
TRIBUNALE DI NOVARA
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:



N. Gen. Rep. 000118/25

Giudice Dr. Rossella INCARDONA
Custode Giudiziario IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. GIUSEPPE BELLINI
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2111
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 189
C.F. BLLGPP60C05F952E- P.Iva 01352150039

con studio in Novara (Novara) VIA Soliva n.3 telefono:
0321/628411
cellulare: 347/2257996
email: giuseppe.bellini@libero.it

Beni in Novara (Novara) Via Scalise n. 7
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Novara (Novara) frazione Rione santa Rita Via Scalise n. 7.

Composto da ingresso - soggiorno superficie utile mq. 21,50 circa, cucina superficie utile mq. 6,30 circa, camera superficie utile mq. 17,00 circa, bagno superficie utile mq. 5,20 circa, balcone superficie mq. 8,80 circa e cantina al piano interrato superficie utile mq. 6,50 circa posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1 foglio 50 mappale 1318 subalterno 9, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 62, composto da vani 4, posto al piano T-S1, - rendita: 309,87.

Coerenze: Appartamento : in senso orario, via Scalise, cortile comune, appartamento altra proprietà, vano scala comune.

Cantina: in senso orario; via Scalise, cantina altra proprietà immobiliare, corridoio comune, cantina altra proprietà immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di Mutuo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Notaio Milano Andrea in data 09/06/2017 ai nn. 39407/19756 iscritto a Novara in data 13/06/2017 ai nn. 1242/8921 importo ipoteca: 69.000,00 importo capitale: 46.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di UNEP TRIBUNALE DI NOVARA in data 16/09/2025 ai nn. 3102 trascritto a NOVARA in data 17/09/2025 ai nn. 14619/10973

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Novara in data 29/04/2024 ai nn. 1477 trascritto a NOVARA in data 02/05/2024 ai nn. 4983/6510

Riferito limitatamente a: ANNOTAZIONE n. 1211 del L 28/10/2025 (CANCELLAZIONE)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: rispetto al progetto depositato in comune risultano alcune modifiche interne, mancata presenza della tramezzatura a divisione tra atrio di ingresso e soggiorno regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne Presentazione di Cila in Sanatoria in base agli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 E ART. 40 COMMA 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47

preventivo per oneri professionali comprensivo di Cila e Docfa e adeguamento scheda catastale: € 2.000,00 sanzione amministrativa: € 1.032,00 Oneri totali: € 3.032,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale in sede di sopralluogo risulta conforme allo stato dei luoghi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.083,40**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 6.788,31

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED]
proprietaria per 1/1 proprietario dal 09/06/2017 ad oggi

6.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED] prop. per 1/6 ;

[REDACTED] prop. per 1/6;

[REDACTED] prop. per 4/6 proprietario da data antecedente il ventennio al 24/11/2012

[REDACTED] prop. per 1/2 ;

[REDACTED] prop. per 1/2; proprietario dal 24/11/2012 al 09/06/2017 in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE con atto registrato a NOVARA in data 20/11/2013 ai nn. VOLUME 9990 N. 2979

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1241 per lavori di Costruire un edificio a 3 piani f.t. , cantinato, e n. 8 autorimesse intestata a Condominio SCALISE. Licenza Edilizia rilasciata in data 21/07/1959- n. prot. 10019 l'agibilità è stata rilasciata in data 09/02/1961- n. prot. 32433/60

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Novara (Novara) frazione Rione santa Rita Via Scalise n. 7.

Composto da ingresso - soggiorno superficie utile mq. 21,50 circa, cucina superficie utile mq. 6,30 circa, camera superficie utile mq. 17,00 circa, bagno superficie utile mq. 5,20 circa, balcone

superficie mq. 8,80 circa e cantina al piano interrato superficie utile mq. 6,50 circa posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **75**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1 foglio 50 mappale 1318 subalterno 9, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 62, composto da vani 4, posto al piano T-S1, rendita: 309,87. Coerenze: Appartamento : in senso orario , via Scalise, cortile comune, appartamento altra proprietà, vano scala comune.

Cantina: in senso orario; via Scalise, cantina altra proprietà immobiliare, corridoio comune, cantina altra proprietà immobiliare

L'edificio è stato costruito nel 1959.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3.00 abitazione, mt. 2,10 cantina.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Tessuto Urbano Esistente 2 Norme tecniche ed indici: Art. 10.3/4/5; Art. 11.12a; Art. 16.1a; Art. 16.2.a/b/g; Art. 163/4/5; Art. 26.2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	58,50	1,00	58,50
cantina	Sup. reale lorda	7,70	0,25	1,92
balcone	Sup. reale lorda	8,80	0,50	4,40
	Sup. reale lorda	75,00		64,83

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: non verificabili.

Solai:

tipologia: latero cemento, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: Pannelli in lamiera verniciati, condizioni: ottime.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo, ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: mattoni ,, coibentazione: inesistente, rivestimento: Intonaco Tinteggiato, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: cucina e bagno.

Pavim. Interna:

materiale: parquet incollato listelli 10 x 15, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: atrio ingresso, soggiorno, camera da letto.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: cantina.

Plafoni:

materiale: intonacato tinteggiato, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: camere, materiale: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: non fornita.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornita.

Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa con valvole e contabilizzatori di calore, conformità: non fornita.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: buone, conformità: non fornita.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Determino il valore di mercato cioè il più probabile prezzo che si presuma possa essere utilizzato qualora il bene sia posto in vendita facendo riferimento allo stato manutentivo e conservativo dell'insieme, alla vetusta della costruzione, ubicazione, in base ai valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI del Comune di Novara zona periferica, abitazione del tipo economico , codice zona D2 , microzona catastale 4, ultime rilevazioni 2 semestre 2025 , Valori indicati dal Borsino immobiliare di Novara, sia valori richiesti per vendite nella stessa zona , ritengo congruo il valore in €/mq. 930,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Novara, Omi di Novara, Borsino Immobiliare di Novara.

8.3. Valutazione corpi A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 930

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	58,50	€ 930,00	€ 54.405,00
cantina	1,92	€ 930,00	€ 1.790,25
balcone	4,40	€ 930,00	€ 4.092,00
	64,83		€ 60.287,25

- Valore corpo:	€ 60.287,25
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 60.287,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 60.287,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	75	€ 60.287,25	€ 60.287,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

giudiziaria:	€ 12.057,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.032,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 48.229,80
--	--------------------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 45.197,80
--	--------------------

Relazione lotto 001 creata in data 10/06/2026
Codice documento: E092-25-000118-001

il perito
Geom. GIUSEPPE BELLINI



Allegati:

1. Verbale sopralluogo
2. Visure , planimetrie, estratto di mappa, Catastale
3. Visure ipotecarie
4. Elaborato fotografico
5. Perizia depurata dai dati sensibili
6. Istanza di liquidazione