



TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI





Esecuzione Immobiliare

promossa da:







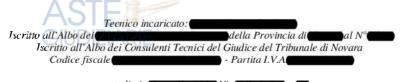


N. Gen. Rep. 17/2024





ELABORATO PERITALE











ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: RUGA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7df50cf4d29bc0f220e4562b909d98c4

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 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").



ASTEGIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

R

		AOTE	
Intestazione dell'immol	pile:	ASI E GIUDIZIARIE°	
(cognom	e) (nome), nata a	il giorno residente a per la quota di 1/2 di piena proprietà in regim	ne di
d	codice fiscale ecceduto a codice fiscale il 18 luglio 20	per la quota di 1/2 di piena proprietà in regimento, per il quale in Tribunale di Novara ha nominato qu	
curatore dell'eredità gia	GIUDIZIARIE®	tudio a GIUDIZ	IARII
ASTE		ASTE	
SIUDIZIARIE°		GIUDIZIARIE°	

DESCRIZIONE BENI

Abitazione su due piani, composta al piano terra (primo fuori terra) da: ingresso, cucina-soggiomo, 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. GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE®

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

C	onformità	tra l	a descrizi	one attuale	e del	bene e	quella	conte	nuta i	iel p	igno	ramen	ıto

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:

del a carico dei signori in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 10 gennaio 2024, Rep. n. 3833.

ASTE





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

Caratteristiche zone

limitrofe:

- residenziale





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

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 11 Marzo 2025 alla presenza del custode dell'IVG.

per conto

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

GIUDIZIARIE°







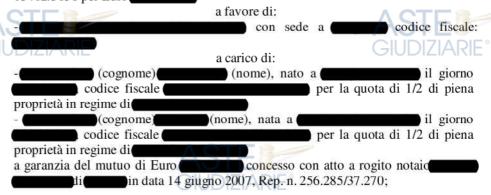
ASTE 4.2 GIUDIZIARIE®

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

GIUDIZIARIE

4.2.1. Iscrizioni:

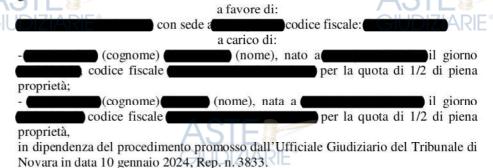
= **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 giugno 2007 ai numeri 13412/3038 per Euro



ASTEGIUDIZIARIE®

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





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")

ASTEGIUDIZIARIE

R

GUDIZI, Perito

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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



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:
- 5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
- 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa:
- 5.4 Altre spese:
- 5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta

Ulteriori avvertenze: //



€ 0,00





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1 Attuali proprietari:

- (cognom	(nome), nata a	il giorno	residente a
in	n. codice fiscale	per la quota di 1/2	di piena proprietà
in regime di			A CTE
- (cognom	e) (nome), nato a	il giorno	residente a
in via	codice fiscale	per la quota di 1/2	
in regime di	deceduto a	per il quale in Tribu	male di Novara ha
nominato quale curator	e dell'eredità giacente l'	con studio a	
a loro pervenuto in virt	u' di atto di compravendita a rogit	to notaio di	in data 14 giugno
2007, Rep. n. 256.284/.	37.269, trascritto a Novara il 16 gi	ugno 2007 ai numeri 13411/7780, da	d signori:
	nato a	il	
	nata ad		r la quota di 1/2 (un
mezzo) indiviso di pier	a proprietà ciascuno in regime di		
		ASIL	
DIE®			

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;



ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE



Strutture verticali Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in mattoni

Solai Condizioni: Buone
Tipologia: Laterocemento
Condizioni: Buone

Scala e ballatoio Tipologia: Rivestimento in piastrelle di ceramica

Copertura Copertura Condizioni: Sufficienti Copertura Condizioni: Non rilevata Condizioni: ----

Pavimentazione interna Tipologia: Piastrelle di ceramica

Pavimentazione esterna Condizioni: Sufficienti Tipologia: ----

vimentazione esterna lipologia: ---Condizioni: ----

Rivestimenti intemi bagni Tipologia: Piastrelle in ceramica Condizioni; Sufficienti

Infissi esterni Tipologia: Legno, vetro doppio con persiane

| Condizioni: Sufficienti | ZARE*
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

Pognario Dichiarazione di conformità: no<mark>n rilev</mark>ata
Tipologia: Presente

Telefonico Tipologia: ----

Dichiarazione di conformità: ----

Antenna Tipologia: ----

Dichiarazione di conformità: ----

Certificazione energetica Non rilevata

(Documentazione fotografica allegato "C")

ASTE GIUDIZIARIE®





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 similari 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.

ASIL 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.

ASTE

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, p <mark>or</mark> tici e terrazzi	Sup. lorda	mq. 31,81	0,25	mq. 7,95
Corte ARF®	Sup. lorda	mq. 47,00 (0,15 7	ARIF® mq. 7,05
Totale superficie equivalente				mq. 147,77



ASTE GIUDIZIARIE®













Superficie lorda equivalente

Valore unitario

Valore complessivo

SUB 3

mg. 147,77

€/mg 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: Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Nessuno

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.

lì 16/04/2025

Il perito

Allegati:

A) Documentazione catastale

B) Documentazione ipotecaria

C) Documentazione fotografica

Giudice

Firmato Da: RUGA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7df50cf4d29bc0f220e4562b909d98c4