

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



contro



Procedimento Esecutivo n° 262/2014

Giudice dell'Esecuzione originario: Dottor Marco Valecchi
Giudice dell'Esecuzione attuale: Dottoressa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

stralcio dall'originario documento peritale del 10/03/2016

Tecnico incaricato: Geom. Alfredo Manzetti

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Novara al n. 1.904

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:**- UNICO LOTTO -**

in dipendenza del Decreto di Assegnazione emesso in data 05/05/2023
Giudice Istruttore Dottoressa Veronica Zanin - Causa R.G. n° 3043/2026
Giusta e conseguenziale nota di trascrizione 8155/10671 del 10/07/2024

**- ABITAZIONE, STUDIO PROFESSIONALE, AUTORIMESSA E MAGAZZINI -
SITUATI IN COMUNE DI BORGOMANERO
INGRESSO CON AFFACCIO SU VIA BRUNELLI MAIONI NN. 23/25/27**



N.C.T.

Foglio n° 31, particella n°
9708, are 3,40. -----

Vista del fabbricato da via Brunelli Maioni – lato Est

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale, e per usi annessi alla residenza quali uffici professionali, autorimesse, locali di sgombero ed archivi, situato nel Comune di Borgomanero (NO), con ingressi pedonali e carrabile da via Brunelli Maioni ai civici numeri 23, 25 e 27, che si sviluppa su quattro piani fuori terra [di cui uno è il locale sottotetto] ed un parziale piano interrato, con annessa l'area pertinenziale comune interna. -----

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Borgomanero (NO), ed è così censita: -----

➤ foglio n° 31, particella n° 9708, "Ente Urbano" di are 3.40, senza redditi. -----

Le unità immobiliari, facenti parte del compendio pignorato, sono così identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano: -----

✓ foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° **3**, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 14, rendita €. 31.56, via Brunelli Maioni n° 25, piano T; -----

✓ foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° **5**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 26,

- superficie catastale mq. 32, rendita €. 173.22, via Brunelli Maioni n° 25, piano T; -----
- ✓ foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° **8**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5.5, superficie catastale mq. 136, totale escluse aree scoperte mq. 127.00, rendita €. 454.48, via Brunelli Maioni n° 25, piano 2-3; -----
- ✓ foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° **11**, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 151, rendita €. 1.363,45, via Brunelli Maioni n° 23, piano T-1-3; -----
- ✓ foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° **13**, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 28, rendita €. 43.69, via Brunelli Maioni n° 25, piano T; -----
- ✓ foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° **15**, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 72, superficie catastale mq. 106, rendita €. 174.77, via Brunelli Maioni n° 25, piano S1-T; ----- La soppressione dei subalterni n° 9 e 10, avvenuta con denuncia di variazione protocollo n° NO0011436 del 24/02/2016, ha generato il subalterno n° 15. -----
- ✓ foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° **14**, bene comune non censibile a tutti i subalterni sella particella: cortile, scale ed androne di ingresso. -----
- ✓ foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° **17**, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 29, rendita €. 50,97, via Brunelli Maioni n° 25, piano 1; -----
- La soppressione per divisione dell'originario subalterno n° 7, avvenuta con denuncia di variazione protocollo n° NO0034459 del 30/05/2024, ha generato il subalterno n° 17. -----

Il fabbricato è provvisto di impianto ascensore esterno, con accesso ai ballatoi: non si sono potute reperire le dichiarazioni sull'idoneità degli impianti di cui sono dotate le unità immobiliari. --

Coerenze. -----

Il tutto costituente corpo unico con le generali pertinenze da Nord in senso orario: particella n° 9710, strada via Brunelli Maioni, particelle n° 9712, 11255 e 10663 [Lotto 2 della presente procedura]. -----

(alla data dell'originaria perizia)

1.1 verifica completezza documentazione presente nel fascicolo:

si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo e si dichiara che vengono allegate le schede catastali e la documentazione urbanistica [estratto di PRG, estratto delle NTA], reperiti presso l'ufficio tecnico comunale; -----

1.2 conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

premesso che la descrizione delle unità immobiliari e delle porzioni di fabbricato è relativa alla mera descrizione catastale, si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento in termini di piano e dati catastali. -----

