

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

intervenuti

Data Udiienza 17 settembre 2026

Procedimento esecutivo n° 139/25

Giudice Dott. Francesco Messini D'Agostino

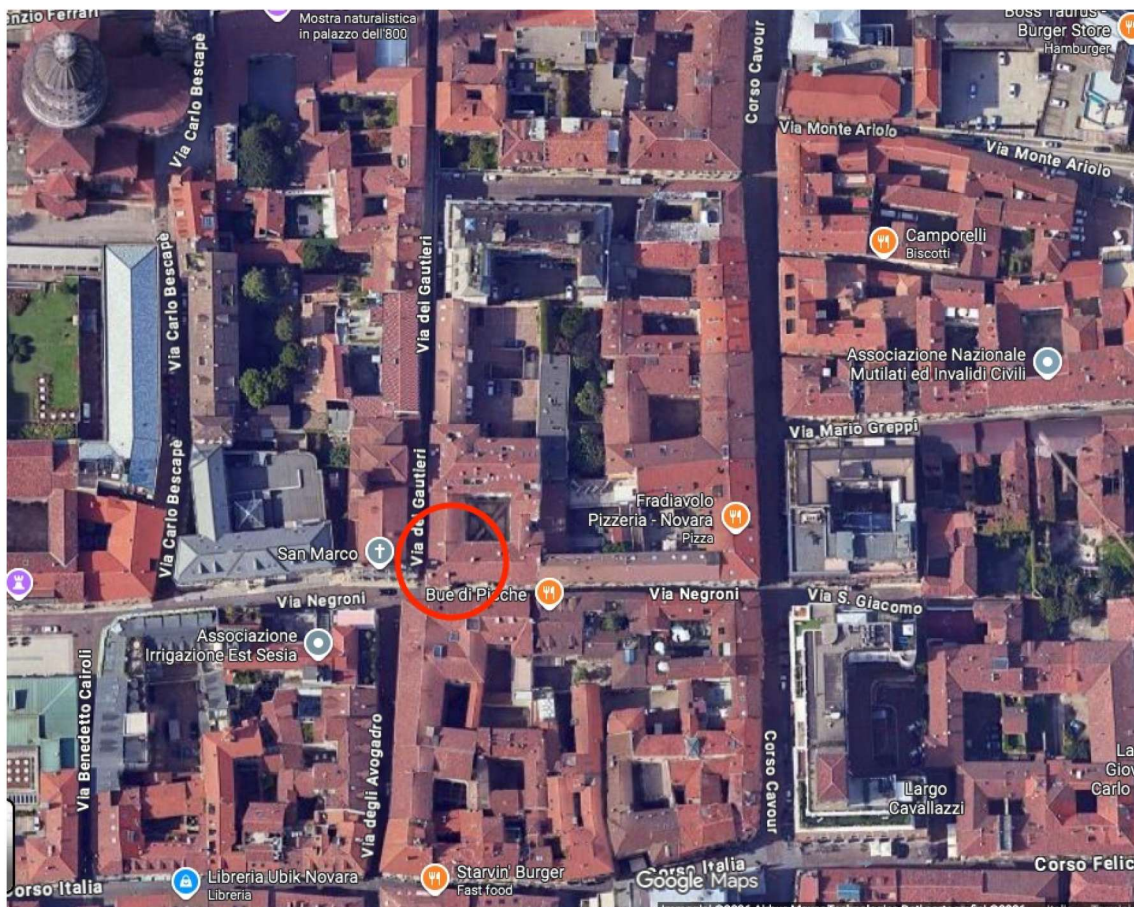
ELABORATO PERITALE

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

Giudice Dott. Francesco Messini D'Agostino
Perito: geometra Paolo Brustia



**Bene in Novara Via Carlo Negroni n° 4
UNITA' IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO IN EDIFICIO CONDOMINIALE**



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 in capo all'esecutato e riferite all'unità immobiliare oggetto di perizia.

