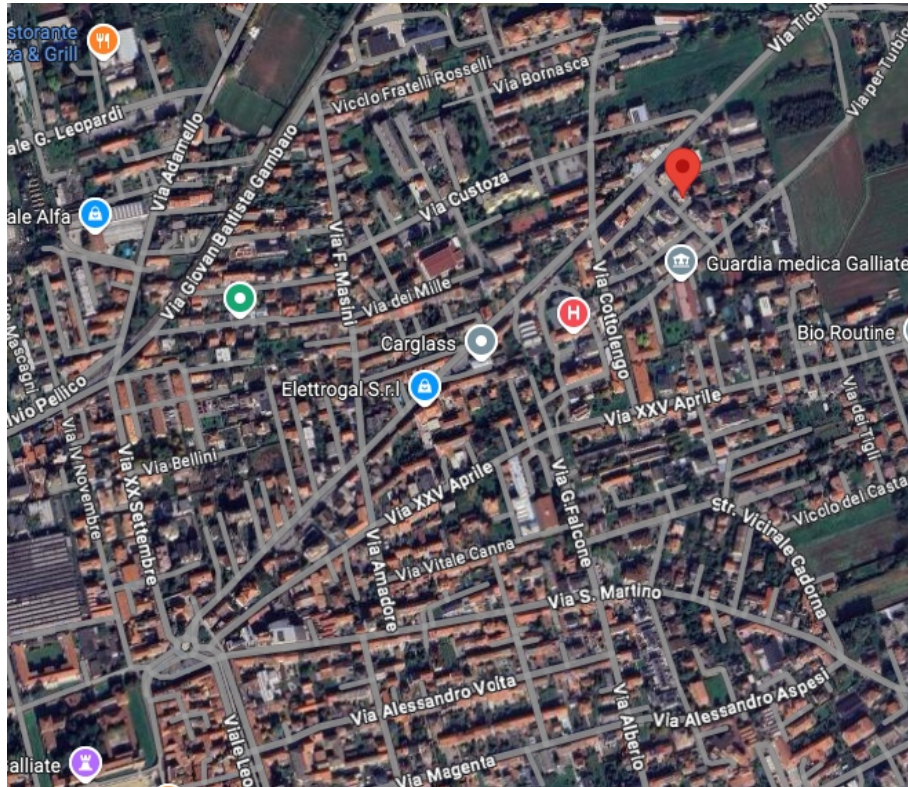
Giudice Dott.ssa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

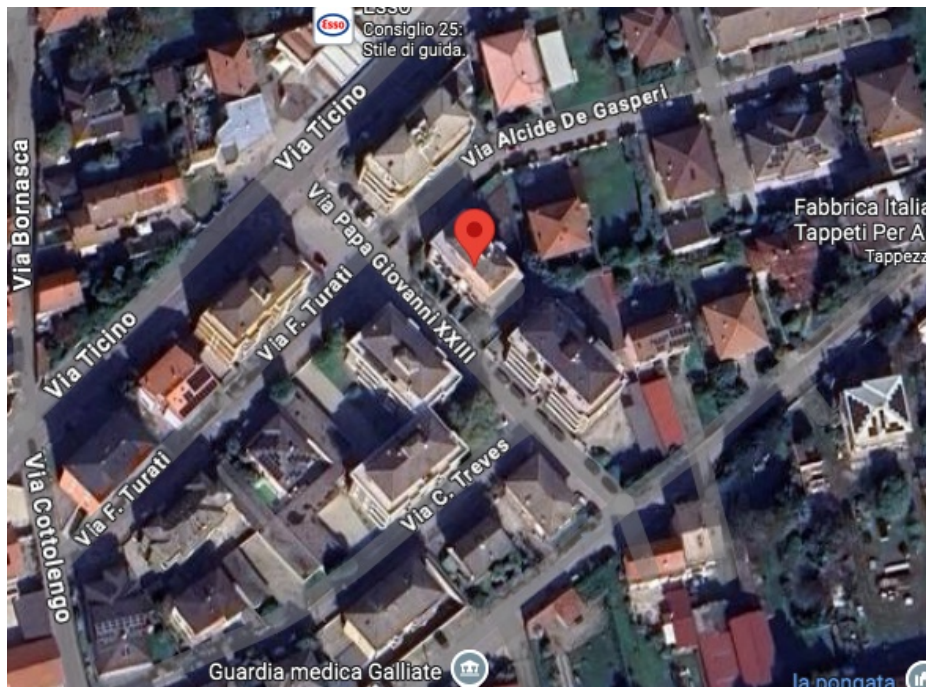
Tecnico incaricato: geometra Paolo Brustia
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1881
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Novara al n° 10
Via generale Gustavo Fara n° 65 – 28100 Novara
cellulare: 3397289019
codice fiscale *BRSPLA57P05F952Q* – partita IVA 01009370030
e-mail: paolobrustia31@gmail.com
pec: paolo.brustia@geopec.it



