

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

**Esecuzione Immobiliare**

promossa da:

██████████  
██████████

contro:

██████████  
██████████  
██████████

N. Gen. Rep. 16/2021 e 186/2021

Giudice dr.ssa ██████████

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: ██████████  
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di ██████████ al N° ██████████  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Novara  
Codice fiscale ██████████ - Partita I.V.A. ██████████

con studio in ██████████ Via ██████████  
Telefono: ██████████  
Cellulare: ██████████  
Fax: ██████████  
e-mail: ██████████  
p.e.c. ██████████



### Bene in Comune di Borgo Ticino – Via Sempione n.1

Capannone artigianale al piano terra, in parte aderente ad altro corpo di fabbrica, composto da locale principale adibito a capannone, locale deposito, hall, un ufficio, servizi igienici e centrale termica.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Vista Esterna 1



Vista Esterna 2

Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito nel Comune di Borgo Ticino, Via Sempione n. 1, e precisamente:  
- Capannone artigianale al piano terra, in parte aderente ad altro corpo di fabbrica, composto da locale principale adibito a capannone, locale deposito, hall, un ufficio, servizi igienici e centrale termica.  
A compendio dell'unità immobiliare, piccola porzione di terreno circostante.

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di BORGIO TICINO come segue:

**Foglio 21, mappale 222:** Via Sempione n. 1, piano T, categoria D/1, R.C. € 160,10;

L'edificio risulta eretto su area censita al Catasto Terreni al Foglio 21, mappale 222, quale ente urbano di are 05.50.  
coerenze in contorno con riferimento alle risultanze di mappa terreni: mappali 223, 225, 1653 e 221.

*(Documentazione catastale allegato "A").*

Giudice dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]





### Pignoramento per intero o pro-quota

- 1.3. L'unità immobiliare oggetto della presente stima è pignorata per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà con riferimento al pignoramento trascritto in data 2 marzo 2021 ai numeri 3165/2277 e per l'intero con riferimento al pignoramento trascritto in data 3 gennaio 2022 ai numeri 4/3.

### DESCRIZIONE SOMMARIA:

2. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Borgo Ticino città di circa 5.199 abitanti, collocato a 324 m s.l.m. di altitudine.

Caratteristiche zona: - periferica  
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: - residenziale/industriale

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 3 dicembre 2021 alla presenza

E' stato rilevato quanto segue: l'immobile risulta essere 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**

Giudice dott.ssa

Perito

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





4.2

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 novembre 2015 ai numeri 13872/1793 per [REDACTED]

a favore di:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà del bene oggetto della presente perizia;

- [REDACTED]  
[REDACTED] per la piena proprietà di beni non oggetto della presente perizia,

a garanzia del debito di [REDACTED] nascente dal provvedimento emesso dal Tribunale di Cuneo in data 9 novembre 2015, Rep. n. 4108/2015;

---

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 agosto 2016 ai numeri 11304/1580 per [REDACTED]

a favore di:

[REDACTED]

a carico di:

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà del bene oggetto della presente perizia,

a garanzia del debito di [REDACTED] nascente dal provvedimento emesso dal Tribunale di Torino in data 25 maggio 2016, Rep. n. 12535/2016;



Giudice dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]





4.2.. *Pignoramenti:*

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 marzo 2021 ai numeri 3165/2277

a favore di:

- [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED]

per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 20 gennaio 2021, Rep. n. 89/2021

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 gennaio 2022 ai numeri 4/3

a favore di:

- [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà ciascuno in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 7 dicembre 2021.



4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Domanda giudiziale** per divisione giudiziale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 maggio 2022 ai numeri 8220/6054 e promossa dalla società [REDACTED] quale mandataria della società [REDACTED] in dipendenza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 5 maggio 2022, n. 183/2022.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 12/04/2023.

(Documentazione ipotecaria allegato "B")



Giudice dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]





4.3.

### Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare è individuata nel P.R.G.C. del Comune di Borgo Ticino in "Aree artigianali e industriali esistenti" di cui all' art. 26 N.T.A.