Per quanto concerne gli indirizzi degli immobili, si precisa che: -----

- ✓ gli immobili sono identificati in toponomastica ai civici n° 23, 25 e 27 e non al n° 32 come indicato negli atti catastali. -----

1.3 pignoramento per intero o pro-quota:

Si precisa che nell'atto di pignoramento son risulta riportata alcuna indicazione della quota di proprietà pignorata, ovvero risulta la sola indicazione de "Per i diritti rispettivamente spettanti a: [REDACTED]". -----

Nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili, risulta interessata dall'atto esecutivo la sola quota di 1/2 sul diritto di proprietà. -----

(In conseguenza del Decreto di Assegnazione emesso in data 05/05/2023), si procede quindi alla stima dell'intera quota di proprietà dei beni pignorati. -----

2. Descrizione sommaria

Unità immobiliari situate in comune di Borgomanero, alla via Brunelli Maioni n° 23/25/27. -----

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale e per usi annessi alla residenza, che si sviluppa su quattro piani fuori terra [locale sottotetto compreso] e parzialmente uno interrato. -----

Gli immobili in oggetto sono collocati nella zona relativamente centrale al centro cittadino [facente parte del tessuto conurbativo di vecchio impianto, riconducibile agli anni ante 1967], a prevalente connotazione residenziale e con la presenza di comuni attività commerciali, servizi pubblici e privati, che, per le dimensioni del comune, sono facilmente raggiungibili ed utilizzabili. -

Lo stabile, in generale, si presenta in discrete condizioni di manutenzione. -----

La situazione edilizia del fabbricato raffigurata negli atti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha evidenziato discrepanze con le opere effettivamente realizzate, le quali si **dichiarano conformi con gli atti comunali che si è potuto acquisire**, ad esclusione di talune opere richieste e mai realizzate, situate la piano terreno ed inizialmente previste per l'ampliamento degli uffici. -----

La distribuzione interna del fabbricato **risulta conforme** ai documenti depositati presso l'Agenzia Delle Entrate, Servizi Atti Catastali di Novara, in esito alle nuove denunce di variazione catastale autorizzate e presentate ad espletamento delle attività relative alla presente perizia, che si unitamente si allegano. -----

Stato di possesso.

Le unità immobiliari risultano in parte libere, in parte utilizzate sia dall'esecutato [REDACTED] che da [REDACTED] ed in parte in affitto, e più precisamente: -----

✓ appartamento al primo piano con autorimessa al piano terreno, dati in locazione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], con contratto di locazione sottoscritto in data 13/09/2011, registrato a Borgomanero in data 14/09/2011 al n° 1.875, serie 3, della durata contrattuale dal 01/10/2011 al 30/09/2015, per l'importo originario di annui €. 4.800,00 del quale [alla data del 30/12/2015, data di rilascio della dichiarazione da parte degli Ufficio dell'ADE di Borgomanero] è giunto a scadenza naturale senza comunicazione di proroga tacita, malgrado ancora utilizzato, e nel quale sono successivamente subentrati gli eredi [REDACTED]; relativamente ai subalterni n° 7 e 4 della particella n° 9708 del foglio n° 31. -----

L'accesso ai locali è avvenuto facilmente grazie alla collaborazione dell'esecutato; le unità risultano ammobiliate ed arredate, con arredi di normale valore commerciale, dei quali si omette la valutazione [vedasi la relativa documentazione fotografica]. -----

Non si è potuto reperire alcuna certificazione degli impianti, tale da poterne attestare la propria regolarità e sicurezza. -----

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 26/11/2015 i vincoli insistenti sul bene risultano essere quelli in atti, come da documentazione allegata. -----

2.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna relativa agli immobili oggetto di esecuzione. -----

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**. -----

2.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**. -----

2.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura.

Si segnala: -----

2.2.1. Trascrizioni:

Vedasi punto 4.2: attuali proprietari.

2.2.2. Iscrizioni.

➡ Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio del Tribunale di Novara emessa in data 08/05/2006 con atto repertorio 458/2006, iscritta a Novara in data 19/12/2013 nel registro generale al n° 14867 e nel registro particolare al n° 1572 [REDACTED], per la quota di 1/2: importo capitale €.

