

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Immobiliare**

Contro

Proc. Es. n. 103/2023

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Luca Piotti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1042*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara*  
*C.F.: PTT LCU 71R28 F932Z - P.I.: 01716910037*

*con studio in Borgomanero, Via Don Vincenzo Annichini n. 12*  
*telefono 0322-860019*

*email: lu.pio@libero.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perito: Arch. Luca Piotti

Beni in Borgo Ticino – Via Ligabue, 9

Lotto 1

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, MAGAZZINO AL PIANO PRIMO e LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PIANO INTERRATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Fg. 21, mapp. 1707, sub. 1  
Appartamento al piano terra

Fg. 21, mapp. 1707, sub. 3  
Magazzino al piano primo

Fg. 21, mapp. 1707, sub. 5  
Unità immobiliare in corso  
di costruzione al piano interrato

Vista esterna dell'immobile

**APPARTAMENTO** (Piena proprietà per la quota di 1000/1000) in Comune Borgo Ticino, Via Ligabue, 9. L'appartamento, posto al Piano Terra, è composto da: Soggiorno con angolo cottura, Antibagno e Bagno, Camera matrimoniale e camera singola per una superficie lorda complessiva di circa mq. 60,70. Altezza interna dell'appartamento m. 2,70. Terrazzo e balcone di circa mq. 57,70 e giardino di proprietà di circa mq. 88,50. L'appartamento è raggiungibile dal cancello pedonale lungo via Ligabue, 9 attraverso il giardino privato.

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 78, Via Ligabue, 9, rendita €. 299,55.

**MAGAZZINO** posto al piano primo della superficie lorda complessiva di circa mq. 64,50, con un'altezza media interna di circa m. 1,80; al locale si accede tramite scala esterna a lato dell'alloggio della superficie di circa mq. 6,10.

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 3, categoria C/2, classe 2, Consistenza mq. 56, Superficie catastale totale mq. 65, Via Ligabue, 9, rendita €. 121,47.

**UNITÀ IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** posta al piano interrato, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 128,50 con altezza interna di circa m. 2,30 con antistante area di manovra per una superficie di circa mq. 79,00.

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 5, categoria F/3

**TERRENO** posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. 4,50

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 6, categoria Bene Comune non Censibile (BCNC)

Perito: Arch. Luca Piotti



**TERRENO** posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **3,50**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 7, categoria Bene Comune non Censibile (BCNC)

**TERRENO** posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **364,00**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 21, mappale 1707, categoria Ente Urbano

Confini in contorno Appartamento: mappale 1765, appartamento mapp. 1707 sub. 2, mappale 1711 (via Ligabue), mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395 (via Ligabue)

Confini in contorno magazzino: mappale 1765, appartamento mapp. 1707 sub. 2, mappale 1711 (via Ligabue), mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395 (via Ligabue)

Confini in contorno locale piano interrato: mappale 1765, mappale 1698, mappale 1711 (via Ligabue), mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395 (via Ligabue)

Confini in contorno terreno di cui al sub. 6: mappale 1707 sub. 3, mappale 1707 sub 1, mappale 1711

Confini in contorno terreno di cui al sub. 7: mappale 1707 sub. 4, mappale 1698, mappale 1711, mappale 1707 sub 2.

Confini in contorno terreno: mappale 1765, mappale 1698, mappale 1711, mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395

#### 1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione.

Si dichiara che viene allegato quanto segue:

- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 21 mappale 1707 sub 1;
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 21 mappale 1707 sub 3;
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 21 mappale 1707 sub 5;
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 21 mappale 1707 sub 6;
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 21 mappale 1707 sub 7;
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 21 mappale 1707;
- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 21 mappale 1707 sub 1;
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 21 mappale 1707 sub 3.
- Elaborato planimetrico

#### 1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda indirizzo, confini e numero civico. Si è pignorato anche porzione di terreno bene comune non censibile antistante l'ingresso delle due unità immobiliari; risulta altresì pignorato l'intero Ente Urbano (mappale 1707). Non viene indicato il numero civico assegnato di via Ligabue (9).

