

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

*contro*

Data Udiienza 16 dicembre 2025

Procedimento esecutivo n° 11/25

**Giudice Dott.ssa Rossella Incardona**

**ELABORATO PERITALE**

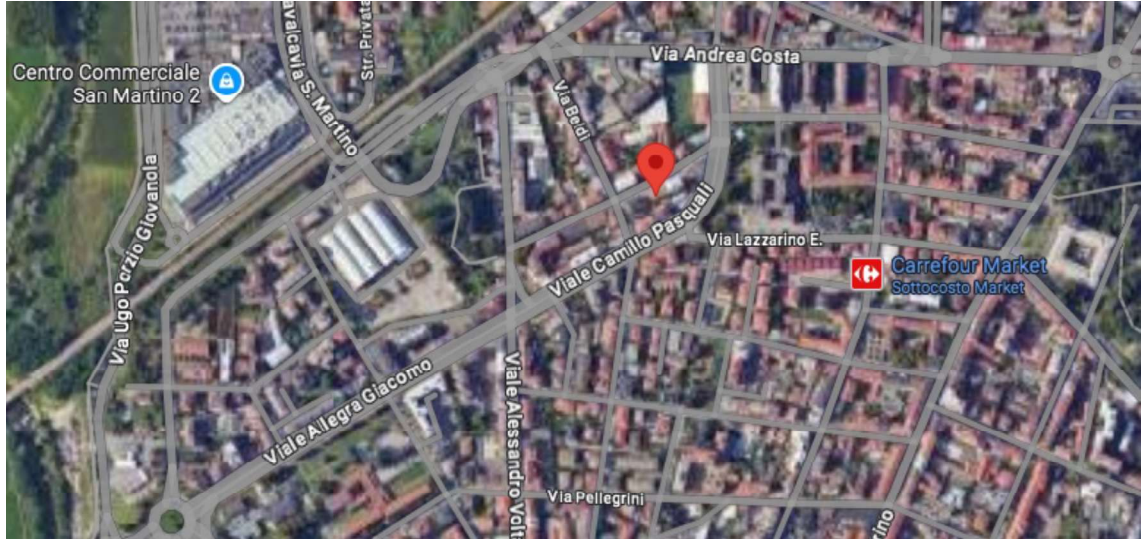
*Tecnico incaricato: geometra Paolo Brustia*  
*iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1881*  
*iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Novara al n° 10*  
Via generale Gustavo Fara n° 65 – 28100 Novara  
cellulare: 3397289019  
codice fiscale BRSPLA57P05F952Q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

---

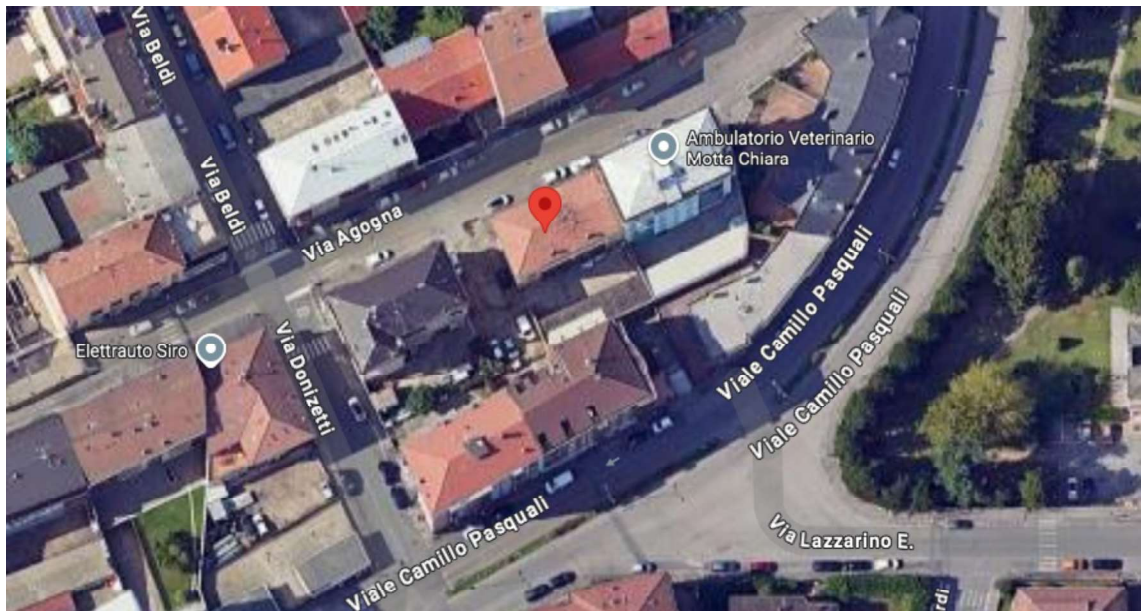
Giudice Dott.ssa Rossella Incardona  
Perito: geometra Paolo Brustia