171.832,76 – importo ipoteca € **186.832,76**. -----

Relativamente: -----

- ✓ al magazzino a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 3, cat. C/2, consistenza mq. 13; -----
- ✓ all'autorimessa a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 4, cat. C/6, consistenza mq. 12; -----
- ✓ all'autorimessa a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 5, cat. C/6, consistenza mq. 26; -----
- ✓ all'abitazione a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 7, cat. A/3, consistenza vani 7,0; -----
- ✓ all'abitazione a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 8, cat. A/3, consistenza vani 5,5; -----
- ✓ all'autorimessa a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 25, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 9, cat. C/6, consistenza mq. 20. -----
[Il suddetto subalterno è stato soppresso in esito alla presentazione della denuncia di variazione catastale n° 2787.1/2016 del 24/02/2016, presentata durante l'espletamento delle attività in esito alla presente relazione peritale: la soppressione ha generato il subalterno n° 15, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 72, superficie catastale mq. 106, rendita €. 174,77]. -----
- ✓ al magazzino a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 25, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 10, cat. C/2, consistenza mq. 23. -----
[Il suddetto subalterno è stato soppresso in esito alla presentazione della denuncia di variazione catastale n° 2787.1/2016 del 24/02/2016, presentata durante l'espletamento delle attività in esito alla presente relazione peritale: la soppressione ha generato il subalterno n° 15, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 72, superficie catastale mq. 106, rendita €. 174,77]. -----
- ✓ all'ufficio a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 30, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 11, cat. A/10, consistenza vani 6,0; -----
- ✓ all'ufficio a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 30, foglio n°

- 31, particella n° 9708, subalterno n° 12, cat. A/10, consistenza vani 1,5; -----
✓ al magazzino a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 30, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 13, cat. C/2, consistenza mq. 12; -----
✓ al negozio a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Stefano Molli n° 7, foglio n° 31, particella n° 10663, subalterno n° 2, cat. C/1, consistenza mq. 114; -----
✓ all'abitazione a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Stefano Molli n° 7, foglio n° 31, particella n° 10663, subalterno n° 3, cat. A/4, consistenza vani 8,0. -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----

✚ ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Novara in data 03/08/1999 **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED], per l'intera quota di proprietà, con atto notaio Damaso De Bono in Borgomanero del 02/08/1999, repertorio n° 149537/13039, iscritta nel registro generale al n° 11678 e nel registro particolare al n° 2822: importo capitale **£. 250.000.000** – importo ipoteca **£. 500.000.000**. -----

Relativamente a: -----

- ✓ all'ufficio a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 34, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 2, cat. A/10, consistenza vani 2,5. -----
[Il suddetto subalterno è stato soppresso in esito alla presentazione della denuncia di variazione catastale n° 297.1/1986 del 11/06/1986: la soppressione ha generato il subalterno n° 11, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 6,0, rendita €. 1.363,45]. --
✓ all'abitazione a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 6, cat. A/3, consistenza vani 5,0. -----
✓ [Il suddetto subalterno è stato soppresso in esito alla presentazione della denuncia di variazione catastale n° 297.1/1986 del 11/06/1986: la soppressione ha generato il subalterno n° 11, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 6,0, rendita €. 1.363,45]. --
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----

✚ ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Novara in data 29/05/2002 **a favore di** [REDACTED]

contro [REDACTED], per l'intera quota di proprietà, e contro il debitore non datore di ipoteca signor [REDACTED], con atto notaio Errico Alfani in Borgomanero del 27/05/2002, repertorio n° 93044/14659, iscritta nel registro generale al n° 9447 e nel registro particolare al n° 1690: importo capitale **€ 361.519,82** – importo ipoteca **€ 903.799,55**. -----

Relativamente a: -----

- ✓ al negozio a catasto in comune di Borgomanero (NO), foglio n° 31, particella n° 10663, subalterno n° 2, cat. C/1, consistenza mq. 114; -----
✓ all'abitazione a catasto in comune di Borgomanero (NO), foglio n° 31, particella n° 10663, subalterno n° 3, cat. A/4, consistenza vani 8,0. -----
✓ all'ufficio a catasto in comune di Borgomanero (NO), foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 11, cat. A/10, consistenza vani 6,0. -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----