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

Nella documentazione presente nel fascicolo si riscontra che a carico dell'esecutato, a seguito di ricorso presentato da _____ il Tribunale di Novara, con ordinanza emessa a sensi degli art. 669 ter e 671 del Codice di procedura civile in data 23 agosto 2025, autorizzava il sequestro conservativo sui beni mobili ed immobili e su crediti dell'esecutato. A seguito di tale ordinanza _____ eseguiva il sequestro conservativo sottoponendo a vincolo l'immobile oggetto di perizia (trascritto presso l'Ufficio Agenzia delle

Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg.
part. _____, Reg. gen. _____ vedere punto 3.2) ed apriva presso il Tribunale di Novara causa
di merito contro l'esecutato con udienza fissata per il giorno 10 settembre 2026.

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 giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo a favore:

_____ con sede in _____ codice fiscale _____, atto Pubblico
Ufficiale Giudice di Pace di Novara rep. _____ del _____ iscritta presso
l'Ufficio Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara
in data _____ Reg. part. _____, Reg. gen. _____; **contro:**
nato in _____ il _____ codice fiscale _____
proprietario 1/1
Importo capitale: euro 2.036,19
Importo ipoteca: euro 6.000,00

3.2 Ordinanze e Pignoramenti

Ordinanza di Sequestro Conservativo derivante da Atto Giudiziario esecutivo
Tribunale di Novara rep. _____ del _____ a favore di _____
_____ con sede in _____ codice fiscale _____,
trascritto presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Novara in data _____ Reg. part. _____, Reg. gen. _____
; **contro:** _____ nato in _____ il _____ codice fiscale _____
proprietario 1/1;

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Ufficiale Giudiziario rep.
_____ del _____ a favore di _____ con sede in _____
_____ codice fiscale _____, trascritto presso l'Ufficio Agenzia delle
Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____



Reg. part. , Reg. gen. ; **contro:** nato in
il codice fiscale proprietario 1/1;

Punto 4 del quesito

4. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PER CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE

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

Sul bene oggetto di perizia non risultano quote indivise.

5.2 VERIFICA DEI PROPRIETARI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Al 15 ottobre 2025, data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare risulta in Conservatoria e catastalmente di proprietà: nato in il
codice fiscale proprietario 1/1;

5.2.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuali proprietari dal 28 giugno 2018

nato in il codice fiscale
proprietario 1/1.
Atto di provenienza: in forza di atto d'acquisto Notaio Dott. in Novara
rep. n° del , trascritto presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate-
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Rep. part.
Rep. gen. .

Proprietari dal 27 luglio 2006 al 27 giugno 2018

nato a il codice fiscale
quota 1/1 proprietà
Atto di provenienza: in forza di atto d'acquisto Notaio Dott. rep. n°
del , trascritto presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate-Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Rep. part. Rep.
gen. .

Proprietari dal 08 ottobre 1987 al 26 luglio 2006

nato a il codice fiscale
quota 1/2 di proprietà in regime di comunione legale;



nata a il codice fiscale quota 1/2 di proprietà in
regime di comunione legale

Atto di provenienza: in forza di scrittura privata autentica Notaio Dott. rep. n°
del , trascritto presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate-Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Rep. part. Rep.
gen. .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

- Caratteristiche zona L'immobile si trova in zona centrale a destinazione residenziale, commerciale e terziario; in zona ben servita, da negozi, scuole (infanzia, primaria, primo e secondo grado), farmacie, banche e uffici pubblici.
- 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. 29); Autostrada A4 (casello Novara ovest Km. 9; casello Novara Est Km. 7); stazione ferroviaria (a Km. 2).



Bene in Novara Via Carlo Negrone n° 4
UNITA' IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO IN EDIFICIO CONDOMINIALE

6.1.1



Foglio 163 mappale 8750 sub. 62

Negozio piano terra

Vista esterna

DATI CATASTALI

L'edificio condominiale nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio 163 mappale 8750 classificato come "Ente Urbano" di mq. 1.180,00.