**Beni in NOVARA Via Agogna n° 11  
UNITA' IMMOBILIARE A CIVILE ABITAZIONE E AUTORIMESSA 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 e Nota di Trascrizione riportante le quote di proprietà ed usufrutto in capo agli esecutati e riferite alle unità immobiliari oggetto di perizia.

#### NOTA CHE SI PORTA A CONOSCENZA AL G.E. E ALLE PARTI

Come dal sottoscritto comunicato in data 05 settembre 2025 al GE ed avvocato di parte ricorrente segnala che in data 11 luglio 2025 l'esecutato è deceduto; il sig. era usufruttuario del bene pignorato e catastalmente l'intestazione del bene è variata a seguito di voltura eseguita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate: "Voltura del 11 luglio 2025 – Riunione di diritti ex lege – Ricongiungimento automatico di usufrutto , voltura n° in atti dal 17 luglio 2025".

Da tale data la Sig.ra risulta avere la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Si segnala inoltre che l'avvocato del creditore, in seguito di richiesta di alcuni dati, ha comunicato che il credito è stato ceduto alla , società che alla data di redazione della perizia non risulta ancora costituita nel fascicolo.

## 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  
Notaio in rep. del trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. gen. , Reg. part. ; **contro:**  
nato a il codice fiscale ;



nata a il codice fiscale

Durata 15 anni  
Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:  
Comune Novara (NO)  
Catasto Fabbricati foglio mappale 1003 sub. 5  
Catasto Fabbricati foglio mappale 1512 sub. 2  
Importo capitale: euro 112.635,00  
Importo ipoteca: euro 225.270,00

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

con sede in codice fiscale  
, atto notarile pubblico Notaio in  
rep. del trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia  
delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data  
Reg. gen. , Reg. part. ; **contro:** nato a  
il codice fiscale ;  
nata a il codice fiscale

Durata 13 anni  
Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:  
Comune Novara (NO)  
Catasto Fabbricati foglio mappale 1003 sub. 5  
Catasto Fabbricati foglio mappale 1512 sub. 2  
Importo capitale: euro 32.000,00  
Importo ipoteca: euro 64.000,00

**Ipoteca giudiziale:** derivante da Decreto ingiuntivo a **favore** con

sede in codice fiscale emesso dal Tribunale di Novara con  
atto giudiziario 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 ;

quota 1/1 Nuda proprietà sui seguenti immobili:  
Comune Novara (NO)  
Catasto Fabbricati foglio mappale 1512 sub. 2  
Importo capitale: euro 26.369,65  
Importo totale: euro 27.800,00



### 3.2 Pignoramenti

**Pignoramento** derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara rep. del \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Novara codice fiscale \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_ ;

quota 1/1 Nuda proprietà sui seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio \_\_\_\_\_ mappale 1003 sub. 5

Foglio \_\_\_\_\_ mappale 1512 sub.1

**Annotazione restrizione beni** Atto giudiziario Tribunale di 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:** \_\_\_\_\_ (trascritto pignoramento con

**nome errato Anna Maria invece di Annamaria**) nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio \_\_\_\_\_ mappale 1512 sub. 1

Si fa presente che il pignoramento a margine del quale si annota la restrizione beni rimane efficace sui restanti beni immobili con esonero per il conservatore da ogni responsabilità.

**Pignoramento** derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara rep.

del \_\_\_\_\_ 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 a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio \_\_\_\_\_ mappale 1003 sub. 5

Catasto Fabbricati foglio \_\_\_\_\_ mappale 1512 sub. 2

### Punto 4 del quesito

#### 4. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PER CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE



Al fine di identificare correttamente il beni oggetto di procedimento esecutivo sono state richieste presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi Catastali le planimetrie catastali delle unità immobiliari 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 03 febbraio 2025, data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari risultavano denunciata in Conservatoria e catastalmente di proprietà: nato a )  
il codice fiscale quota 1/1 usufruttuario  
nata a il codice fiscale quota  
1/1 nuda proprietà.