2.2.3. Pignoramenti.

✚ atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Novara in data 23/07/2014, repertorio n° 384, trascritto nel registro generale al n° 10063 e nel registro particolare al n° 7699 in data 03/09/2014 **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2, derivante da Verbale di pignoramento sui seguenti immobili: -----

- ✓ al magazzino a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 3, cat. C/2, consistenza mq. 13; -----
- ✓ all'autorimessa a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 4, cat. C/6, consistenza mq. 12; -----
- ✓ all'autorimessa a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 5, cat. C/6, consistenza mq. 26; -----
- ✓ all'abitazione a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 7, cat. A/3, consistenza vani 7,0; -----
- ✓ all'abitazione a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 32, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 8, cat. A/3, consistenza vani 5,5; -----
- ✓ all'autorimessa a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 25, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 9, cat. C/6, consistenza mq. 20. -----
[Il suddetto subalterno è stato soppresso in esito alla presentazione della denuncia di variazione catastale n° 2787.1/2016 del 24/02/2016, presentata durante l'espletamento delle attività in esito alla presente relazione peritale: la soppressione ha generato il subalterno n° 15, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 72, superficie catastale mq. 106, rendita €. 174,77]. -----
- ✓ al magazzino a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 25, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 10, cat. C/2, consistenza mq. 23. -----
[Il suddetto subalterno è stato soppresso in esito alla presentazione della denuncia di variazione catastale n° 2787.1/2016 del 24/02/2016, presentata durante l'espletamento delle attività in esito alla presente relazione peritale: la soppressione ha generato il subalterno n° 15, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 72, superficie catastale mq. 106, rendita €. 174,77]. -----
- ✓ all'ufficio a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 30, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 11, cat. A/10, consistenza vani 6,0; -----
- ✓ all'ufficio a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 30, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 12, cat. A/10, consistenza vani 1,5; -----
- ✓ al magazzino a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Brunelli Maioni n° 30, foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 13, cat. C/2, consistenza mq. 12; -----
- ✓ al negozio a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Stefano Molli n° 7, foglio n° 31, particella n° 10663, subalterno n° 2, cat. C/1, consistenza mq. 114; -----
- ✓ all'abitazione a catasto in comune di Borgomanero (NO), via Stefano Molli n° 7, foglio n° 31, particella n° 10663, subalterno n° 3, cat. A/4, consistenza vani 8,0. -----

Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----

2.2.4. Altre trascrizioni / limitazioni d'uso: (alla data del 27/11/2015) **nessuna.** -----

2.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

2.3.1. Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Le unità immobiliari oggetto d'esecuzione sono state fatte oggetto delle seguenti attività edilizie per le quali si sono potuti acquisire i seguenti titoli abilitativi: -----

- ✓ licenza di costruzione n° 1082 rilasciata in data 16/05/1956, per le opere di sistemazione e rinnovamento della facciata; -----
- ✓ licenza di costruzione n° 1405 rilasciata in data 06/09/1957, per le opere di sistemazione della facciata del fabbricato; -----
- ✓ concessione edilizia n° 4604/307/91 rilasciata in data 25/02/1992, per le opere di mutamento di destinazione d'uso ad uffici direzionali; -----
- ✓ Denuncia di Inizio Attività presentata in data 14/06/2002 e registrata al protocollo generale al n° 28256, per le opere di eliminazione delle barriere architettoniche; -----

Dispositivi e titoli che si uniscono in copia alla presente perizia. -----

Dagli accertamenti e rilievi effettuati in sede di sopralluogo, il sottoscritto esperto ha verificato che **lo stabile e le unità immobiliari risultano parzialmente conformi** sotto il profilo edilizio, in particolar modo alla concessione edilizia anzi richiamata in esito alle attività di mutamento di destinazione d'uso per gli uffici, ed alla conseguenziale variante, a discapito di talune opere in effetti mai realizzate. -----

Non si sono reperite ulteriori pratiche che potessero riguardare il resto del fabbricato oggetto della presente procedura. -----

Sotto l'aspetto **urbanistico**, l'area è disciplinata e classificata in aree del "Nucleo cittadino di antico impianto per residenze ed attività compatibili" e quindi quanto oggetto di esecuzione risulta **conforme** alle destinazioni dello Strumento Urbanistico vigente in comune di Borgomanero. -----

