



TRIBUNALE DI NOVARA



Esecuzione Immobiliare n. 207/2024



xxxxxxxxxxxxxxxx
contro
xxxxxxxxxxxxxxxx



via Sempione n. 24/A, Borgo Ticino (NO)

Prossima udienza: 04.12.2025 ore 10.45.



Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033



Giudice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Perito: Geom. Adriano Cantamessa

1 di 9





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Piena proprietà di ALLOGGIO in palazzina "██████████", Condominio "Speranza", posto al piano primo edificio

A, composto da ingresso, vano giorno (cottura e soggiorno), ripostiglio, camera, bagno e piccolo balcone coperto, con accessoria piccola cantina al piano seminterrato, sito in Comune di Borgo Ticino (NO), via Sempione n. 24/A, censito al NCEU al Foglio 22 mapp. 409 sub. 5, per la quota di 1/1 di proprietà del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE.

ALLOGGIO in palazzina "██████████", Condominio "Speranza", posto al piano primo edificio A, composto da ingresso, vano giorno (cottura e soggiorno), ripostiglio, camera, bagno e piccolo balcone coperto, con accessoria piccola cantina al piano seminterrato, sito in Comune di Borgo Ticino (NO), via Sempione n. 24/A.

L'intero edificio è composto da tre piani, dei quali due fuori terra e uno interrato.

Altezza interna dei locali abitabili al piano primo 283 cm.

All'alloggio esecutato compendiano inoltre 143,74/1.000 delle parti condominiali scala / palazzina A e 71,87/1.000 dell'intero complesso "Condominio Speranza" (costituito dalle palazzine A e B).

IDENTIFICATIVI CATASTALI.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è identificata al catasto urbano del Comune di Borgo Ticino nel seguente modo:

- Foglio 22 Mapp. 409 Sub. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 169,40 €
con corrispondenza al Nuovo Catasto Terreni al foglio 22 mappali 409 e 420 (palazzina A e corte comune condominiale).

Coerenze in unico corpo della porzione soggetta a procedura esecutiva:

relativamente all'alloggio: a nord, est e sud con affacci liberi su corte comune, a ovest con due alloggi di proprietà privata e vano scala condominiale, verso il basso con altro alloggio, verso l'alto con sottotetto della palazzina;

relativamente alla cantina: terrapieno su due lati, corridoio condominiale e cantina di altra proprietà, verso il basso con piano di fondazione dell'edificio, verso l'alto con altro alloggio.

L'immobile censito al foglio 22 mappale 409 sub. 5 è intestato per la quota di 1/1 all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx e dunque verranno trattati per l'intera proprietà.

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

Si è verificata la completezza della documentazione depositata agli atti della procedura dal creditore procedente, ulteriormente incrementata allegando gli estratti di mappa NCT e PRGC dell'unità immobiliare in oggetto, nonché la scheda censuaria NCEU.

3. CONFORMITA' 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 (indirizzo e dati catastali).

4. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pignorata per intero relativamente alle quote dell'intera proprietà dell'esecutato (proprietà per 1000/1000); pertanto l'Esperto procederà alla stima dell'intero.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE.

L'immobile si trova in zona residenziale periferica normale, ex case popolari 1956, fronte Strada Statale SS32 con parcheggi sufficienti e traffico sostenuto.

Elementi di svalutazione: inquinamento da traffico, edificio con criticità al tetto che comportano infiltrazioni d'acqua, difficoltà di accesso, caldaia e impianto di riscaldamento da verificare, difformità interne da sistemare.

Elementi di pregio: nessuno.

Area limitrofa: residenziale e commerciale.

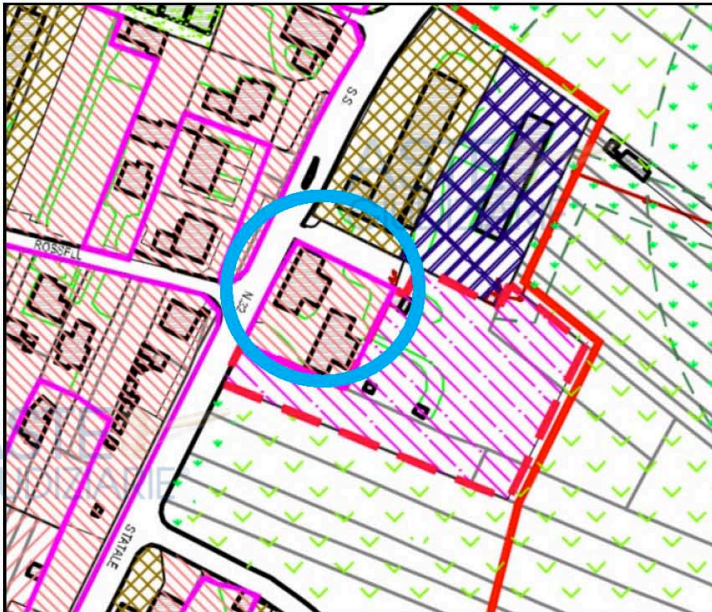
Servizi di urbanizzazione: la zona è servita dalle normali infrastrutture civili realizzate all'epoca di costruzione dell'Istituto case popolari.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA.

