TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

DOVALUE SPA
nell'interesse di PRISMA SPV S.R.L.
contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **101/2025**
Giudice dott.sa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Turini
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2154
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 361
C.F. TRNDVD67L07G912N- P.Iva 02615230030

con studio in Novara (Novara) Via San Francesco d'Assisi n° 26
telefono: 0321611886
cellulare: 335486944
fax: 0321611886
email: davide.turini@studiotecnicoturini.it

Firmato Da: DAVIDE TURINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a7636225651811554 7c20bd30c04654

Ist. n. 5 dep. 13/07/2026

Beni in Trecate (NO) via Garibaldi n° 58
Lotto 001

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa ad uso residenziale posta in contesto di casa di cortile, composta da: cucina, due camere. Completa l'immobile una porzione di corte non delimitata al piano terra, presumibilmente visto il contesto gravata da servitù di passaggio. L'immobile si sviluppa su tre piani collegati da una scala esterna per una superficie lorda complessiva, esclusa corte, di circa mq 72 commerciali

Identificato al catasto fabbricati: foglio 62, particella 387, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, mq 85, posto al piano T-1-2 - rendita: € 162,68.
Intestato a:
[redacted]

Coerenze unità abitativa in tutti e tre i piani fuori terra in senso orario: a nord cortile di pertinenza altro immobile, a est unità immobiliare di altra proprietà, a sud corte comune e a ovest unità immobiliare di altra proprietà.



L'immobile risulta altresì identificato al catasto terreni al foglio 62, particella 387 ente urbano di mq 91

Firmato Da: DAVIDE TURINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a7636225651811554 7c20bd30c04654

Ist. n. 5 dep. 13/07/2026

Verifica documentazione presente nel fascicolo: si verifica la completezza della documentazione.

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: la descrizione del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro quota: l'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale di tipo residenziale a ridosso del centro storico. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile non risulta occupato.
L'immobile non risulta ammobiliato.

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: ***Nessuna***

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

4.2.1. Iscrizioni:
Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **PRISMA SPV S.R.L. contro** [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario di Milano in data 14/07/2025 N. rep. 2030 trascritto in data 23/07/2025 al n. 9151.

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: non risultano agli atti documenti legati all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (allegato 5).

4.3.2. Conformità catastale: l'unità abitativa e le pertinenze risultano catastalmente conformi come da planimetria catastale agli atti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
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:	**€ 0,00**

Firmato Da: DAVIDE TURINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a7636225651811547c20bd30c04654

Ist. n. 5 dep. 13/07/2026

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]

dal 24/10/2024 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma dott. Franzo Roberto notaio in Trecate (NO) in data 24/10/2024 repertorio n. 7891/6772 trascritto a Novara in data 30/10/2024 ai nn. 12269

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]

in forza di atto di compravendita del 13/02/2019
rep. 3975/3417 presentata con Modello Unico n. 1729.1/2019 Reparto PI di Novara in atti dal 20/02/2019

[redacted]

in forza di atto di compravendita del 18/06/2010
rep. 19353/4973 presentata con Modello Unico n. 6297.1/2010 Reparto PI di Novara in atti dal 23/06/2010

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia presente agli atti;

7.1 **dichiarazione di abitabilità:**. Nessuna dichiarazione agli atti.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa ad uso residenziale posta in contesto di casa di cortile, composta da: cucina, due camere. Completa l'immobile una porzione di corte non delimitata al piano terra, , presumibilmente visto il contesto gravata da servitù di passaggio, alla quale non si attribuisce alcun valore.
L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva, escluso corte, di circa mq 72 commerciali.