Si rimanda a quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., allegate in estratto delle stesse alla presente relazione. -----

2.3.2. Accertamento di conformità catastale:

Il sottoscritto esperto estimatore ha provveduto a verificare le risultanze agli atti presso l'Ufficio Tecnico Erariale, appurandone: -----

- la **parziale irregolarità catastale** in relazione alla sola edificazione del locale ascensore esterno, per il quale **sarà** necessario redigere una nuova denuncia di variazione catastale; -----

2.3.3. Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Si conferma che taluni interventi ed opere edilizie richieste per la ridestinazione d'uso in ufficio, al piano terreno del fabbricato, in effetti non vennero mai realizzati. -----

Detta situazione potrà essere riportata alla regolarità, mediante una semplice comunicazione allo sportello comunale per l'edilizia. -----

Per le motivazioni descritte al punto 2.2.2, le attività di realizzazione dell'ascensore esterno, comportano la redazione di una nuova denuncia di variazione catastale. -----

3 Altre informazioni per l'acquirente.

Relativamente a tutte le unità immobiliari in Borgomanero, non essendo costituite in condominio, non si possono elencare i relativi costi. -----

3.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile: nessuna. -----

3.2. Spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: nessuna. -----

3.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna; -----

3.4. Altre spese eventuali comuni/condominiali: nessuna; -----

3.5. Cause in corso: nessuna. -----

4 Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

4.1. Precedenti proprietari:

Gli immobili risultano intestati a [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], per l'usufrutto di 1/4 ed a [REDACTED]
[REDACTED], per la nuda proprietà di 1/4 e la piena proprietà di 3/4. -----

Dal quadro "D" della nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio del 09/12/2013, nn. 14867/1572, si rileva che eredi legittimi per il decesso della di loro madre [REDACTED], avvenuto in [REDACTED] in data [REDACTED], sono: -----

1. [REDACTED], per la quota di 1/2; -----
2. [REDACTED], per la quota di 1/2. -----

4.2. Attuali proprietari: (integrazione per avvenuta divisione)

Decreto di Divisione in data 08/05/2023, repertorio n° 578, emesso dal Tribunale di Novara, trascritto nel registro generale n° 10671 e nel registro particolare al n° 8155 in data 10/07/2024, col quale le seguenti unità immobiliari in comune di Borgomanero: -----

1. foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 3, categoria C/2, mq. 13, via Brunelli Maioni n° 25, piano T; -----
2. foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 5, categoria C/6, mq. 26, via Brunelli Maioni n° 25, piano T; -----
3. foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 17, categoria C/2, mq. 17, via Brunelli Maioni n° 25, piano 1; -----
Formalità precedente: -----
Foglio n° 31, particella n° 8708, subalterno n° 7 -----
4. foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 8, categoria A/3, vani 5.5, via Brunelli Maioni n° 25, piani 2-3; -----

5. foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 11, categoria A/10, vani 6.0, via Brunelli Maioni n° 23, piani 3-1-T; -----
6. foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 13, categoria C/2, mq. 18, via Brunelli Maioni n° 25, piano T; -----
7. foglio n° 31, particella n° 9708, subalterno n° 15, categoria C/2, mq. 72, via Brunelli Maioni n° 25, piano S1-T; -----
- a favore di** [REDACTED], per la quota di 1/1. -----

5 Pratiche edilizie e descrizione particolareggiata del bene.

Relativamente alle pratiche riscontrate ed alla regolarità edilizia del bene, si rimanda alle indicazioni sopra riportate. -----

Non si sono riscontrati particolari vincoli urbanistici o di altra natura. -----

Il fabbricato in questione, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è edificato su di uno scheletro strutturale con murature portanti perimetrali e di spina, presumibilmente in pietra e mattoni, con solai presumibilmente in latero-cemento finiti con intonaco e pittura e copertura a falde con manto in cotto tipo portoghesi e marsigliesi rosse. -----

Lo stabile è dotato di ascensore. -----

Parte del fabbricato, prospiciente via Brunelli Maioni, si sviluppa su quattro piani fuori terra [il quarto è il locale sottotetto], raggiungibili sia dall'ascensore esterno, con arrivi sui ballatoi, che dai due vani scala esterni, accessibili dalla corte, che da una scala interna al solo blocco uffici. --