PRGC del Comune di Borgo Ticino:

"PRGC, Variante Strutturale ai sensi del 4° comma dell'Art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.)", approvata con DGR n. 45-2376 del 13.03.2006.

Estratto dalla Tav. 4, classificata come "aree residenziali esistenti RE" di cui all'art. 21 delle NdA e come "delimitazione zone "B" alla data del 06.09.1985".



	AREE RESIDENZIALI: ESISTENTI	- RE -
	DELIMITAZIONE ZONE "B" ALLA DATA DEL 06.09.1985	

7. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'unità immobiliare oggetto di Procedura risulta utilizzata direttamente dall'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

8.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

8.2 - Vincoli ed oneri giuridici:

Iscrizioni e Pignoramenti: (dalla data del 01.01.2017)

- Iscrizione del 21.09.2017 R.P. 2012 R.G. 13816, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 2001/1733 del 19.09.2017.
- Trascrizione del 18.12.2024 R.P. 14657 R.G. 19172, Verbale di Pignoramento Immobili a firma di Ufficiale Giudiziario Rep. 4231 del 21.11.2024 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Trascrizioni: (dalla data del 01.01.2017)

- Trascrizione del 21.09.2017 R.P. 9303 R.G. 13815, Atto di Compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 2001/1733 del 19.09.2017.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE.

Accertamento di conformità urbanistico/edilizia (epoca di costruzione, estremi della Concessione Edilizia, eventuali condoni): all'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Ticino, non è risultata negli archivi alcuna pratica edilizia.

Tuttavia è documentato con atti catastali che il complesso di "case popolari" costituito da due palazzine per totali 12 alloggi e pertinenze, venne costruito verso la metà degli anni '50 per iniziativa della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come pure l'intera area è compatibilmente normata dalle previsioni urbanistiche del PRGC.

In mancanza di documentazione comunale, il Perito può semplicemente dare atto che è una costruzione edificata prima del 01.09.1967, come peraltro evidente dalla scheda censuaria NCEU depositata il 27.10.1956 e lavorata dall'Ufficio Erariale il 15.11.1956. Sempre all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Ticino, non risulta alcuna documentazione relativa all'agibilità. Allegato all'Atto di provenienza all'Esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vi è un Attestato di Prestazione Energetica redatto il 21.11.2013 dal certificatore xxxxxxxxxxxxxxxxxxx che indica la classe energetica F.

Accertamento di conformità catastale: modeste difformità interne che NON incidono su individuazione, classamento e rendita dell'U.I.U. L'Esperto si è premurato di rilevare nel dettaglio queste difformità e le ha rappresentate nello schema grafico degli interni allegato alla presente Perizia.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Con corrispondenza del 08.07.2025, l'Amministrazione di Condominio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha riepilogato la situazione contabile del Condominio con riferimento alla proprietà dell'Esecutato:

- per la gestione dell'anno 2024 è stato accumulato un debito di 396,64 €;
- per la gestione dell'anno 2025 è stata deliberata una spesa straordinaria di rifacimento impianto citofonico, deliberata in complessivi 3.300,00 €, che ripartita in parti uguali in capo all'Esecutato competono 550,00 €;
- per la gestione ordinaria dell'anno 2025 è stato approvato un preventivo di 485,12 € in capo all'Esecutato.

E' necessario segnalare che, allo stato attuale, l'alloggio è gravato da difformità edilizie e catastali per modifiche nella distribuzione interna dei vani; per questo si indicheranno i costi relativi alle pratiche tecniche.

Inoltre, al momento, l'agibilità dell'appartamento è compromessa dalla mancanza di un serramento interno che crei l'indispensabile vano di disimpegno tra il bagno e la zona giorno (cucina e soggiorno).

Si evidenzia che sarà onere dell'assegnatario la regolarizzazione edilizia entro i termini previsti dalla Legge, con costi già ridotti sul totale del prezzo proposto a base d'asta.