In data 11 luglio 2025 l'esecutato è deceduto; il sig. era usufruttuario del bene pignorato e catastalmente l'intestazione del bene è variata a seguito di voltura eseguita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate: "Voltura del 11 luglio 2025 – Riunione di diritti ex lege – Ricongiungimento automatico di usufrutto Saccà Mario,  
in atti dal 17 luglio 2025".

Da tale data la Sig.ra risulta avere la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia

### 5.2.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

#### Attuali proprietari dal 11 luglio 2025

nata a il codice fiscale  
quota 1/1 proprietà.

Atto di provenienza: in forza di riunione d'usufrutto per morte di : "Voltura del 11 luglio 2025 – Riunione di diritti ex lege – Ricongiungimento automatico di usufrutto Saccà Mario, voltura n° in atti dal 17 luglio 2025".

#### Proprietari dal 31 ottobre 2000 al 10 luglio 2025

nato a il codice fiscale  
quota 1/1 usufruttuario; nata a il codice  
fiscale quota 1/1 nuda proprietà.

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



**Proprietari sino al 30 ottobre 2000**

nata a                      il                      codice fiscale                      ;  
nato a                      il                      codice fiscale                      .

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Caratteristiche zona    L'immobile si trova in zona semiperiferica nelle vicinanze del centro di Novara a prevalente destinazione residenziale; in zona ben servita, da negozi, scuole (infanzia, primaria, primo grado), supermercati.

Zone limitrofe            Paesi limitrofi: Borgomanero (a km. 36), Arona (a km. 44), Omegna (a km 58), Galliate (a km. 8), Trecate (a km. 11), Magenta (a km. 24)  
Città più vicine: Vercelli (a Km. 24); Verbania (a km. 73), Milano (a Km. 54); Torino (a Km 96); Orta-Lago d'Orta (a Km. 48); Arona-Lago Maggiore (a Km. 44);

Collegamenti            Aeroporto Malpensa (a Km. 20); Autostrada A4 (casello Novara ovest Km. 3; casello Novara Est Km. 5); stazione ferroviaria (a Km. 2).



**Beni in NOVARA Via Agogna n° 11  
UNITA' IMMOBILIARE A CIVILE ABITAZIONE E AUTORIMESSA IN EDIFICIO  
CONDOMINIALE**

6.1.1



Foglio mappale 1003 sub. 5

alloggio piano secondo

Vista complesso condominiale  
da Via Agogna

**DATI CATASTALI**

L'edificio nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni al foglio mappale 636 classificato come "Area di enti urbani e promiscui" di mq. 470,00.

**Identificato al catasto fabbricati:** intestatario: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_ quota 1/1 proprietà.

foglio mappale 1003 sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq. (totale escluse aree scoperte: 91 mq.), rendita euro 632,66;

**Coerenze catasto fabbricati:** alloggio in senso orario: Nord: Vano scala condominiale, per salto uscente Via Agogna; Est: altra proprietà mappale 1608; Sud: cortile comune condominiale; Ovest: vano scala condominiale e pe salto uscente altra unità immobiliare del mappale 1003;

cantina in senso orario: Nord: corridoio condominiale; Est: altra proprietà mappale 1608; Sud: cortile condominiale e per salto rientrante altra proprietà mappale 1003; Ovest: corridoio condominiale e per salto rientrante altra proprietà mappale 1003.

**6.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Quota intera di proprietà di unità immobiliare al piano secondo ad uso abitazione in edificio condominiale di quattro piani fuori terra e sotterraneo sito in Novara (NO) Via Agogna n° 11.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 96,40 ed una superficie calpestabile interna alloggio e cantina di mq. 81,08 così ripartiti:

**superficie commerciale:** alloggio mq. 88,85; balcone mq. 5,00 x 50%= mq. 2,50; Balcone 5,30 x 50% = mq. 2,65; cantina mq. 12,00 x 20%= mq. 2,40 per un totale di superficie commerciale di mq. 88,85+2,50+2,65+2,40 = **mq. 96,40**;

**superficie calpestabile: abitazione:** ingresso mq. 9,22; cucina mq. 8,90; bagno mq. 5,50; camera da letto mq. 16,44; soggiorno mq. 15,92; camera da letto mq. 15,50; per un totale di superficie calpestabile interna di mq. 9,22+8,90+5,50+16,44+15,92+15,50 = **mq. 71,48**;



**superficie calpestabile: cantina: mq. 9,60**

Altezze interne: alloggio ml. 3,08; cantina: ml. 2,60.