La restante parte di fabbricato, in adiacenza agli immobili che costituiscono il LOTTO 2, si sviluppa su due piani fuori terra e parzialmente uno interrato, con accesso dai ballatoi esterni raggiungibili dai due vani scala, in posizione Sud e Nord. -----

L'attuale distribuzione interna **risulta conforme** a quanto depositato in atti presso gli uffici catastali, per l'avvenuta presentazione delle schede planimetriche mancanti, depositate durante le attività della presente procedura e preventivamente autorizzate. -----

Non si sono potute acquisire notizie certe in esito alla sicurezza e l'idoneità degli impianti. -----

L'aspetto estetico e delle finiture, sia della facciata che delle parti comuni, appaiono discrete, ma necessitano di talune opere manutentive. -----

L'area cortilizia comune interna è pavimentata con finitura in battuto di calcestruzzo. -----

Le scale, le rampe ed i pianerottoli, di collegamento fra i livelli del fabbricato, sono realizzati con rivestimento delle pedate in lastre di sasso e con le superfici delle alzate intonacate. -----

- ✓ L'abitazione al primo piano presenta pareti interne in muratura, intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno con vetri nazionali singoli; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti sono ultimati con piastrelle tipo monocottura; gli elementi riscaldanti sono in ghisa a canne, comandati da caldaietta murale autonoma, posizionata negli adiacenti locali. -----
- ✓ L'abitazione al secondo piano presenta pareti interne in muratura, intonacate e tappezzate; gli infissi sono in legno con vetri nazionali singoli e avvolgibili in materiale plastico non isolati; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti sono ultimati con piastrelle tipo monocottura; gli elementi riscaldanti sono in ghisa a canne, comandati da caldaietta murale autonoma posizionata nel soprastante sottotetto. -----
- ✓ L'ufficio, che si sviluppa con ingresso al piano terreno e con gli altri locali situati al primo

piano, presenta pareti interne in muratura, intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in parte in alluminio e in parte in legno con vetri doppi tipo termophane ed avvolgibili principalmente in materiale plastico; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti sono ultimati con piastrelle tipo monocottura; gli elementi riscaldanti sono in ghisa comandati da caldaia murale autonoma posizionata nel sottoscala attiguo, al piano terreno. -----

- ✓ Il gabinetto medico, che si sviluppa al solo piano terreno dello stabile, presenta pareti interne in muratura, intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio con vetri doppi tipo termophane; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti sono ultimati in moquette; gli elementi riscaldanti sono in ghisa comandati da caldaia murale autonoma posizionata nel locale attiguo, al piano terreno. -----
- ✓ Le autorimesse ed i magazzini, presentano pareti interne in muratura intonacate; gli infissi sono in legno verniciato con vetri nazionali singoli e gelosie esterne; le autorimesse e taluni magazzini possiedono portoni metallici; i pavimenti sono ultimati parte con piastrelle di graniglia, parte con piastrelle in monocottura e la restante parte in battuto di calcestruzzo. ---

6 Valutazione complessiva dell'unità

6.1. Criterio di stima:

la stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al comune di Borgomanero (NO), codice di zona B1, fascia centrale, microzona catastale n° 1, abitazioni civili e di tipo economico, oltre alla media commerciale di borsini immobiliari del territorio. -----

6.2. Fonti di informazione:

Conservatoria dei RR.II., Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune Borgomanero, Agenzia del Territorio, Operatori immobiliari presenti sul territorio e dalla propria esperienza professionale. -----

6.3. Valutazione delle superfici: (modificativa in funzione dei lotti assegnati)

gli immobili vengono calcolati secondo il criterio previsto per la stima immobiliare commerciale: ---

ASTE GIUDIZIARIE® - UNICO LOTTO - unità immobiliari in Borgomanero (NO) abitazioni, uffici, autorimesse, magazzini in via Brunelli Maioni n° 23/25/27					
Destinazione	Mq.	coefficiente	valore unitario €.	quota	valore parziale €.
Abitazione 2° P. (S.L.) <u>Subalterno n° 8</u>	123,20	1,00	1.100,00	1/1	135.520,00
Sottotetto	10,60	0,10	1.100,00	1/1	1.166,00
Balconi e terrazzi	42,80	0,25	1.100,00	1/1	11.770,00
Locale accessorio <u>Subalterno n° 17</u>	28,00	0,50	1.000,00	1/1	14.000,00

