TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Contro

N. Gen. Rep. 140/2023

Giudice Dr.ssa Zanin Veronica

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Claudio Rho
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1893
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 168
C.F. RHOCLD61B06D872W- P.Iva 01155230038

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

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 140/2023

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 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 168

PREMESSO

- che, in data 12.12.2024 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 10 gennaio 2025, ha eseguito sopralluogo in Novara, Via Via Perazzi n. 57/a, alla presenza dell'incaricato IVG (nominata custode giudiziario);
- 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:

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

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quota intera di piena proprietà:

- In Comune di **Novara**, **Via Perazzi n. 57/a**:

- Appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso, cucina, bagno, una camera ed altro locale utilizzato come camera ma senza avere le dimensioni minime per detto utilizzo, oltre a due balconi, il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 72,00:

- Vano di cantina accessorio, posto al piano seminterrato della superficie di circa mq. 7,00.

L'appartamento è in condizioni manutentive sufficienti (solamente nella camera vi sono delle tracce di umidità nell'angolo di sud-ovest, con formazione di muffe), con pavimentazione, parte in piastrelle di ceramica (di diverse fogge) e parte in laminato. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e con avvolgibili. Le porte interne sono in legno con specchiature. Il riscaldamento è centralizzato, irradiato con termosifoni in ghisa provvisti di contacalorie. Gli impianti sono vetusti ed in regola con le normative esistenti al momento del realizzo.

L'autorimessa è dotata di porta basculante.

L' unità, risulta così censita al Catasto Fabbricati:

in Comune di **NOVARA**

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

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

- **Foglio 75 mappale 408 subalterno 15 piano 2, categoria A/2 classe 2 vani 4,0 superficie catastale mq. 72 rendita catastale € 537,12 (appartamento e cantina);**
- **Foglio 75 mappale 410 subalterno 2 piano T, categoria C/6 classe 6 mq. 13 superficie catastale mq. 15 rendita catastale € 72,51 (autorimessa).**

Il tutto meglio identificabile nelle planimetrie e nell' estratto di mappa di seguito allegati.

ISCRIZIONI E /O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di aggiornamento del 28.01.2025, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

- ISCRIZIONE ipoteca volontaria per € 115.900,00 (capitale € 57.950,00), con atto notaio

- TRASCRIZIONE , verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Novara,

Il tutto come meglio si evince nella documentazione ipocatastale ventennale allegata agli atti di causa.

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

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

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

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è stato realizzato in base al rilascio della Licenza Edilizia n. 35409 del 5 marzo 1964.

Successivamente sono state presentate autocertificazioni per le manutenzioni delle parti comuni (tetto e facciata).

Il riscontro tra gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni e la situazione riscontrata in loco ha fatto emergere che vi è una lieve difformità della distribuzione degli spazi interni ed un diverso utilizzo dei vani.

In particolare, una piccola parte della camera matrimoniale è stata annessa al bagno con la posa di box doccia e il locale cucina è stato adibito a vano (ed utilizzato come camera se pur non provvisto delle idonee dimensioni), spostando la cucina nell'attiguo vano posto a nord-est.

L'aggiudicatario, dovrà, pertanto, presentare Cila in sanatoria, il cui costo comprensivo delle sanzioni è da quantificarsi in € 3.500,00 oltre accessori.

Sarà anche necessario presentare al catasto scheda di variazione, tramite procedura Docfa, per l'aggiornamento della planimetria, il cui costo comprensivo dei diritti catastali è quantificabile in € 800,00 oltre accessori

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

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

STATO DI POSSESSO

Le unità al momento del sopralluogo risultavano occupate

VINCOLI ED ONERI

- VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sanatorie di cui sopra.

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

- ISCRIZIONE ipoteca volontaria per € 115.900,00 (capitale € 57.950,00), con atto notaio

- TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Novara,

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 28.10.2025, le unità oggetto di perizia, risultano essere così intestate**:**

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

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

Quota intera di piena proprietà:

Il tutto come meglio si evince nella documentazione ipocatastale ventennale 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.
Appartamento	72,00	1.00	72,00
cantina	*Compresa nel prezzo*		0,00
Autorimessa	15,00	0.70	11,00
TOTALE			**83,00**

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.

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

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

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 similari al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

Seguendo i criteri sopra indicati il valore della quota intera delle unità sopradescritte viene così determinato:

Appartamento con cantina e box	
mq. 83,00 x €/mq. 1.200,00 =	€ 99.600,00
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 comunali e catastali	€ - 19.920,00

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

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c

Valore finale quota intera **€ 79.680,00**

CONCLUSIONE

Si ritiene pertanto che il valore da indicare per la vendita all'asta, sia pari ad € 79.700,00 (settantanovemilasettecento/00 Euro).

****

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

Novara lì, 6 marzo 2025

L'esperto

geom. Claudio Rho

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

Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30cb4c