Millesimi di proprietà condominiale alloggio ed autorimessa: 128

### **Caratteristiche strutturali**

*Strutture verticali:* mista con struttura in mattoni, facciate con rivestimento in intonaco plastico,; condizioni buone.  
Si riferisce limitatamente a intero fabbricato

*Solai:* tipologia: come da certificato di collaudo del 1955 i solai sono in cemento armato gettato in opera tipo SAPAL per sovraccarico utile di 250Kg/mq.

*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 in piastrelle di 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 tapparelle in legno; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono buone;

*Infissi interni:* porte interne: in legno con specchiatura a vetro;  
nell'insieme le condizioni di manutenzione sono buone

*Pavimentazione interna:* ingresso, piastrelle 20x20 in scaglie di marmo  
soggiorno, cucina, camere da letto in piastrelle ceramica 20x20;  
bagno: piastrella in marmette dimensioni 20x20;  
condizioni nell'insieme: condizioni buone

*Pareti interne e soffitti* pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;  
condizioni nell'insieme buone



<i>Rivestimento:</i>	Bagno: piastrelle in tessere mosaico 2x2 altezza ml. 1,60; Cucina: piastrelle in ceramica 20x20 altezza ml. 1,65 condizione nell'insieme buone.
<b>Impianti:</b>	
<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 sottotraccia. Conformità: non è presentato certificato di conformità;
<i>Termico:</i>	Nell'unità immobiliare sono presenti termosifoni collegati ad impianto centralizzato per riscaldamento invernale. 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 litri 74 tipo "Ariston" funzionante nei mesi invernali con serpentina riscaldata dall'impianto centralizzato e nei mesi estivi funzionante elettricamente.
<i>Idrico</i>	derivazione da rete comunale; L'unità immobiliare risulta essere dotato del seguente servizio igienico: bagno: vaso con passo rapido, bidet, lavabo; vasca 170x70; i sanitari sono muniti di adeguata rubinetteria; condizioni nell'insieme buone;
<b>Accessori</b>	locale cantina al piano seminterrato.



6.2.1



Foglio mappale 1512 sub. 2

Autorimessa

Vista esterna

### DATI CATASTALI

L'edificio nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni al foglio mappale 1512 classificato come "Area di enti urbani e promiscui" di superficie mq.100,00.

**Identificato al catasto fabbricati:** intestatario: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_ quota 1/1 proprietà.

foglio mappale 1512 sub 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 12 mq., rendita euro 71,58;

**Coerenze catasto fabbricati:** posto autorimessa in senso orario: Nord: cortile condominiale; Est: altra proprietà mappale 1512; Sud: altra proprietà mappale 697; Ovest: cortile condominiale;

### 6.2.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera di proprietà di unità immobiliare al piano terra ad uso autorimessa in edificio condominiale di un piano fuori terra sito in Novara Via Agogna n° 11.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 12,00

Millesimi di proprietà condominiale alloggio ed autorimessa: 128

### Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali:* struttura in muratura; condizioni buone.  
Si riferisce limitatamente a intero fabbricato

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



*Copertura:* tipologia: copertura piana misto in cemento armato con travetti e laterizio; condizioni buone

*Scale interne:* non presente

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* porta scorrevole in condizioni pessima

*Infissi interni:* non presenti

*Pavimentazione:* in battuto di cemento; condizioni discrete

*Pareti interne e soffitti* intonacate

**Impianti:**

*Gas:* non presente

*Elettrici:* non presente

*Termico:* non presente

*Idrico* non presente

**Punto 7 del quesito**

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

Si accerta la conformità tra i dati catastali (foglio, mappale, subalterno, piano, stradario) attuali delle unità immobiliari descritte al punto 6 e quelle contenute nel pignoramento.