#### 1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di:

**APPARTAMENTO** (Piena proprietà per la quota di 1000/1000) in Comune Borgo Ticino, Via Ligabue, 9.

L'appartamento, posto al Piano Terra, è composto da: Soggiorno con angolo cottura, Antibagno e Bagno, Camera matrimoniale e camera singola per una superficie lorda complessiva di circa mq. **60,70**.

Altezza interna dell'appartamento m. 2,70.

Terrazzo e balcone di circa mq. **57,70** e giardino di proprietà di circa mq. **88,50**.

L'appartamento è raggiungibile dal cancello pedonale lungo via Ligabue, 9 attraverso il giardino privato.

Perito: Arch. Luca Piotti

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 78, Via Ligabue, 9, rendita €. 299,55.

**MAGAZZINO** posto al piano primo della superficie lorda complessiva di circa mq. **64,50**, con un'altezza media interna di circa m. 1,80 al locale si accede tramite scala esterna a lato dell'alloggio della superficie di circa mq. 6,10.

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 3, categoria C/2, classe 2, Consistenza mq. 56, Superficie catastale totale mq. 65, Via Ligabue, 9, rendita €. 121,47.

**UNITÀ IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** posta al piano interrato, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **128,50** con altezza interna di circa m. 2,30 con antistante area di manovra per una superficie di circa mq. **79,00**.

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 5, categoria F/3

**TERRENO** posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **4,50**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 6, categoria Bene Comune non Censibile (BCNC)

**TERRENO** posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **3,50**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 7, categoria Bene Comune non Censibile (BCNC)

**TERRENO** posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **364,00**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 21, mappale 1707, categoria Ente Urbano

**3. STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili risultano occupati con contratto di locazione regolarmente registrato [REDACTED]. Questo stesso non ha validità giuridica in quanto posteriore alla data di pignoramento, quindi non impugnabile.

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto in data 29.11.2023 [REDACTED]

**4. VINCOLI E 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:**

Perito: Arch. Luca Piotti



4.2.2. *Pignoramenti:*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:* **Difformità dall'ultimo permesso comunale depositato per quel che concerne la distribuzione interna presente sulla pratica edilizia al piano terra (appartamento) rispetto al rilievo sul posto; inoltre non è stata rappresentata la scala di accesso al magazzino (sottotetto) e la porta di accesso; la porzione di copertura della larghezza di mt. 1 lungo la facciata risulta incompleta; i due sottotetti attualmente risultano un locale unico, mentre sui permessi comunali risultano divisi. Per quel che concerne invece il locale al piano interrato risulta attualmente ancora in corso di costruzione, senza la pavimentazione e i muri divisorii; la pratica edilizia riporta il progetto di 4 autorimesse, due per ciascuna unità immobiliare.**

In sintesi, a seguito rilievo, si è verificato che la documentazione catastale coincide con la situazione sul posto ma non con la pratica edilizia depositata. Si ha la necessità di redigere opportuno permesso comunale in sanatoria e pratica edilizia per completamento opere.

4.3.2. *Conformità catastale:* È presente sulle schede e sulle visure catastali una **Difformità** per quel che concerne il numero civico (9) non indicato (Snc)

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

Spese straordinarie già deliberate	€ 0,00
------------------------------------	--------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sia ordinarie che straordinarie	€ 0,00
--	--------

Ulteriori avvertenze: non vi son particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici dell'immobile.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Perito: Arch. Luca Piotti



7. **PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato licenziato tramite Permesso di Costruire 42/03 del 26.10.2005

Successiva variante in corso d'opera con Permesso di Costruire (Parziale Sanatoria) 95/06 del 01/02/2007

Agibilità non presente

**Beni in Borgo Ticino – Via Ligabue, 9**

**Lotto 1**

**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, MAGAZZINO AL PIANO PRIMO e LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PIANO INTERRATO**

**APPARTAMENTO** (Piena proprietà per la quota di 1000/1000) in Comune Borgo Ticino, Via Ligabue, 9.

L'appartamento, posto al Piano Terra, è composto da: Soggiorno con angolo cottura, Antibagno e Bagno, Camera matrimoniale e camera singola per una superficie lorda complessiva di circa mq. **60,70**.