**Bene in GALLIATE (NO) Via Papa Giovanni XXIII n° 3
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO CONDOMINIALE**



Estratto mappa di zona



Particolare estratto mappa di zona



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 riferita 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, non risultano notifiche a creditori iscritti non intervenuti 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.ssa Notaio in Novara rep. rac. del
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 Galliate (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 821 sub. 1 (ora mappale 1459 sub 1 per
allineamento mappe del 30 agosto 2010)

Importo capitale: euro 71.947,62

Importo ipoteca: euro 143.896,00

Ipoteca legale: derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del
rep. emesso da con sede in codice
fiscale trascritto presso
l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di



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 20 dicembre 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.

5.2.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuali proprietari dal 14 marzo 2005

_____ nato in _____ il _____ codice fiscale _____, quota di proprietà 1/1.

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

Proprietari dal 01 luglio 1971 al 13 marzo 2005

_____ nato a _____ (NO) il _____ codice fiscale _____ quota di proprietà 1/1;

Atto di provenienza: in forza di atto di divisione Notaio Dott. _____ in _____ rep. n° _____ del _____, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ al numero di formalità n° _____.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona L'immobile si trova in zona semiperiferica ai confini della zona centrale di Galliate; la zona risulta ben fornita da negozi, scuole e supermercati nelle vicinanze.

Zone limitrofe Comuni confinanti: Cameri, Novara, Romentino, Robecco con Induno (MI), Turbigo (MI), Bernate Ticino (MI), Cuggiono (MI).
Paesi limitrofi: Trecate (a km. 10), Romentino (a km. 4), Cameri (a km.



5), Oleggio (a km. 18), Turbigo (a km. 8), Magenta (a km. 21)
Città più vicine: Novara (a km. 10), Vercelli (a km. 35), Milano (a km. 56), Torino (a km. 105), Orta-Lago d'Orta (a km. 42), Arona-Lago Maggiore (a km. 33)

Collegamenti
Aeroporto Malpensa (a Km. 20); Autostrada A4 (casello Novara Ovest Km. 7); stazione ferroviaria Ferrovia Nord direttrice Novara-Milano (a km. 2); la città di Galliate è servita dalla linea 4 delle autolinee SUN di Novara.



**Bene in GALLIATE (NO) Via Papa Giovanni XXIII n° 3
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO CONDOMINIALE**

6.1.1



Foglio mappale 1459 sub. 1

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 mappale 1459 classificato come "Area di enti urbani" con superficie di mq. 680,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestatario: nato in il
codice fiscale , quota di proprietà 1/1.

foglio mappale 1459 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 50 mq. (totale escluse aree scoperte: 50 mq.), rendita euro 225,95;

Coerenze catasto fabbricati: alloggio in senso orario: Nord: cortile condominiale; Est: altra proprietà di unità immobiliare mappale 821 e vano scala condominiale; Sud: atrio vano scala condominiale; Ovest: cortile condominiale;

6.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera di proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione sita al piano rialzato in edificio condominiale di quattro piani fuori terra in Galliate (NO) Via Papa Giovanni XXIII n° 3.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale alloggio e cantina di mq. 51,30 ed una superficie calpestabile interna alloggio di mq. 41,27 e cantina di mq. 6,00 così ripartiti:

superficie commerciale: alloggio mq. 49,80; cantina mq. 7,50 x 20%= mq. 1,50 per un totale di superficie commerciale di mq. 49,80+1,50 = **mq. 51,30**;

superficie calpestabile: abitazione: ingresso/soggiorno mq. 13,36; cucina mq. 5,15; corridoio notte mq. 4,09, bagno mq. 4,93; camera da letto mq. 13,74; per un totale di superficie calpestabile interna alloggio di mq. 26,30+2,93+5,31+15,59 = **mq. 41,27**;

superficie calpestabile: cantina: mq. 6,00

Altezze interne: alloggio ml. 2,80.