Si segnala la variazione dell'intestazione catastale in seguito della morte in data 11 luglio 2025 del sig. \_\_\_\_\_, usufruttuario del bene pignorato, e catastalmente l'intestazione del bene è variata a seguito di voltura eseguita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate: "Voltura del 11 luglio 2025 – Riunione di diritti ex lege – Ricongiungimento automatico di usufrutto Saccà Mario, voltura n° \_\_\_\_\_ in atti dal 17 luglio 2025".

Da tale data la Sig.ra \_\_\_\_\_ risulta avere la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia.



### **Punto 8 del quesito**

#### **8. VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risultano essere quella presentata in 13 maggio 1957 per l'alloggio e cantina e quella presentata in data 30 aprile 1957 per l'autorimessa.

**La scheda dell'alloggio e cantina dovrà essere oggetto di nuova presentazione dopo aver presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Novara SCIA in sanatoria per esatta rappresentazione grafica dell'alloggio, che differisce da quanto licenziato, e per diverso dimensionamento del vano cantina; la planimetria dell'autorimessa risulta essere conforme.**

Oneri professionali per la redazione di n° 2 planimetrie per l'aggiornamento catastale alloggio, compreso rilievo delle unità, stesura della procedura Docfa, diritti di presentazione, contributi previdenziali e Iva in essere alla data della presente perizia: euro 1.100,00.

### **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 3" 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 sono comprese le unità immobiliari 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° 457 prot. gen. n° 9647 del 28 maggio 1954 per costruire un edificio di 4 piani fuori terra, cantinato, ricavando complessivamente 32 vani di abitazione, oltre scala, servizi, disimpegni, su terreno in via Agogna;  
Inizio lavori maggio 1954 – fine lavori dicembre 1955
- Licenza Edilizia n° 2182 prot. gen. n° 46793 del 18 dicembre 1954 per costruire n° 8 autorimesse nel cortile dell'edificio posto in via Agogna;
- Agibilità prot. 4519 del 28 febbraio 1955;
- Licenza Edilizia n° 23 prot. gen. 45021 del 25 gennaio 1972 per adeguamento della centrale termica;



- Licenza n° 715 prot. gen. n° 21186 del 31 luglio 1972 per variante alla licenza n° 23 del 25 gennaio 1972 per diversa disposizione di divisori interni al piano interrato, modificando anche le aperture d'accesso alla centrale termica;

**Dal controllo dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e degli 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:**

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

- diverso sviluppo della facciata verso cortile con balconi rientranti invece che in aggetto alla parete con aumento della superficie interna;
- locale cantina: diverso posizionamento della parete di tamponamento con il corridoio condominiale con leggero ampliamento del vano.

Il tutto come evidenziato nella tavola allegata "Opere difformi al titolo edilizia"

**Posto auto:** nessuna difformità

Per quanto riguarda la diversa conformazione dell'alloggio e del locale cantina, alla data della stesura della perizia le opere riscontrate devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili 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 mediante la presentazione di SCIA in sanatoria con riferimento all'Art. 34 ter del Testo Unico Edilizia.

Oneri per SCIA in sanatoria: Somme in essere alla data di perizia: versamenti a titolo di sanzione amministrativa (euro 1.032,00 + bolli euro 80,00); preventivo degli oneri professionali di tecnico abilitato per pratica edilizia comprensivo di spese, contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 2.100,00

### **10.2 Abitabilità**

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara è stato ritrovato il certificato di abitabilità prot. 4519 del 28 febbraio 1955.

### **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.

### **Punto 12 del quesito**

#### **12. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo ed accesso alle unità immobiliari, eseguito in data 30 settembre 2025, le unità immobiliari **risultavano occupate dall'esecutata con oggetti ed arredi di proprietà.**

### **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 Diffornità urbanistica-edilizia:**

**Dal controllo dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e degli 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:**

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

- diverso sviluppo della facciata verso cortile con balconi rientranti invece che in aggetto alla parete con aumento della superficie interna;
- locale cantina: diverso posizionamento della parete di tamponamento con il corridoio condominiale con leggero ampliamento del vano.