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

foglio 163 mappale 8750 sub 62, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 54, superficie catastale totale 65 mq., rendita euro 1.246,62;

Coerenze catasto fabbricati: negozio piano terra in senso orario: Nord: vano scala ed atrio condominiale, corte condominiale; Est: androne carraio condominiale; Sud: Via Negrone; Ovest: Via dei Gautieri;

6.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera di proprietà di unità immobiliare al piano terra ad uso negozio con accessorio di magazzino/servizio igienico al piano seminterrato in edificio condominiale di due piani fuori terra sito in Novara (NO) Via Negrone n° 4.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 85,90 ed una superficie calpestabile interna negozio piano terra e magazzino/servizio igienico piano seminterrato di mq. 61,40 così ripartiti:

superficie commerciale: negozio piano terra mq. 58,80; magazzino e servizio igienico piano seminterrato mq. 27,10

per un totale di mq. $58,80 + 27,10 = \text{mq. } 85,90$

superficie calpestabile: negozio piano terra: mq. 42,80; magazzino piano seminterrato mq. 14,50; servizio igienico piano seminterrato mq. 4,10;

per un totale di superficie calpestabile interna di mq. $42,80 + 14,50 + 4,10 = \text{mq. } 61,40$;

Altezze interne: negozio piano terra zona controsoffittata ml. 2,81;

negozio con solaio a vista in legno sotto assito ml. 3,12; sotto trave ml. 2,96
magazzino piano seminterrato, solaio a volta altezza parete a nord ml. 2,63;
altezza parete a sud ml. 1,88; altezza centro vano ml. 2,80
anti bagno piano seminterrato: altezza minima ml. 1,78; altezza massima ml.
2,26; sotto trave zona ingresso ml. 1,93
vano wc: altezza minima ml. 1,78; altezza massima ml. 2,26

Si segnala che la caldaia murale e unità esterne di pompa di calore dell'unità immobiliare sono sistemati in un locale esterno, non di proprietà, presente nel vano scala confinante ed in uso a due diverse proprietà.

Millesimi di proprietà condominiale: 32,79

L'unità immobiliare è parte di un edificio dichiarato d'interesse storico-artistico a norma della Legge 1089 del 01 giugno 1939 e successive modifiche ed integrazioni e quindi sottoposto alle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e al vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali; detto vincolo è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 15 novembre 1946 Reg. part. 3847, Reg. gen. 3563

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura in laterizio, condizioni buone.
Si riferisce limitatamente a intero fabbricato

Solai: tipologia: piano seminterrato volte in muratura; condizioni: buone
piano terra nella parte non controsoffittata solaio in
legno: condizioni buone

Copertura: tipologia: a falde con struttura portante e manto di copertura non
rilevabili;

Scale interne: tipologia: l'unità immobiliare non ha accesso dal vano scala
condominiale.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Accesso: tramite porta in profilato di ferro con specchiatura a
vetrocamera; vetrina presente nell'androne carraio in profilato di
ferro con vetrocamera; vetrine verso strada montanti in legno con
vetrocamera; nel locale ad angolo è presente finestra a due ante



