

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 17/2024

Giudice

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: [REDACTED]
Iscritto all'Albo dei [REDACTED] *della Provincia di* [REDACTED] *al N°* [REDACTED]
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Novara
Codice fiscale [REDACTED] *- Partita I.V.A.* [REDACTED]

con studio in [REDACTED] *Via* [REDACTED] *n.* [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Cellulare: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

p.e.c.: [REDACTED]



Bene in Comune di Borgo Ticino (NO) – Via Gagnago n. 32

Abitazione su due piani, composta al piano terra (primo fuori terra) da: ingresso, cucina-soggiorno, bagno, portico e tettoia; al piano primo (secondo fuori terra) da: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo. Completano la proprietà, una cantina al piano interrato e la corte esclusiva al piano terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Vista Esterna 1



Vista Esterna 2

Piena ed esclusiva proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Borgo Ticino, Via Gagnago n. 32, posta su due piani, composta al piano terra (primo fuori terra) da: ingresso, cucina-soggiorno, bagno, portico e tettoia; al piano primo (secondo fuori terra) da: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo. Completano la proprietà, una cantina al piano interrato e la corte esclusiva al piano terra.

Identificati in Catasto Fabbricati del Comune di BORGO TICINO come segue:

Foglio 17, Particella 163, Sub. 3: via Gagnago n. 32, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 1, di 7,5 vani, Superficie catastale mq. 151, R.C. € 364,10.

L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 17, particella 163 (già mappali 163 e 234), quale ente urbano di are 1.25.

Coerenze: Via Gagnago, particelle 574, 239, 160, 393 e 162.

(Documentazione catastale allegato "A").

Giudice
Perito

Intestazione dell'immobile:

██████████ (cognome) ██████████ (nome), nata a ██████████ il giorno ██████████ residente a ██████████
in ██████████ n. ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di
██████████
██████████ (cognome) ██████████ (nome), nato a ██████████ il giorno ██████████ residente a ██████████
in via ██████████ n. ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di
██████████ deceduto a ██████████ il 18 luglio 2015, per il quale in Tribunale di Novara ha nominato quale
curatore dell'eredità giacente l'██████████ con studio a ██████████

DESCRIZIONE BENI

Abitazione su due piani, composta al piano terra (primo fuori terra) da: ingresso, cucina-soggiorno, bagno, portico e tettoia; al piano primo (secondo fuori terra) da: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo.
Completano la proprietà, una cantina al piano interrato e la corte esclusiva al piano terra.
Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 200,00
L'immobile si presenta in non buone condizioni.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1. Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatomi era presente tutta la documentazione necessaria per la redazione dell'elaborato peritale, ovvero:

- Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione;
- Istanza di vendita promossa da ██████████
- Certificazione notarile.

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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 immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 gennaio 2024 ai numeri 902/680 a favore di ██████████ con sede a ██████████ codice fiscale: ██████████ ed a carico dei signori ██████████ in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 10 gennaio 2024, Rep. n. 3833.

Giudice ██████████

Perito ██████████



Pignoramento per intero o pro-quota

1.2. L'immobile oggetto della presente stima è pignorato per intero.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

2. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Borgo Ticino, città di circa 5.136 abitanti, collocato a 324 m s.l.m. di altitudine.

Caratteristiche zona: - centrale, residenziale
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: - residenziale



3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 11 Marzo 2025 alla presenza del custode [REDACTED] per conto dell'IVG.

L'immobile risulta essere disabitato da tempo.



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 [REDACTED]
Perito [REDACTED]



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

4.2.1. Iscrizioni:

= **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 giugno 2007 ai numeri 13412/3038 per Euro [REDACTED]

a favore di:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di [REDACTED]

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di [REDACTED]
a garanzia del mutuo di Euro [REDACTED] concesso con atto a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 14 giugno 2007, Rep. n. 256.285/37.270;

4.2.2. Pignoramenti:

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 gennaio 2024 ai numeri 902/680

a favore di:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà,
in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 10 gennaio 2024, Rep. n. 3833.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

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 15 aprile 2025.

(Documentazione ipotecaria allegato "B")





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 residenziali di carattere ambientale e documentario - RA", di cui all'art. 20 delle N.T.A. Dal confronto del rilievo effettuato con le planimetrie dei progetti comunali, sono state rilevate delle difformità di cui molte si ritiene che non siano sanabili e quindi dovrebbero essere soggette a ripristino dei luoghi.

In particolare:

OPERE SANABILI:

- al piano terra: la diversa distribuzione interna, la realizzazione di un unico ambiente tra cucina e soggiorno, la chiusura di due porte di collegamento interno e la modifica di alcuni serramenti.

- al piano primo: la chiusura del terrazzino e la realizzazione di un ripostiglio.