Altezza interna dell'appartamento m. **2,70**.

Terrazzo e balcone di circa mq. **57,70** e giardino di proprietà di circa mq. **88,50**.

L'appartamento è raggiungibile dal cancello pedonale lungo via Ligabue, 9 attraverso il giardino privato.

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 78, Via Ligabue, 9, rendita €. 299,55.

**MAGAZZINO** posto al piano primo della superficie lorda complessiva di circa mq. **64,50**, con un'altezza media interna di circa m. 1,80 al locale si accede tramite scala esterna a lato dell'alloggio della superficie di circa mq. 6,10.

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 3, categoria C/2, classe 2, Consistenza mq. 56, Superficie catastale totale mq. 65, Via Ligabue, 9, rendita €. 121,47.

**UNITÀ IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE** posta al piano interrato, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **128,50** con altezza interna di circa m. 2,30 con antistante area di manovra per una superficie di circa mq. **79,00**.

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 5, categoria F/3

**TERRENO** posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **4,50**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 6, categoria Bene Comune non Censibile (BCNC)

**TERRENO** posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **3,50**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 21, mappale 1707, subalterno 7, categoria Bene Comune non Censibile (BCNC)

**TERRENO** posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **364,00**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 21, mappale 1707, categoria Ente Urbano

Perito: Arch. Luca Piotti

Confini in contorno Appartamento: mappale 1765, appartamento mapp. 1707 sub. 2, mappale 1711 (via Ligabue), mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395 (via Ligabue)

Confini in contorno magazzino: mappale 1765, appartamento mapp. 1707 sub. 2, mappale 1711 (via Ligabue), mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395 (via Ligabue)

Confini in contorno locale piano interrato: mappale 1765, mappale 1698, mappale 1711 (via Ligabue), mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395 (via Ligabue)

Confini in contorno terreno di cui al sub. 6: mappale 1707 sub. 3, mappale 1707 sub 1, mappale 1711

Confini in contorno terreno di cui al sub. 7: mappale 1707 sub. 4, mappale 1698, mappale 1711, mappale 1707 sub 2.

Confini in contorno terreno: mappale 1765, mappale 1698, mappale 1711, mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente (PRGC 2006) l'immobile è identificato come RE – Aree residenziali esistenti – Ai sensi dell'Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione

#### Caratteristiche descrittive

Alloggio al piano terra, magazzino al piano primo, locale in corso di costruzione al piano interrato

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Soggiorno/angolo cottura	20,66	1,20	24,79	Nord-Est-Sud	Buone
Disimpegno	1,81	1,20	2,17	Nord-Est	Buone
Bagno	4,37	1,20	5,24	Nord	Buone
Camera	9,38	1,20	11,25	Nord-Ovest	Buone
Camera matrimoniale	14,38	1,20	17,25	Ovest-Sud	Buone
Totale	50,60		60,70		
Area ingresso				Sud	
Area ingresso				Sud	
Porticato e terrazzo	57,70	0,33	19,04	Nord-Ovest-Sud	Buone
Giardino	88,50			Nord-Est	Buone
Magazzino al piano primo	56,00	1,20	67,20	Nord-Ovest-Sud	Discrete
Locale interrato	128,52				Sufficienti
Area di manovra	79,00				Sufficienti
TOTALE			79,74		

#### Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni buone;
- *Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni buone;
- *Copertura:* tipologia: a falde materiale legno, condizioni buone;

#### Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni:* tipologia: a battente con vetri doppi  
materiale: legno, condizioni buone;  
protezione: persiane in legno, condizioni buone
- *Infissi interni:* tipologia: a battente  
materiale: legno, condizioni: buone;
- *Pareti esterne:* materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile  
rivestimento: intonaco di cemento tinteggiatura, condizioni: buone.
- *Pavimentazione Interna:* materiale: Gres Porcellanato, condizioni: buone.
- *Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone
- *Rivestimento:* ubicazione: bagno  
materiale: piastrelle in ceramica, condizioni buone;

Perito: Arch. Luca Piotti



- *Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, portoncino blindato  
materiale: metallo, condizioni buone
- *Portone garage:* tipologia: non presente  
materiale:
- *Scala di accesso:* tipologia: esterna da piano terra a primo  
materiale: calcestruzzo grezzo, condizioni discrete

Impianti appartamento piano terra:

- *Citofonico:* tipologia: citofono  
condizioni: buone, conformità non verificabile;
- *Gas:* tipologia: presente  
rete di distribuzione: presente
- *Elettrico:* tipologia: sottotraccia tensione: 220V  
condizioni: buone, conformità: non verificabile.
- *Idrico:* tipologia: sottotraccia  
alimentazione: da contatore privato, condizioni: buone  
conformità: non verificabile  
apparecchi alimentati: servizi igienici e cucina.
- *Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: assente  
conformità: non verificabile
- *Termico:* tipologia: presente, radiatori in metallo condizioni buone  
conformità: non verificabile;
- *Condizionamento:* tipologia: non presente  
conformità: non verificabile;
- *Allarme:* tipologia: non presente  
conformità: non verificabile;

Impianti: piano primo e interrato

- *Piano primo:* tipologia: assenza di impianti nel magazzino  
conformità: non verificabile;
- *Piano interrato:* tipologia: assenza di impianti al piano interrato  
conformità: non verificabile;

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Borgo Ticino e del Borsino Immobiliare Novarese 2024; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Borgo Ticino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
A	Appartamento e terrazzo	79,74	€. 1.000,00	€. 79.740,00
B	Magazzino	67,20	€. 600,00	€. 40.320,00
C	Locale al piano interrato	207,52	€. 300,00	€. 62.256,00

Perito: Arch. Luca Piotti



D	Terreno			
E	Terreno			
F	Terreno			
	<b>Valore Complessivo</b>		<b>Arrotondato</b>	<b>€. 182.300,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:

€. 36.460,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 4.500,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 141.340,00

Borgomanero, 13 febbraio 2024

Il perito

AR ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,  
 NV PAESAGGIISTI E CONSERVATORI PROVINCE  
 DI NOVARA E VERBANO CUSIO - OSSOLA  
 ARCHITETTO  
 sezione Piotti Luca  
 A/c n° 1042

**ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2: Atto di compravendita a rogito
- ALLEGATO 3: Estratto di Mappa Fg 21 Mappale 1707
- ALLEGATO 4: Visure Catastali Storiche immobile Fg 21 Mappale 1707 sub 1
- ALLEGATO 5: Visure Catastali Storiche immobile Fg 21 Mappale 1707 sub 3
- ALLEGATO 6: Visure Catastali Storiche immobile Fg 21 Mappale 1707 sub 5
- ALLEGATO 7: Visure Catastali Storiche immobile Fg 21 Mappale 1707 sub 6 e sub 7
- ALLEGATO 8: Visure Catastali Storiche immobile Fg 21 Mappale 1707
- ALLEGATO 9: Planimetria Catastale immobile Fg 21 Mappale 1707 sub 1
- ALLEGATO 10: Planimetria Catastale immobile Fg 21 Mappale 1707 sub 3
- ALLEGATO 11: Documentazione Ipocatastale
- ALLEGATO 12: Estratti delle Pratiche Edilizie – Perm. costruire 42/03 e Perm. costruire 95/06
- ALLEGATO 13: Contratto registrato di locazione immobile
- ALLEGATO 14: Estratto PRGC e NTA
- ALLEGATO 15: Certificato di residenza
- ALLEGATO 16: Documentazione Fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perito: Arch. Luca Piotti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it