	in legno con vetrocamera ed inferriata esterna in ferro; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono buone;
<i>Infissi interni:</i>	porte interne: porta di collegamento al piano seminterrato: a due ante in legno massello; porte in legno tamburato per accesso all'antibagno ed al locale wc. nell'insieme le condizioni di manutenzione sono buone
<i>Pavimentazione interna:</i>	negozio e magazzino: piastrelle in cotto 18x35; antibagno e locale wc: piastrella in ceramica dimensioni 20x20; condizioni nell'insieme: condizioni buone
<i>Pareti interne e soffitti</i>	negozio piano terra : pareti intonacati al civile; soffitto in parte coperto da controsoffitto e parte a vista in legno; magazzino piano seminterrato: pareti intonacate al civile; soffitto a volta con mattoni a vista; condizioni nell'insieme buone
<i>Rivestimento:</i>	antibagno e locale wc al piano seminterrato: rivestire con piastrelle in ceramica 20x20; condizione nell'insieme buone.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	presente impianto di distribuzione gas metano per caldaia murale; Conformità: da verificare;
<i>Elettrici:</i>	impianto eseguito sottotraccia; condizioni buone Conformità: da verificare; impianto allarme modello Logisty con combinatore telefonico e sensori di movimento Conformità: tra i documenti ritrovati nel locale è presente il certificato di conformità rilasciato dalla ditta “ ” di Novara in data 27 gennaio 2016
<i>Termico:</i>	di tipo autonomo a gas metano con caldaia marca “Ferrolì” , tipo “Nouvelle Elite Fluss 20 PN CE” caldaia a flusso forzato-camera stagna data d’installazione anno 2001



diffusori termosifoni in ghisa

Conformità: tra i documenti ritrovati nel locale è presente il "Libretto di impianto"; l'ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica ritrovato risulta eseguito dalla ditta "

" di Novara rilasciato in data del 03 novembre 2022.

Codice Impianto Regione Piemonte n° 1219272.

Impianto di climatizzazione a split a parete con componenti marca "Fantini Cosmi"

Conformità da verificare

Idrico

derivazione da rete comunale;

L'unità immobiliare risulta essere dotato del seguente servizio igienico:

antibagno: lavabo; locale wc: vaso con cassetta esterna; i sanitari sono muniti di adeguata rubinetteria;

aerazione del locale eseguita tramite aspiratore a parete;

Lo scarico delle acque reflue è eseguita tramite pompa di sollevamento collegata alla rete di fognatura condominiale condizioni nell'insieme buone;

Accessori

Locale esterno non di proprietà presente nel vano scala confinante ed in uso a due diverse proprietà per il posizionamento di caldaia murale e unità esterne di pompe di calore.

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 catastale dell'unità immobiliare presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risulta essere quella presentata in 21 settembre 1984.

Dopo la demolizione della parete divisoria del locale al piano terra, vedere punto 10, la scheda catastale presente in atti rispecchia planimetricamente lo stato dei luoghi; dovrà



comunque essere oggetto di nuova presentazione in quanto sulla scheda sono riportate altezze dei locali non corrispondenti alla realtà.

Oneri professionali per la redazione di n° 1 planimetrie per l'aggiornamento catastale, compreso rilievo delle unità, stesura della procedura Docfa, diritti di presentazione, contributi previdenziali e Iva in essere alla data della presente perizia: euro 850,00.

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 del Centro Storico (ambito Ca) regolamentati dai seguenti Articoli:

Vincoli: Art. 15 Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico;

Art. 22 Procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali;

Classe di sintesi: Classe 2b Art. 33 e Art 35

Tipi di intervento: G2 Risanamento conservativo – Art. 12 e Art 27

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 Novara ha messo a disposizione in data 08 giugno 2026 i fascicoli contenente le seguenti autorizzazioni e certificazioni:

- Concessione prot. gen. 25339 n° 874 del 20 agosto 1982 per demolire e costruire murature, tramezzature e scale, modifica di aperture a sistemazione di fabbricato parte su due e parte su tre piani fuori terra oltre ammezzato e parte interrata, in via Negroni n.4;
- Concessione prot. gen. 3130 n° 453 del 2 giugno 1983 per variante alla concessione prot. gen. 25339 del 20 agosto 1982 relativa alla sostituzione dei solai in legno e realizzazione di solette di rinforzo per le campate a volta in Via Negroni n. 4;
- Concessione prot. gen. 871 n° 735 del 16 luglio 1984 per variante alla concessione prot. gen. 25339 del 20 agosto 1982 relativa al rifacimento dell'ultimo solaio del tetto di copertura con soletta in laterizio con manto in fibrocemento e soprastanti coppi in Via Negroni n. 4;
- Concessione prot. gen. 2289 n° 565 del 13 maggio 1986 per demolizione e costruzione tramezzature, aperture e scale a sistemazione del piano interrato e parte dei piani terra, ammezzato e primo in Via Negroni n. 4 variante alla concessione prot. gen. 25339 del 20 agosto 1982;
- Data inizio lavori 08 novembre 1982; data termine lavori 06 settembre 1988;



- Agibilità non presente in fascicolo, ritrovata solo la domanda di richista rilascio;

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:**

negozio piano terra:

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

- realizzazione di una parete divisoria con porta a doppia anta scorrevole

Il tutto come evidenziato nella tavola allegata "Opere difformi"

Alla data della stesura della perizia, per quanto riguarda la diversa conformazione interna del piano terra, le opere riscontrate devono essere considerate difformi al titolo abilitativo; per riportare il locale allo stato legittimo tale parete **dovrà essere rimossa dal futuro acquirente.**

Oneri, compreso IVA, per opere edili di ripristino dello stato autorizzato con demolizione delle opere eseguite abusivamente euro 1.000,00.

10.2 Abitabilità

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara per l'edificio condominiale è non presente in fascicolo, ritrovata solo la domanda di rilascio.

10.3 Attestato di Prestazione Energetica

Dal controllo eseguito presso il portale SIPEE della Regione Piemonte, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al foglio 163 mappale 8750 sub. 62, si è ritrovato l'attestato di prestazione energetica redatto in data 27 luglio 2016 e scaduto in data 27 luglio 2026; segnalo che tale attestato era stato rilasciato con destinazione d'uso "Residenziale".

Punto 11 del quesito

11. VERIFICA IMPIANTI

Alcuni 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 03 giugno 2026, l'unità immobiliare **risulta essere non occupata da persone con la presenza di alcuni arredi.**



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: L'unità immobiliare è parte di un edificio dichiarato d'interesse storico-artistico a norma della Legge 1089 del 01 giugno 1939 e successive modifiche ed integrazioni e quindi sottoposto alle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e al vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali; detto vincolo è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 15 novembre 1946 Reg. part. 3847, Reg. gen. 3563

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 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:**

negozio piano terra:

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

- realizzazione di una parete divisoria con porta a doppia anta scorrevole



Il tutto come evidenziato nella tavola allegata "Opere difformi"

Alla data della stesura della perizia, per quanto riguarda la diversa conformazione interna del piano terra, le opere riscontrate devono essere considerate difformi al titolo abilitativo; per riportare il locale allo stato legittimo tale parete **dovrà essere rimossa dal futuro acquirente.**

Oneri, compreso IVA, per opere edili di ripristino dello stato autorizzato con demolizione delle opere eseguite abusivamente euro 1.000,00.

15.1.f Difformità catastale: La planimetria catastale dell'unità immobiliare presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risulta essere quella presentata in 21 settembre 1984.

Dopo la demolizione della parete divisoria del locale al piano terra, vedere punto 10, la scheda catastale presente in atti rispecchia planimetricamente lo stato dei luoghi; dovrà comunque essere oggetto di nuova presentazione in quanto sulla scheda sono riportate altezze dei locali non corrispondenti alla realtà.

Oneri professionali per la redazione di n° 1 planimetrie per l'aggiornamento catastale, compreso rilievo delle unità, stesura della procedura Docfa, diritti di presentazione, contributi previdenziali e Iva in essere alla data della presente perizia: euro 850,00.