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari:

l'immobile in oggetto è intestato per la quota di 1/1 all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a seguito di Atto di Compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 2001/1733 del 19.09.2017, trascritto a Novara (NO) il 21.09.2017 ai n. 13815/9303.

Precedenti proprietari:

- dal 2001 al 2017, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto di Compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 25473 del 07.05.2001, trascritto a Novara (NO) il 08.05.2001 ai n. 6180/4225;
- dal 1994 al 2001, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto di Compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 66747 del 03.08.1994;
- fino al 1994, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per la quota di 1/1.

Dalla disamina delle visure catastali storiche, si nota che gli attuali dati censuari sono validi dal 27.10.2004, mentre in precedenza lo stesso immobile risultava censito alla particella 407 sub. 5.

12. PRATICHE EDILIZIE.

All'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Ticino, non è risultata negli archivi alcuna pratica edilizia.

Tuttavia è documentato con atti catastali che il complesso di "case popolari" costituito da due palazzine per totali 12 alloggi e pertinenze, venne costruito verso la metà degli anni '50 per iniziativa della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come pure l'intera area è compatibilmente normata dalle previsioni urbanistiche del PRGC.

In mancanza di documentazione comunale, il Perito può semplicemente dare atto che è una costruzione edificata prima del 01.09.1967, come peraltro evidente dalla scheda censuaria NCEU depositata il 27.10.1956 e lavorata dall'Ufficio Erariale il 15.11.1956. Sempre all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Ticino, non risulta alcuna documentazione relativa all'agibilità.

13. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

ALLOGGIO AL PIANO PRIMO.

ALLOGGIO in palazzina "██████████", Condominio "Speranza", posto al piano primo edificio A, composto da ingresso, vano giorno (cottura e soggiorno), ripostiglio, camera, bagno e piccolo balcone coperto, con accessoria piccola cantina al piano seminterrato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: plinti e nastri perimetrali in cemento armato d'epoca.

Strutture verticali: pilastri in cemento armato d'epoca.

Travi: in spessore di solaio, in cemento armato d'epoca.

Solai: misto laterizio gettato in opera.

Copertura: a falde semplici, con orditura in legname di abete e tegole laterizie "marsigliesi" d'epoca. Condizioni CRITICHE: l'alloggio manifesta gravi effetti da infiltrazioni.

Scale condominiali: vano scala condominiale in muratura a rampe paralleli, a servizio di n. 6 alloggi (n. 3 su ogni piano).

Cancello condominiale: a due ante battenti con struttura in carpenteria metallica d'epoca, apertura manuale.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello condominiale: a due ante battenti con struttura in carpenteria metallica d'epoca, apertura manuale.

Infissi esterni: ad ante battenti, in profilati di alluminio, avvolgibili in pvc con movimentazione manuale e ispezione interna, in condizioni mediocri.

Infissi interni: porte a battente in legno, in condizioni mediocri.

Pareti esterne: tamponamenti in muratura, intonaco al civile, senza coibentazione.

Pavimentazioni interne: piastrelle in ceramica in formato medio e posa in linea.

Plafoni: intonaco al civile; si evidenziano criticità per gravi effetti di infiltrazioni e condensa.

Rivestimenti: bagno e cucina con piastrelle in ceramica.

Portone d'ingresso all'appartamento: portoncino blindato a un'anta battente con rivestimento in nobilitato.

Impianti:

Per quanto sommariamente visto durante il sopralluogo, il Perito segnala la necessità di sottoporre gli impianti a verifica di funzionalità e manutenzione periodica, in particolare l'impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas priva di libretto.

Impianto antifurto: non presente.

Impianto antincendio: non presente.

Ascensore: non presente.

Impianto rete gas metano: sottotraccia, tubi in ferro, alimenta piano cottura e caldaia autonoma a muro.

Impianto elettrico: impianto civile 220 V, sottotraccia; si consiglia verifica funzionalità e manutenzione.

Fognatura: complesso condominiale d'epoca, ex case popolari.

Impianto termico: riscaldamento autonomo, tubi in ferro, termosifoni con due elementi in alluminio, alimenta caldaia murale a gas metano, in condizioni modeste. Si consiglia verifica funzionalità e manutenzione (la caldaia pare evidentemente in condizioni tale da suggerire revisione o sostituzione.)

Certificati degli impianti: il proprietario non dispone dei certificati degli impianti. Per quanto sommariamente visto durante il sopralluogo, il Perito segnala la necessità di sottoporre gli impianti a verifica di funzionalità e manutenzione periodica.