Cantina ml. 2,28

Decimillesimi di proprietà condominiale: 824



Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali:* mista con struttura in c.a e tamponatura in mattoni, facciate rivestimento in piastrella "mattoni a vista" ed intonaco plastico; condizioni buone.
Si riferisce limitatamente a intero fabbricato
- Solai:* tipologia: misto in cemento armato con travetti e laterizio; condizioni: buone
- Copertura:* tipologia: a falde con manto di **copertura in Eternit**;
- Scale interne:* tipologia: a rampa con gradini pedata/alzata rivestiti in marmo; pareti atrio e vano scala: pareti intonacate e tinteggiate. condizioni buone.
Immobile con ascensore; come dichiarato dall'amministratore, funzionante dagli utilizzatori mediante chiave personale, le spese di funzionamento, manutenzione e verifica vengono suddivise tra gli utilizzatori.
Impianto **dal 2020 non in funzione** in quanto un solo condomino è interessato al funzionamento e le spese di funzionamento manutenzione e verifica sono troppo alte da essere affrontate da un solo condomino.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* Finestre e porte balcone: in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi pessime per la presenza di avvolgibili danneggiati e corde di comando logorate o rotte;
- 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 12x25;
ingresso, soggiorno, corridoio notte camera da letto: scaglie di marmo 40x40;
bagno: piastrella in ceramica dimensioni 10x20;
condizioni nell'insieme: discrete



<i>Pareti interne e soffitti</i>	pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; nella parete del corridoio notte nella zona bagno è presente un rigonfiamento dell'intonaco dovuto ad una precedente perdita; condizioni nell'insieme discrete
<i>Rivestimento:</i>	Bagno: piastrelle in ceramica cm. 10x10 altezza ml. 1,70; Cucina: piastrelle in ceramica cm.10x10 altezza ml. 1,50; condizione nell'insieme buone.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	è presente impianto di distribuzione di gas uso domestico; non è stato presentato certificato di conformità;
<i>Elettrici:</i>	tensione: 220V; impianto eseguito parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne o con fili volanti. Conformità: non è stato presentato certificato di conformità;
<i>Termico:</i>	Nell'unità immobiliare sono presenti termosifoni in ghisa collegati ad impianto autonomo per riscaldamento invernale e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione a gas metano tipo "SIME brava ONE". Conformità: non è stato presentato ne il certificato di conformità ne il libretto di manutenzione;
<i>Idrico</i>	derivazione da rete comunale con fornitura autonoma e contatore presente nell'ex centrale termica; L'unità immobiliare risulta essere dotato dei seguenti servizi igienici: bagno: vaso con cassetta esterna, bidet, lavabo, vasca 170x70; i sanitari sono muniti di rubinetteria miscelatore monoforo; condizioni nell'insieme discrete;
Accessori	Cantina al piano seminterrato.

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 10 gennaio 1978.

Tale planimetria non risulta essere conforme alla situazione interna dell'alloggio riscontrata in sede di sopralluogo; unica difformità la presenza di una apertura realizzata nel vano cucina per collegare il vano al corridoio notte.

Per "sanare" tale difformità l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da concessioni edilizie chiudendo la porta della vano cucina aperta per il collegamento con il corridoio notte (vedere punto 10.1).

Punto 9 del quesito**9. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel Piano Regolatore vigente "Variante parziale 3/2023" l'immobile risulta inserito per destinazione urbanistiche in zone regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione ai seguenti articoli:

art. 30 "Tessuto residenziale aperto – TC2a";

art. 83 "Classe I – Classe di idoneità geomorfologica I"

Punto 10 del quesito**10. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA****10.1 Conformità urbanistico edilizia**

A seguito di richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate ha messo a disposizione i fascicoli contenente le seguenti autorizzazioni e certificazioni:

- Autorizzazione a costruire un fabbricato ad uso abitazione prot. n° 6010 del 15 giugno 1970;

Data inizio lavori: 31 novembre 1970

Data fine lavori: 02 marzo 1972

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia e gli elaborati grafici presenti nella pratica edilizia depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate **si sono riscontrano difformità edilizie:**

Edificio condominiale

Difformità nella sagoma dell'edificio e nel vano scala condominiale per il posizionamento del vano ascensore invertito rispetto alla posizione riportata sulle tavole di progetto licenziato.