Il tutto come evidenziato nella tavola allegata "Opere difformi al titolo edilizia"

**Posto auto:** nessuna difformità

Per quanto riguarda la diversa conformazione dell'alloggio e del locale cantina, alla data della stesura della perizia le opere riscontrate devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili 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 mediante la presentazione di mediante SCIA in sanatoria con riferimento all'Art. 34 ter del Testo Unico Edilizia.

Oneri per SCIA in sanatoria: Somme in essere alla data di perizia: versamenti a titolo di sanzione amministrativa (euro 1.032,00 + bolli euro 80,00); preventivo degli oneri professionali di tecnico abilitato per pratica edilizia comprensivo di spese, contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 2.100,00

**15.1.f Difformità catastale:** Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risultano essere quella presentata in 13 maggio 1957 per l'alloggio e cantina e quella presentata in data 30 aprile 1957 per l'autorimessa.

**La scheda dell'alloggio e cantina dovrà essere oggetto di nuova presentazione dopo aver presentato SCIA in sanatoria per esatta rappresentazione grafica dell'alloggio, che differisce da quanto licenziato, e per diverso dimensionamento del vano cantina.**

Oneri professionali per la redazione di n° 2 planimetrie per l'aggiornamento catastale alloggio, compreso rilievo delle unità, stesura della procedura Docfa, diritti di presentazione, contributi previdenziali e Iva in essere alla data della presente perizia: euro 1.100,00.

**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 \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio  
ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in  
data \_\_\_\_\_ Reg. gen. \_\_\_\_\_, Reg. part. \_\_\_\_\_; **contro:**  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

Durata 15 anni

Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio \_\_\_\_\_ mappale 1003 sub. 5

Catasto Fabbricati foglio \_\_\_\_\_ mappale 1512 sub. 2

Importo capitale: euro 112.635,00

Importo ipoteca: euro 225.270,00

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

con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, atto notarile \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle

Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data

Reg. gen. \_\_\_\_\_, Reg. part. \_\_\_\_\_; **contro:** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

Durata 13 anni

Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:

Comune Novara (NO)

Catasto Fabbricati foglio \_\_\_\_\_ mappale 1003 sub. 5

Catasto Fabbricati foglio \_\_\_\_\_ mappale 1512 sub. 2

Importo capitale: euro 32.000,00

Importo ipoteca: euro 64.000,00

**15.2.3 Ipoteca giudiziale:** derivante da Decreto ingiuntivo a **favore**

con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ emesso dal Tribunale di Novara con  
atto giudiziario 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 \_\_\_\_\_;

quota 1/1 Nuda proprietà sui seguenti immobili:



Comune Novara (NO)  
Catasto Fabbricati foglio mappale 1512 sub. 2  
Importo capitale: euro 26.369,65  
Importo totale: euro 27.800,00

**15.2.4 Pignoramento** derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara rep. del 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:**

nata a il  
codice fiscale ;  
quota 1/1 Nuda proprietà sui seguenti immobili:

Comune Novara (NO)  
Catasto Fabbricati foglio mappale 1003 sub. 5  
Foglio 75 mappale 1512 sub.1

**Annotazione restrizione beni** Atto giudiziario Tribunale di 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

Comune Novara (NO)  
Catasto Fabbricati foglio mappale 1512 sub. 1

Si fa presente che il pignoramento a margine del quale si annota la restrizione beni rimane efficace sui restanti beni immobili con esonero per il conservatore da ogni responsabilità.

**15.2.5 Pignoramento** derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara rep. del 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 a il

codice fiscale ; nata a il codice fiscale

Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:  
Comune Novara (NO)  
Catasto Fabbricati foglio mappale 1003 sub. 5  
Catasto Fabbricati foglio mappale 1512 sub. 2



**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** euro 2.600,00

**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 di perizia come da comunicazione dell'amministratore** euro 0,00

**15.3.d Eventuali cause in corso:** nessuna

**15.3.c Precedenti proprietari nel ventennio:** vedere punto 5.2.1 pagina 6

## Punto 16 del quesito

### 16.1. FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unità immobiliari non vendibili separatamente.

### 16.2. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Le unità immobiliari, come da Nota di Trascrizione registrata presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data \_\_\_\_\_ Reg. Gen. \_\_\_\_\_, **sono pignorate per la quota intera di proprietà in capo a** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ usufruttuario; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ nuda proprietà.