OPERE NON SANABILI:

- al piano terra: La tettoia esterna risulta difforme da quanto autorizzato come riportato da verbale di sopralluogo da parte dell'ufficiale di Polizia Comunale del 16/04/1993. Nella porzione di cortile nord, è stata realizzata un'altra piccola tettoia in completa assenza di autorizzazione.

- al piano primo: La creazione di un secondo terrazzo coperto sopra il bagno del piano terra e la copertura del terrazzo esistente.

4.3.2. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia presenta molte difformità come sopra riportate, non coincide con la reale consistenza dell'unità. Non è presente l'elaborato planimetrico.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Non risulta costituito il condominio**

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:

5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta



Ulteriori avvertenze: //



Giudice

Perito



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- (cognome) (nome), nata a il giorno residente a in n. codice fiscale per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di
- (cognome) (nome), nato a il giorno residente a in via codice fiscale per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di deceduto a il per il quale in Tribunale di Novara ha nominato quale curatore dell'eredità giacente l' con studio a a loro pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito notaio di in data 14 giugno 2007, Rep. n. 256.284/37.269, trascritto a Novara il 16 giugno 2007 ai numeri 13411/7780, dai signori:
- nato a il
- nata ad il per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà ciascuno in regime di

6.2 Precedenti proprietari:

Ai signori pervenuto come segue:

- l'originario mappale 163 in forza di atto di acquisto a rogito notaio in data 10 luglio 1972, Rep. 209.338, trascritto a Novara il 5 agosto 1972 ai numeri 7161/5856;
- l'originario mappale 234 in forza di atto di permuta a rogito notaio in data 10 maggio 1975, Rep. 240.143, trascritto a Novara il 28 maggio 1975 ai numeri 3756/3069.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione Edilizia n. 1905 del 16/03/1993;

Giudice
Perito

Caratteristiche descrittive

Fondazioni	Tipologia: Fondazioni in C.A.
Strutture verticali	Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in mattoni
	Condizioni: Buone
Solai	Tipologia: Laterocemento
	Condizioni: Buone
Scala e ballatoio	Tipologia: Rivestimento in piastrelle di ceramica
	Condizioni: Sufficienti
Copertura	Tipologia: Non rilevata
	Condizioni: ---
Pavimentazione interna	Tipologia: Piastrelle di ceramica
	Condizioni: Sufficienti
Pavimentazione esterna	Tipologia: ---
	Condizioni: ---
Rivestimenti interni bagni	Tipologia: Piastrelle in ceramica
	Condizioni: Sufficienti
Infissi esterni	Tipologia: Legno, vetro doppio con persiane
	Condizioni: Sufficienti
Infissi interni	Tipologia: Legno
	Condizioni: Sufficienti
Cantina	Pavimenti: Battuto di cemento
	Murature: ---
	Infissi: ---
	Condizioni: ---
Impianto: Idrico	Tipologia: Sottotraccia
	Condizione: Funzionanti
	Dichiarazione di conformità: non rilevata
Elettrico	Tipologia: Sottotraccia
	Condizioni: Funzionanti
	Dichiarazione di conformità: non rilevata
Termico	Tipologia: Autonomo con caldaia a gas metano e radiatori
	Condizioni: Non rilevate
Rognario	Dichiarazione di conformità: non rilevata
	Tipologia: Presente
Telefonico	Tipologia: ---
	Dichiarazione di conformità: ---
Antenna	Tipologia: ---
	Dichiarazione di conformità: ---
Certificazione energetica	Non rilevata
	Note:

(Documentazione fotografica allegato "C")

Giudice
Perito



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 dell'immobile.

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 Borgo Ticino, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, secondo semestre 2024.

8.2.

Fonti di informazione

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



8.3.

Valutazione immobili

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Valore di mercato abitazioni in zona centrale.

Nel calcolo delle superfici e di conseguenza della valutazione, non sono state prese in considerazione le parti realizzate senza autorizzazioni.

Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 500,00.



SUB 3				
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. lorda	mq. 119,34	1,00	mq. 119,34
Cantina	Sup. lorda	mq. 21,20	0,30	mq. 6,36
Tettoia	Sup. lorda	mq. 23,55	0,30	mq. 7,07
Balconi, portici e terrazzi	Sup. lorda	mq. 31,81	0,25	mq. 7,95
Corte	Sup. lorda	mq. 47,00	0,15	mq. 7,05
Totale superficie equivalente				mq. 147,77



Giudice
Perito





	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
SUB 3	mq. 147,77	€/mq 500,00	€ 73.885,00



Valore stimato totale € 73.885,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, delle opere sanabili; stimate: **€ 5.000,00**

Spese tecniche di ripristino allo stato autorizzato, opere non sanabili, stimate: **€ 20.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 39.108,00



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 16/04/2025

Il perito



Allegati:

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



Giudice

Perito

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