Alloggio

Nella tavola di progetto presente nel fascicolo ed il confronto con lo stato di fatto si riscontrano alcune modifiche interne e precisamente:

- apertura di una porta di collegamento vano cucina con corridoio notte;
- risega non presente nella camera da letto;



- altezza interna
- locale accessorio cantina: altezza interna

Alla data della stesura della perizia le opere riscontrate nell'unità immobiliare devono essere considerate difformi e si ritengono regolarizzabili mediante 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.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata nell'alloggio (apertura di una porta di collegamento vano cucina con corridoio notte) per regolarizzare urbanisticamente tale difformità questa dovrà essere chiusa a cura e spese dall'aggiudicatario.

Oneri per il ripristino con dismissione del serramento, realizzazione di parete in tavolato di laterizio, tinteggiatura; euro 1.000,00.

Per ottenere la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare in merito alla difformità di sagoma dell'edificio che interessa la camera da letto ed il posizionamento del vano ascensore. Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate e preso visione di pratica già presentata per altra unità immobiliare facente parte del Condominio.

Prendendo in considerazione che:

- l'agibilità dell'edificio è stata ottenuta, tramite visita tecnica certificata, prima del 1977 ed in particolare quindi non era in vigore l'art. 15 della legge 10/1977 relativo all'obbligo delle varianti ai progetti approvati;
- le variazioni sono state evidenziate nelle visite di controllo sulle strutture in sede di denuncia delle opere in cemento armato;

L'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate ritiene sanabile l'unità immobiliare oggetto di perizia presentando mediante modello "Domanda / Segnalazione / Comunicazione Generica Per Attività in Ambito Edilizio" progetto contenente planimetria stato dei luoghi ed altri allegati da concordate con l'Ufficio Tecnico (atto notorio, copia collaudo statico del 1972, copia abitabilità rilasciata, copia verbale visita tecnica del 1972).

Oneri per sanatoria: Somme in essere alla data di perizia: ad oggi non sono previste oblazioni; 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.

10.2 Abitabilità

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate, in funzione della Autorizzazione a costruire un fabbricato ad uso abitazione prot. n° 6010 del 15 giugno 1970 ed in base a "Verbale di visita tecnica per la concessione di abitabilità" eseguita dal Tecnico



Comunale in data 09 giugno 1972, è stato rilasciato in data 20 agosto 1973 per la pratica edilizia n° 6010 certificato di abitabilità.

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 all'Amministratore che ha trasmesso l'ultimo certificato di verifica dell'impianto ascensore rilasciato da ICEPI in seguito alla verifica periodica eseguita nel 2018 che autorizzava il mantenimento in servizio dell'impianto.

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 07 luglio 2025, l'unità immobiliare **risultava occupata in base a contratto d'affitto, durata per anni 4, registrato in data 01 marzo 2023 con decorrenza dal 01 marzo 2023.**

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: Dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia e gli elaborati grafici presenti nella pratica edilizia depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate si sono riscontrano difformità edilizie:

Edificio condominiale

Difformità nella sagoma dell'edificio e nel vano scala condominiale per il posizionamento del vano ascensore invertito rispetto alla posizione riportata sulle tavole di progetto licenziato.

Alloggio

Nella tavola di progetto presente nel fascicolo ed il confronto con lo stato di fatto si riscontrano alcune modifiche interne e precisamente:

- apertura di una porta di collegamento vano cucina con corridoio notte;
- risega non presente nella camera da letto;
- altezza interna
- locale accessorio cantina: altezza interna

Alla data della stesura della perizia le opere riscontrate nell'unità immobiliare devono essere considerate difformi e si ritengono regolarizzabili mediante 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.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata nell'alloggio (apertura di una porta di collegamento vano cucina con corridoio notte) per regolarizzare urbanisticamente tale difformità questa dovrà essere chiusa a cura e spese dall'aggiudicatario.

Oneri per il ripristino con dismissione del serramento, realizzazione di parete in tavolato di laterizio, tinteggiatura; euro 1.000,00.

Per ottenere la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare in merito alla difformità di sagoma dell'edificio che interessa la camera da letto ed il posizionamento del vano ascensore. Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate e preso visione di pratica già presentata per altra unità immobiliare facente parte del Condominio.