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 giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo a favore:

con sede in _____ codice fiscale _____, atto Pubblico
Ufficiale Giudice di Pace di Novara rep. _____ del _____ trascritto presso
l'Ufficio Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara
in data _____ Reg. part. _____, Reg. gen. _____; **contro:**
nato in _____ il _____ codice fiscale _____
proprietario 1/1
Importo capitale: euro 2.036,19
Importo ipoteca: euro 6.000,00

15.2.2 Ordinanza di Sequestro Conservativo derivante da Atto Giudiziario
esecutivo Tribunale di Novara rep. _____ del _____ a favore di _____
con sede in _____ codice fiscale _____,
trascritto presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Novara in data _____ Reg. part. _____, Reg. gen. _____
; **contro:** _____ nato in _____ il _____ codice fiscale _____
proprietario 1/1;



15.2.3 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Ufficiale Giudiziario rep. del a favore di con sede in codice fiscale , trascritto presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. part. , Reg. gen. ; **contro:** nato in il codice fiscale proprietario 1/1;

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
(previsione gestione 2026/27) euro 1.357,66

15.3.b Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non sono stati programmati o deliberati lavori straordinari euro 0,00

15.3.c Spese condominiali scadute ed insolute alla data di perizia come da comunicazione dell'amministratore euro 3.159.57

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia, come da Nota di Trascrizione registrata presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data

Reg. Gen. Reg Part. , **sono pignorate per la quota intera di proprietà in capo a** nato in il codice fiscale proprietario 1/1.



16.3. VALUTAZIONE LOTTO

16.3.1 Determinazione superfici abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio piano terra	Sup. reale lorda	58,80	1,00	58,80
magazzino piano interrato	Sup. reale lorda	27,10	1,00	27,10
	Sup. reale lorda	85,90		85,90

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 buono stato di manutenzione dell'unità immobiliare inserita 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 2

codice di zona B1, microzona catastale 1, fascia "Centrale/centro storico, Garibaldi, Manzoni, Cavallotti, Lamarmora, Azeglio; Buonarrodi, Dante, Buscaglia", tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: commerciale

Negozio: stato conservativo normale: valore minimo 1.000,00 euro/mq. – valore massimo 1.950,00 euro/mq.

"Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2026": il valore medio rilevato nell'anno 2025 corrisposto per mq. commerciale di **negozi** assegnato per mq. un valore minimo di euro 1.500,00 ed un valore massimo di euro 3.400,00..

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 2.100,00 euro/mq.

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.

16.6 Valutazione corpi

Immobile ad uso negozio

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
Negozio	85,90	2.100,00	180.390,00
			180.390,00

Valore corpo:	euro	180.390,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	180.390,00

16.7.1 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	euro	36.078,00
--	------	-----------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	euro	1.850,00
--	------	----------

16.8.1 Prezzo base d'asta quota intera

Valore dell'unità immobile al netto degli adeguamenti e correttivi nello stato di fatto in cui si trova	euro	142.462,00
---	------	-------------------

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 31 luglio 2026

Il perito
geometra Paolo Brustia



Si allega:

- planimetrie rilievo unità immobiliari oggetto di perizia;
- catasto Fabbricati: visura, scheda catastale;
- estratto mappa catastale;
- documentazione fotografica: n° 23 fotografie;
- documentazione edilizia:
 - Concessione edilizia n° 874 del 20 agosto 1982 con estratto elaborati;
 - Concessione edilizia in variante n° 453 del 02 giugno 1983;
 - Concessione edilizia in variante n° 735 del 10 luglio 1984;
 - Concessione edilizia in variante n° 565 del 13 maggio 1986 con estratto elaborati;
 - Denuncia fine lavori;
 - Domanda rilascio abitabilità;
 - Certificato rilasciato dal Comune di Novara in data 28 aprile 1992;
- Planimetria opere difformi;
- Estratto norme PRG;
- Visura conservatoria aggiornata al 23 luglio 2026;
- Attestato di prestazione energetica valido fino al 25 luglio 2026.