Prestazioni energetiche: allegato all'Atto di provenienza all'Esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx, vie è un Attestato di Prestazione Energetica redatto il 21.11.2013 dal certificatore xxxxxxxxxxxxxxxx che indica la classe energetica F.

Stato dei luoghi: l'unità immobiliare nel suo complesso, si presenta in stato manutentivo MEDIOCRE.

14. SUPERFICI E COEFFICIENTI.

I beni di cui al **LOTTO 1** sviluppano la seguente superficie lorda commerciale (si precisa che i coefficienti utilizzati sono stati tratti dall'Appendice Stime de "Il Consulente Immobiliare Il Sole 24 Ore"):

ALLOGGIO AL PIANO PRIMO

Destinazione	Sup. calpestabile m²	Coefficiente	Sup. commerciale m²
Ingresso	7,70	1,00	7,70
Zona giorno (cucina e soggiorno)	16,00	1,00	16,00
Ripostiglio	4,70	1,00	4,70
Camera	14,30	1,00	14,30
Bagno	4,40	1,00	4,40
Balcone coperto	4,60	0,30	1,40
Cantina al piano seminterrato	4,40	0,20	0,90
sommano	56,10		49,40

15. VALUTA/ZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI.

Fonti di informazione.

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) 2° sem. 2024;
- Borsino Immobiliare Novarese edito da FIMAA Alto Piemonte edizione 2025;
- parametri del mercato locale tratti direttamente dal perito tramite proposte di vendita di immobili simili per caratteristiche e condizioni (media dei comparabili da siti specializzati, colleghi e operatori che si occupano del settore immobiliare): solo esempi per conferma del livello di riferimento della fascia di mercato.

STIMA SINTETICA.

Si è determinato il più probabile valore dell'immobile, mediando i parametri desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornata periodicamente dall'Agenzia del Territorio di Novara, Comune di Borgo Ticino, zona periferica residenziale, codice di zona D1, microzona catastale 1, destinazione residenziale, tipologia abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale (valore minimo 520,00 €/m², valore massimo 780,00 €/m²):

$$520 + ((780 - 520) \times (0,80 + 3 \times 0,50)) / 4 =$$

$$= 670,00 \text{ €/m}^2$$

da Borsino Immobiliare Novarese edito da FIMAA Alto Piemonte, Comune Borgo Ticino:
appartamenti non recenti (minimo 700,00 €/m²)

$$= 700,00 \text{ €/m}^2$$

coefficiente età, qualità, stato di manutenzione: oltre 60 anni, qualità popolare, stato mediocre (0,50).

In considerazione del contesto, della tipologia e delle caratteristiche costruttive, il parametro immobiliare viene corretto in **685,00 €/m²**.

Valutazione complessiva.

Valore totale degli immobili eseguiti (49,40 m² x 685,00 €/m²) = € 33.839,00

Riduzione per vizi occulti e immediatezza della procedura giudiziaria (ridotto del 20%) = -€ 6.767,80

Pratiche di aggiornamento edilizio e catastale = -€ 3.750,00

Arrotondamenti = -€ 21,20

Valore complessivo = € 23.300,00

Spese ordinaria gestione annua dell'immobile:

dal bilancio di previsione 2025 fornitoci dall'Amministrazione di Condominio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, risulta che le spese di gestione ordinaria in capo all'Esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxx ammontano a circa 485,00 €.

Giudizio di comoda divisibilità.

L'Esperto giudica più appetibile la vendita in unico lotto dell'unità abitativa principale con la pertinenziale cantina.

Prezzo base d'asta del lotto.

**Valore a base d'asta complessivo
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

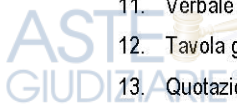
€ 23.300,00



Elenco della documentazione allegata alla presente perizia.



1. Descrizione sintetica
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa NCT
4. Visure catastali storiche
5. Schede planimetriche catastali
6. Ispezioni ipotecarie
7. Certificato di residenza storico dell'Esecutato
8. Accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Ticino
9. Documenti ricevuti dall'Amministratore di Condominio
10. Verbale di sopralluogo di IVG Ifir Piemonte
11. Verbale di sopralluogo del Perito Stimatore
12. Tavola grafica con rilievo eseguito dal Perito Stimatore durante il sopralluogo
13. Quotazioni immobiliari OMI e BIN
14. Corrispondenza
15. Perizia epurata dai dati sensibili
16. Descrizione sintetica epurata dai dati sensibili



Maggiora, il 12 settembre 2025

Il perito
geom. Adriano Cantamessa