In data 11 luglio 2025 l'esecutato \_\_\_\_\_ è deceduto; il \_\_\_\_\_ era usufruttuario del bene pignorato e catastalmente l'intestazione del bene è variata a seguito di voltura eseguita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate: "Voltura del 11 luglio 2025 – Riunione di diritti ex lege – Ricongiungimento automatico di usufrutto Saccà Mario, voltura n° \_\_\_\_\_ in atti dal 17 luglio 2025".

Da tale data la Sig.ra \_\_\_\_\_ risulta avere la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia

### 16.3. VALUTAZIONE LOTTO



### 16.3.1 Determinazione superfici abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
alloggio	Sup. reale lorda	88,85	1,00	88,85
balcone	Sup. reale lorda	5,00	0,50	2,50
balcone	Sup. reale lorda	5,30	0,50	2,65
cantina	Sup. reale lorda	12,00	0,20	2,40
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>111,15</b>		<b>96,40</b>

### 16.3.2 Determinazione superfici autorimessa

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

## 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 2025 – Semestre 1

codice di zona C3, microzona catastale 2, fascia "Semicentrale", tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale

**Abitazione di tipo economico:** stato conservativo normale: valore minimo 740,00 euro/mq. – valore massimo 1.050,00 euro/mq.

**Autorimesse/box:** stato conservativo normale: valore minimo 660,00 euro/mq. – valore massimo 960,00 euro/mq.

"Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2025": il valore medio rilevato nell'anno 2024 corrisposto per mq. commerciale di **appartamenti non recenti** assegnato per mq. un valore minimo di euro 1.000,00 ed un valore massimo di euro 1.300,00; per **autorimesse** in buone condizioni con superficie interna fra i 12,5 e i 16 mq. a corpo e non a misura corrisponde un valore minimo di euro 12.000,00 ed un valore massimo di euro 28.000,00.



“Dati da Osservatorio mercato immobiliare Novara”: Il prezzo vendita di **appartamenti** in stabile di qualità media di zona è compreso tra un valore minimo di 893,00 euro/mq e un valore massimo di 1.351,00 euro /mq

Per **autorimessa** un valore minimo di 541,00 euro/mq ed un valore massimo di 716,00 euro/mq.

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 930,00 euro/mq. per l'unità immobiliare ad uso abitazione ed il valore di a corpo di 20.000,00 euro per l'unità ad uso autorimessa;

### 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 immobiliare.

### 16.6 Valutazione corpi

#### Immobile ad uso abitativo e posto auto

*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	96,40	930,00	89.652,00
Autorimessa	a corpo	20.000,00	20.000,00
			<b>109.652,00</b>

Valore corpo:	euro	109.652,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	109.652,00

#### 16.7.1 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	euro	21.930,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	euro	3.200,00



### 16.8.1 Prezzo base d'asta quota intera

Valore degli immobili al netto della decurtazione  
nello stato di fatto in cui si trova **euro** **84.522,00**

### 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'unità immobiliare 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 07 novembre 2025

Il perito  
geometra Paolo Brustia

Si allega:

- Certificato di morte
- planimetrie rilievo unità immobiliari oggetto di perizia;
- catasto Fabbricati: visura, schede catastali alloggio ed autorimessa;
- estratto mappa catastale;
- documentazione fotografica: n° 24 fotografie;
- verbale sopralluogo del 30 settembre 2025 con IVG;
- documentazione edilizia:
  - Licenza di costruire n° 457 del 24 maggio 1957 con estratto tavole progetto;
  - Licenza di costruire n° 2182 del 18 dicembre 1954 con estratto tavole di progetto;
  - Agibilità prot. n° 4519 del 28 febbraio 1955 con verbali visite controllo;
  - Licenza di costruire n° 23 del 25 gennaio 1972 con estratto tavole di progetto;
  - Licenza di costruire n° 715 del 31 luglio 1972 con estratto tavole di progetto;
- Planimetria opere difformi;
- Estratto norme PRG;
- Visura conservatoria aggiornate al 04 novembre 2025:
  - Ispezione ;
  - Ispezione ;



- Nota trascrizione verbale pignoramento immobiliare "Condominio Via Agogna" reg. gen. 15119 reg. part. 9628 del 08 agosto 2008;
- Nota trascrizione restrizione beni "Condominio Via Agogna" reg. gen. 5552 reg. part. 889 del 09 aprile 2009;
- 

