
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Contro

N. Gen. Rep. 97/2025

Giudice Dr.ssa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Claudio Rho
iscritto all'Albo della provincia di Novara al n° 1893
iscritto all'Albo Unico dei Consulenti Tecnici Nazionale (Tribunale di Novara) al n° 44
C.F. RHOC LD61B06D872W- P.Iva 01155230038

con studio in Novara (Novara) via pier lombardo 3
telefono: 0321611232
cellulare: 3283108199
fax: 0321398697
email: claudio.rho@studiotecnicoalfa.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 97/2025

CONTRO

Il sottoscritto Geom. Claudio Rho nato a Galliate (NO) il 06/02/1961 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1893, nonché all'albo unico dei Consulenti Tecnici Nazionali (Tribunale di Novara) al n. 44

PREMESSO

- che, in data 12.0.2026 ha prestato giuramento, in via telematica, quale esperto estimatore nel procedimento esecutivo di cui in epigrafe, ed ha preso atto dei documenti presenti nel P.C.T.;
- che, in data 5 marzo 2026, si è recato, con l'incaricato di IVG (custode giudiziario nominato), in Novara, Via Maestra n. 1/a, ma nessuno si è presentato impedendo di fatto di eseguire il sopralluogo;
- che, perciò, in data 8 aprile 2026 è stato eseguito accesso forzoso alla presenza dell'incaricato dell'IVG e della Forza Pubblica;
- che, successivamente, sono state svolte tutte le necessarie ricerche ed indagini.

Verificata, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., tenendo conto di



tutto quanto indicato in premessa, il sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue:

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quota intera di piena proprietà:

- **per quota di**
1000/1000

- In Comune di Novara, **Via Maestra n. 1/a** (catastalmente indicata nella frazione **Torrion Quartara**, ma in realtà posta in prossimità di **Viale Dante e Corso Risorgimento**), unità commerciale, facente parte di edificio a carattere condominiale, e più precisamente:

- **Negozi**), composto da quattro vani e servizio igienico, della superficie complessiva di circa mq. 83,50, al piano terreno (primo fuori terra), oltre a due vani di cantina, della superficie di circa mq. 42,00, al piano interrato.

Il negozio ha tre vetrine poste in fronte alla zona pedonale del sottopassaggio di **Corso Risorgimento**, ed ha accesso anche da **Via Maestra 1/a** con due ingressi nel vano scala ed uno dal cortile comune.

Al momento del sopralluogo l'unità al piano terreno risultava suddivisa in due negozi rispettivamente di un vano e di tre vani oltre al servizio igienico.



La zona cantinata, al piano interrato, presentava un corridoio d'ingresso e due vani.

Il negozio si presenta in pessimo stato manutentivo, completamente ingombro di oggetti di ogni genere con anche due letti.

I locali al piano interrati risultavano vuoti.

Il tutto meglio identificabile nella scheda catastale e negli elaborati fotografici allegati.

L'unità, risulta così censita al Catasto Fabbricati:

in Comune di NOVARA

- Foglio 162 mappale 12662 subalterno 27 Zona Censuaria 1 categoria C/1 classe 9 mq. 71 superficie catastale mq. 85 rendita catastale € 1906,76.

ISCRIZIONI E /O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di aggiornamento del 08.04.2026, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

- TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili,

Il tutto come meglio si evince nella relazione notarile a firma del notaio Vittorio Galliano allegata agli atti di causa.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è di originaria vetusta costruzione (abbondantemente anteriore allo 01.09.1967). Per l'unità oggetto di perizia, è stata



presentata al Comune di Novara, relazione asseverata, redatta ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 e ss.mm., in data 7 luglio 1986, per la demolizione di muro interno.

Il riscontro tra gli elaborati grafici allegati e la situazione riscontrata in loco ha fatto emergere che, vi sono delle modifiche interne, sia al piano terreno, con la chiusura di una porta di comunicazione e, quindi, con la conseguente creazione di due unità, che la piano interrato, ove vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Entrambe le situazioni possono essere oggetto di sanatoria in Comune con la presentazione di CILA il cui costo è quantificabile in € 2.000,00 oltre accessori per la parcella professionale ed in € 1.100,00 per la sanzione ed i diritti.

Inoltre sarà necessaria la presentazione di tre schede catastali (due per i negozi al P.T. ed una per la cantina), con costo professionale quantificabile in € 1.500,00 oltre accessori oltre ad € 210,00 per i diritti.

STATO DI POSSESSO

Il fabbricato al momento del sopralluogo risultava ingombro di oggetti di ogni genere, ma ufficialmente non occupato.

VINCOLI ED ONERI

- VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sgombero di tutti gli oggetti all'interno dell'unità.

- VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:



- TRASCRIZIONE

verbale di

pignoramento immobili,

ALTRI VINCOLI ED ACCERTAMENTI:

Alla data del sopralluogo non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e/o usi civici.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data di aggiornamento del 08.04.2026, l'unità oggetto di perizia, risulta essere così intestata:

Quota intera di piena proprietà:

Il tutto come meglio si evince nella relazione notarile a firma del notaio

allegata agli atti di causa

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al "Calcolo della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura", indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

DESCRIZIONE	Mq	Coeff.	Sup. Compar.
negozio	83,50	1.00	83,50
cantina	42,00	0.25	10,50
TOTALE			94,00

Pagina 6 di 8

Geom. Claudio Rho – claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il **market comparison approach** richiamato dagli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri.

Lo svolgimento e gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del **MCA**, le cui fasi principali sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenendo conto del prolungato periodo di recessione.
- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc)
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison),

Le informazioni comparative sono state rinvenute mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio; degli atti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie immobiliari e degli osservatori del mercato, riferiti, appunto, a fabbricati già venduti ed in vendita, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

Inoltre si è tenuto conto del fatto che la zona dove è posizionato il negozio non è considerata appetibile per il posizionamento di attività commerciali, nonché delle pessime condizioni d'uso dell'unità.



Seguendo i criteri sopra indicati il valore della quota intera dell'unità
sopradescritti viene così determinato:

Unità Immobiliare mq. 94,00 x €/mq. 500,00 = € 47.000,00

Riduzione del valore di circa il 20 % per assenza

di garanzia, per eventuali vizi e/o spese

non riscontrabili, comprese le spese per

le regolarizzazioni urbanistiche e catastali € - 9.400,00

N.B. Non sono state indicate le spese condominiali

in detrazione (al momento della stesura della

perizia pari ad € 6.423,47) in quanto la procedura

è stata promossa dal condominio.

Valore finale quota intera € 37.600,00

CONCLUSIONE

**Si ritiene pertanto che il valore da indicare per la vendita all'asta,
sia pari ad € 37.600,00 (trentasettemilaseicento/00 Euro).**

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a
disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 13 aprile 2026

L'esperto
geom. Claudio Rho