L'unità abitativa e la corte sono coerenti rispetto alla cronistoria catastale.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'edificio condominiale, del quale fanno parte le unità oggetto della presente relazione, è identificato come Aree del centro storico (art. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7 N.T.A.)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano terra, primo, secondo	Sup. reale lorda	72	1,00	72
	Sup. reale lorda	**72**		**72**

Componenti caratteristiche costruttive:
In generale tutto l'immobile si trova in condizioni edilizio, costruttive, impiastiche, igienico sanitarie **insufficienti**.
Componenti edilizie e costruttive:

Firmato Da: DAVIDE TURINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a7636225651811547c20bd30c04654

Ist. n. 5 dep. 13/07/2026

Portoncino accesso:	tipologia: porta tamburata; condizioni insufficienti
Infissi esterni:	tipologia: ante a battente, materiale: metallo/legno con vetro singolo; condizioni insufficienti; al piano terra non risultano presenti protezione: avvolgibili in legno, condizioni: insufficienti;
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: insufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: laminato, battuto in cemento condizioni insufficienti;
Rivestimento:	ubicazione: piano terra, materiale: ceramica, condizioni: buone;
Finitura pareti:	Tinteggiatura, condizioni insufficienti;

Impianti:

Elettrico:	Non presente: certificato di conformità non reperibile;
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non noti, condizioni: insufficienti, conformità: certificato di conformità non reperibile;
Termico:	Non presente: certificato di conformità non reperibile;

È presente una scala di collegamento tra i piani, esterna, in condizioni di precaria stabilità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

per risalire al più probabile valore di mercato si prenderà in considerazione il criterio estimativo per comparazione coi prezzi di mercato analizzando, con riferimento affine, la superficie commerciale dell'immobile. Per determinare il valore unitario da applicare per ricavare il più probabile valore di mercato si terrà opportunamente conto delle variazioni che influenzano lo stesso, come: la destinazione d'uso, la tipologia, la localizzazione, la commerciabilità, il grado di conservazione e la vetustà. Con riferimento al valore indicato per la zona dalla fonte d'informazione (secondo semestre 2025), di cui al comma successivo, che riferisce il valore immobiliare in condizioni "normali". Visto lo stato generale dell'immobile, privo delle condizioni minime per poter essere abitato (mancanza completa di impianti e servizi) si è ritenuto di applicare il valore di €/mq 360, su una forbice compresa tra €/mq 360 e €/mq 540 riferito alla destinazione d'uso autorimesse.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	**€ 26.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 26.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 0,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 2

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

Firmato Da: DAVIDE TURINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a7636225651811554 7c20bd30c04654

Ist. n. 5 dep. 13/07/2026

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione piano primo	72	€ 360,00	€ 25.920,00
	72		**€ 25.920,00**

- Valore corpo: **€ 25.920,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 25.920,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 0,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**immobile**	**72**	**€ 25.920,00**	€ 0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **3%** 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: **€ 777,60**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

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: **€ 25.142,40**

Il perito
geom. Davide Turini

ALBO DEI GEOMETRI
GEOM. DAVIDE TURINI
NOVARA

Firmato Da: DAVIDE TURINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a7636225651811547c20bd30c04654

infoaste@cegnovara.it

Da:	infoaste@cegnovara.it
Inviato:	martedì 10 novembre 2026 16:24
A:	'BOSI GIOVANNI giovannibosi@studiobosinovara.it'
Cc:	'Veronica Studio Bosi'
Oggetto:	RGE 101/25 1^ VENDITA TELEMATICA DEL 10/02/27 ORE 11:30
Allegati:	AVVISO SINTETICO 1.5 RGE 101.25 1^ vendita asincrona - del 10.02.2027.doc; PROSPETTO INFORMATIVO 1.6 RGE 101.25.pdf; COMUNICAZIONE EMISSIONE AVVISO RGE 101.25.doc; atto compravendita.pdf

Rag. Bosi,
allego vendita che andrà caricata entro il 27/11/2026 sul portale delle vendite.
Resto in attesa dei testi definitivi entro tale data.
p.s. ho inserito della parti che ho estrapolato dall'atto di compravendita che allego .

Saluti

Marcella

COMMERCIALISTI ESECUZIONI GIUDIZIARIE
C.so Cavallotti n. 11
28100 Novara (NO)
Telefono: 0321 397588
e-mail:
vendite@cegnovara.it;
infoaste@cegnovara.it;
PEC: cegnovara@legalmail.it