Prendendo in considerazione che:

- l'agibilità dell'edificio è stata ottenuta, tramite visita tecnica certificata, prima del 1977 ed in particolare quindi non era in vigore l'art. 15 della legge 10/1977 relativo all'obbligo delle varianti ai progetti approvati;



- le variazioni sono state evidenziate nelle visite di controllo sulle strutture in sede di denuncia delle opere in cemento armato;

l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate ritiene sanabile l'unità immobiliare oggetto di perizia presentando mediante modello "Domanda / Segnalazione / Comunicazione Generica Per Attività in Ambito Edilizio" progetto contenente planimetria stato dei luoghi ed altri allegati da concordare con l'Ufficio Tecnico (atto notorio, copia collaudo statico del 1972, copia abitabilità rilasciata, copia verbale visita tecnica del 1972).

Oneri per sanatoria: Somme in essere alla data di perizia: ad oggi non sono previste oblazioni; 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.

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.ssa

 Notaio in Novara rep. _____ rac. _____ del _____ 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 Galliate (NO)

Catasto Fabbricati foglio _____ mappale 821 sub. 1 (ora mappale 1459 sub 1 per allineamento mappe del 30 agosto 2010)

Importo capitale: euro 71.947,62

Importo ipoteca: euro 143.896,00

15.2.2 Ipoteca legale: derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del

_____ rep. _____ emesso da _____ 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 _____;

Diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

Comune Galliate (NO)

Catasto Fabbricati foglio _____ mappale 821 sub. 1



Importo capitale: euro 31.610,74

Importo ipoteca: euro 63.221,48

15.2.3 Ipoteca in rinnovazione: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore: con sede in codice fiscale ,

, atto notarile pubblico

Dott.ssa Notaio in Novara rep. rac. del

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

; **contro:** nato in I codice fiscale

;

Diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

Comune Galliate (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 821 sub. 1 (ora mappale 1459 sub 1 per allineamento mappe del 30 agosto 2010)

Importo capitale: euro 71.947,62

Importo ipoteca: euro 143.896,00

15.2.3.1 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 .

Diritto di intera proprietà sul seguente immobile:

Comune Galliate (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 821 sub. 1

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 2025). Spese luci parti comuni, amministrative, pulizia, sostituzione lampadine

euro 150,00

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



in previsione lavori anche se la **copertura del tetto è in amianto** e, come dichiarato dall'amministratore, la spesa non è stata per ora presa in considerazione per mancanza di fondi. euro 0,00

15.3.c Spese condominiali scadute ed insolute alla data di perizia come da comunicazione dell'amministratore:

Esercizio ordinario euro **0,00**
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 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**
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 lorda	49,80	1,00	49,80
Cantina	Sup. reale lorda	7,50	0,20	1,50
	Sup. reale lorda	57,30		51,30

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 Galliate Anno 2025 – Semestre 1



codice di zona D1, microzona catastale 1, fascia "Periferica", tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale

Abitazione di tipo economico: stato conservativo normale: valore minimo 460,00 euro/mq. – valore massimo 680,00 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 minimo di euro 750,00 ed un valore massimo di euro 950,00.

"Dati da Osservatorio immobiliare Novara": per abitazioni di tipo civile in stabile di fascia media un valore minimo di euro 620,00 ed un valore massimo di euro 960,00.

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 680,00/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 Galliate, 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	51,30	680,00	34.884,00
			34.884,00

Valore corpo:	euro	34.884,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	34.884,00

16.7.1 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto



Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	euro	6.977,00
--	------	----------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	euro	2.900,00
--	------	----------

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	25.007,00
--	------	-----------

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 27 ottobre 2025

Il perito
geometra Paolo Brustia

Si allega:

- Planimetria rilievo unità immobiliare oggetto di perizia;
- Catasto Fabbricati: visura, scheda catastale;
- Estratto mappa catastale;
- Documentazione fotografica: n° 23 fotografie;
- Verbale sopralluogo del 07 luglio 2025;
- Documentazione edilizia:
 - Autorizzazione Edilizia n° 6010 del 15 giugno 1970;
 - Abitabilità del 20 agosto 1973 e verbale visita tecnica;
- Planimetria opere difformi;
- Estratto PRG;
- Corrispondenza con amministratore;
- Contratto di Locazione;
- Visura Conservatoria aggiornata al 24 ottobre 2025 e Nota iscrizione ipoteca in rinnovazione reg. gen. 2237 reg. part. 421 del 17 febbraio 2025.