Dalle pratiche edilizie reperite dell'immobile risultano alcune difformità, in particolare:

Nel locale deposito sono presenti delle finestre non riportate in planimetria;

La Hall è suddivisa al suo interno in due locali mediante una parete mobile;

Alla fine del disimpegno centrale è presente un portone di ingresso, visibile dall'esterno ma chiuso all'interno mediante una parete in cartongesso;

#### 4.3.2. Conformità catastale

Dalla planimetria catastale dell'immobile risultano alcune difformità, in particolare:

Nel locale deposito sono presenti delle finestre non riportate in planimetria;

La Hall è suddivisa al suo interno in due locali mediante una parete mobile;

Alla fine del disimpegno centrale è presente un portone di ingresso, visibile dall'esterno ma chiuso all'interno mediante una parete in cartongesso;

Catastalmente il fabbricato coincide quasi perfettamente con la sagoma del suo mappale, non risulta essere legato ad altri terreni di pertinenza.

Non è presente l'elaborato planimetrico.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

€ 0,00

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

€ 0,00

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa:

€ 0,00

5.4 Altre spese:

€ 0,00

5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta

Ulteriori avvertenze: //



**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



**6. 6.1 Attuali proprietari:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà ciascuno,  
in forza successione legittima in morte del rispettivo [REDACTED]  
[REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Borgomanero al n.  
21506, vol. 9990 e trascritta a Novara in data 14 ottobre 2014 ai numeri 11209/8503 (accettazione tacita di eredità  
trascritta a Novara in data 11 agosto 2015 ai numeri 10237/7726) e successivo atto di assegnazione divisionale a  
stralcio a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 28 luglio 2015, Rep. n. 26.441/11252 e  
trascritto a Novara il giorno 11 agosto 2015 ai numeri 10238/7727.



**6.2 Precedenti proprietari:**



Al signor [REDACTED] in forza di titoli anteriori al ventennio.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 747 Prot. 648 del 28/04/1971;
- Abitabilità Prot. 1077 del 05/09/1973;

**Caratteristiche descrittive**

Fondazioni	Tipologia: Fondazioni in C.A.
Strutture verticali	Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in mattoni Condizioni: Buone
Solai	Tipologia: Laterocemento Condizioni: Sufficienti
Copertura	Tipologia: Lastre di Eternit Condizioni: ----
Pavimentazione interna	Tipologia: Piastrelle in ceramica e pavimento industriale Condizioni: Sufficienti
Pavimentazione esterna	Tipologia: Battuto di cemento Condizioni: Sufficienti
Rivestimenti interni bagni	Tipologia: Piastrelle in ceramica Condizioni: Insufficienti
Infissi esterni	Tipologia: Metallo, vetro singolo Condizioni: insufficienti
Infissi interni	Tipologia: legno Condizioni: insufficienti
Impianto:	



Giudice dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]





Idrico

Tipologia: Sottotraccia  
Condizione: Insufficienti  
Dichiarazione di conformità: non rilevata

Elettrico

Tipologia: Sottotraccia  
Condizioni: Insufficienti  
Dichiarazione di conformità: non rilevata

Termico

Tipologia: Non rilevato  
Condizioni: Non rilevato  
Dichiarazione di conformità: non rilevata

Fognario

Tipologia: Non rilevato

Telefonico

Tipologia: -----

Certificazione energetica

Dichiarazione di conformità: ----  
Non rilevata



(Documentazione fotografica allegato "C")



8.



## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1.

### Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione degli immobili.

E' stata effettuata inoltre un'indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili simili che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Trecate, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, primo semestre 2021.

8.2.

### Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Borgo Ticino, Agenzie immobiliari.



Giudice dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]



8.3. **ASTE GIUDIZIARIE**

**Valutazione immobili**

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Valore di mercato abitazioni civili in zona periferica

Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 220,00;

ASTE GIUDIZIARIE ABITAZIONE SUB 3				
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. lorda	mq. 352,50	1,00	mq. 352,50
Uffici e locale di deposito	Sup. lorda	mq. 73,50	1,00	mq. 73,50
Centrale termica	Sup. lorda	mq. 14,00	0,30	mq. 4,20
Totale superficie equivalente				mq. 430,20

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone	mq. 430,20	€/mq 220,00	€ 94.644,00

**Valore stimato totale € 94.644,00**

ASTE GIUDIZIARIE

8.4.

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 4.000,00

Nessuno

Nessuna

8.5.

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

€ 75.715,20

8.6.

**Prezzo base d'asta del lotto**

Riduzione valore del 20% meno spese tecniche di regolarizzazione

€ 71.715,20

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Giudice dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]



**Riserve, osservazioni e precisazioni finali**

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

li 03/03/2025

Il perito



*Allegati:*

- A) Documentazione catastale
- B) Documentazione ipotecaria
- C) Documentazione fotografica



Giudice dott.ssa

Perito