Ufficio piani T-1 S.L. <u>Subalterno n° 11</u>	157,20	1,00	1.300,00	1/1	204.360,00
Sottotetto	113,20	0,10	1.300,00	1/1	14.716,00
Balconi	8,20	0,25	1.300,00	1/1	2.665,00
Autorimessa p.T. (S.L.) <u>Subalterno n° 3</u>	14,20	a corpo	20.000,00	1/1	20.000,00
Magazzini e locali di deposito fuori terra <u>Subb. n° 5, 13 e parte del sub. n° 15)</u>	112,40	1,00	500,00	1/1	56.200,00
Locale di deposito interrato <u>Rest. parte del sub. n° 15</u>	55,20	1,00	300,00	1/1	16.560,00
COMPLESSIVAMENTE - PER LA QUOTA DI 1/1				€.	476.957,00

Divisibilità.

Si indica quanto precedentemente relazionato quale massima procedurale, pur ritenendola, allo stato di fatto, non più pertinente.

La divisibilità o l'indivisibilità non derivano da caratteristiche fisiche ma da valutazioni economiche e giuridiche: la divisibilità è ammessa qualora gli immobili si possano dividere in parti omogenee, a condizione che conservino proporzionalmente la funzione ed il valore dell'insieme. -----
 Richiamato il concetto di comoda divisibilità di un immobile, presupposto dall'art. 720 C.C., che prevede, sotto l'aspetto strutturale, l'attuabilità del frazionamento del bene mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e che, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso, si afferma che gli immobili **sono comodamente e divisibili** e pertanto si propone l'assegnazione delle unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo, in due singoli lotti. -----

**- VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI -
 PER LA QUOTA DI 1/1 - €. 476.957,00**

6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Compatibilmente alle considerazioni esposte nella presente relazione, dal valore commerciale riscontrato, è necessario apportare alcune decurtazioni. -----
 L'impianto manutentivo interno, a discapito di talune opere da effettuare di modesta importanza, risulta possedere complessivamente un discreto grado di finitura. -----

Alla luce delle considerazioni esposte nella stesura della presente relazione, dal valore commerciale periziato, si indicano le seguenti decurtazioni: -----

- LOTTO UNICO - unità immobiliari in Borgomanero (NO) abitazione, ufficio, autorimessa e magazzini in via Brunelli Maioni n° 23/25/27	
Natura della decurtazione	Importo €.
Pratica di variazione catastale: Tipo Mappale in deroga e denuncia NCEU	1.000,00
Comunicazione allo sportello comunale per l'edilizia dei lavori non realizzati	50,00
Adegualiamenti ed arrotondamenti della stima	515,60
Oneri condominiali	0,00
Totale decurtazioni	1.565,60

Come di consuetudine, ex Art. 568 secondo comma, C.P.C. si specifica, quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, la quota riconducibile al 20%, determinando il conseguente valore di mercato: -----

COMPLESSIVAMENTE - PER LA QUOTA DI 1/1	€.	476.957,00
Incidenza negativa per assenza di garanzia per vizi – 20%	€.	381.565,60

6.5. Prezzo a base d'asta dell'unità:

il valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, ammonta a:

LOTTO	Valore stimato	Importo delle decurtazioni ed adeguamenti	prezzo a base d'asta
LOTTO UNICO via Brunelli Maioni n° 23/25/27 per l'intera quota di proprietà	381.565,60	1.565,60	380.000,00

(Dicasi euro trecentottantamila virgola zero zero centesimi)

Con la presente relazione il sottoscritto Esperto ha esaurito l'incarico integrativo e modificativo affidatogli e rimane a disposizione del tribunale per ulteriori ed eventuali chiarimenti. -----

IN FEDE

Geom. Alfredo Manzetti



Aggiornato su richiesta, in data 09/12/2025, del G.E.
Gozzano (NO) lì, 15.Dicembre.2025