



**TRIBUNALE di NOVARA**

**R.G. Esecuzione Immobiliare n. 53 / 2023**

**G.E.: Dott.ssa Veronica Zanin**

**Aggiornamento al 25.06.2025**

***nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di***

***contro***

***Tecnico Incaricato Geom. L. Verrua***

*Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 1981*

*Iscritto all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Novara al n.169*

*Corso 23 Marzo, n° 158 - 28100 Novara (NO)*

*Tel. 0321 - 35007*

[studio@verrua.it](mailto:studio@verrua.it) – [lorenzo.verrua@geopec.it](mailto:lorenzo.verrua@geopec.it)

*Giudice Esecuzione: Dott.ssa Veronica Zanin*

*Es. Imm.re n. 53 / 2023*

**Palazzina di tre piani fuori terra,  
oltre cortile con autorimessa ed accessori;  
Ubicata nel Comune di Borgomanero (NO) in via Trieste n. 6 - Loc. Santa Cristina**

### 1. EVIDENZE:

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Verrua ha accettato l'incarico con giuramento rituale in data 23 dicembre 2024 ed ha effettuato il sopralluogo in data 29 gennaio 2025, concordato direttamente con le necessità e disponibilità della proprietà;

### 2. DESCRIZIONE:

La proprietà è costituita da un corpo principale abitativo compreso in una cortina edilizia, di n. 3 piani fuori terra che ha luce propria solo sull' area cortilizia dove è presente anche come corpo a parte, l'autorimessa ed un adiacente ripostiglio. L'immobile è sito nella Località Santa Cristina del Comune di Borgomanero, con accesso dalla pubblica via Trieste al civico numero 6. Le unità immobiliari risultano intestate alla signora \_\_\_\_\_, ivi residente con il proprio nucleo familiare. Il fabbricato con sviluppo verticale ha accesso da una scala in comunione che ne disimpegna i piani. Gli spazi abitabili risultano solo al piano terra e primo con un solo bagno in comunione ed hanno la destinazione d'uso in ragione delle reali necessità familiari. L'ultimo piano invece ha funzioni accessorie a cassero e depositi. Lo stato dei luoghi dimostra un immobile abitabile di importante superficie commerciale, con accentuata vetustà;

### 3. IDENTIFICAZIONE:

La zona territoriale "Località Santa Cristina" risulta periferica e distaccata rispetto al centro di Borgomanero, ha una presenza di differenti immobili a più destinazioni d'uso ed è completa di pubbliche e private sia forniture che infrastrutture.

Non si evidenziano particolari osservanze utili al fine della presente.





**Identificativi catastali:**

Le unità immobiliari risultano intestate alla Signora:

•

diritto di proprietà 1/1; in regime di separazione dei beni;

**Catasto Fabbricati > COMUNE DI BORGOMANERO (B019) (NO):**

- **Foglio 25 particella 1036 sub. 2** – categ. A/4 – cl. 2 – Cons. 7,5 vani – via Trieste. 6 – piano: T- 1 - 2; R.C. €. 321,49; Dati di Superficie: Totale 166 mq. – Totale escluse aree scoperte 160 mq;
- **Foglio 25 particella 1036 sub. 3** – categ. C/6 – cl. 3 – Cons. 13 mq. – via Trieste n.6 – piano: T; R.C. €. 73,85; Dati di Superficie: Totale 21 mq.;
- **Foglio 25 particella 1036 sub. 1** – Bene Comune non Censibile; (accesso / cortile);

**Catasto Terreni:**

- **Foglio 25 particella 1036 - ente urbano;**

**Coerenze:** con orientamento partente da Nord ed in senso orario: mappale 203 – mappale 1337 – mappale 1339 – mappale 1435 – mappale 1413 – Mappale 1536 – mappale 1034

**Giudizio di conformità catastale:**

- Le planimetrie catastali identificano correttamente la proprietà ma dovranno essere aggiornate per alcune difformità interne come, ad esempio, le porte del primo piano;

**4. UBICAZIONE:**

- **Caratteristiche di zona:** centrale alla zona di Santa Cristina, a più destinazioni d'uso;
- **Servizi della zona:** completi sia di strutture che infrastrutture oltre alle normali forniture ed urbanizzazioni;

**5. STATO di POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà e dal proprio nucleo familiare;

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Iscrizioni:

- Iscrizione

IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO;

Trascrizioni:

- Trascrizione

ATTO PER CAUSA DI MORTE –

ACCETTAZIONE TACITA EREDITA';

- Trascrizione

ATTO PER CAUSA DI MORTE –

CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE';

- Trascrizione

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE

ACCETTATA;

- Trascrizione

ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- Trascrizione

ATTO PER CAUSA DI MORTE –

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

**7. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'attuale proprietà è rappresentata da

Precedenti proprietari:

- donazione accettata

• al Signor

per denuncia di successione del Signor

Tacita accettazione d'eredità

**8. PRATICHE EDILIZIE e/o REGOLARITA':**

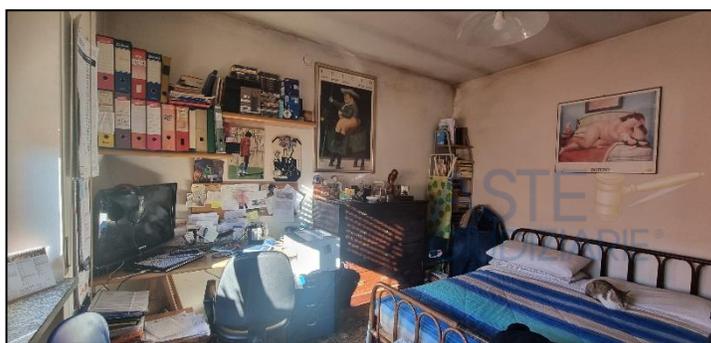
L'accesso agli atti richiesto al Comune di Borgomanero (NO) di cui al protocollo del registro generale n. 0055014 in data 24.12.2024 non ha prodotto alcun risultato nonostante l'impegno di ricerca da parte degli addetti che, ringrazio sin d'ora per la gentile collaborazione. S precisa che con atto di donazione

, risulta la dicitura che *".... le opere relative al fabbricato oggetto del presente atto sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967"*;

**9. SPESE CONDOMINIALI e/o PARTI COMUNI:**

Non ne risultano per la tipologia dell'immobile;





**10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SINTETICHE:**

<i>Caratteristiche descrittive:</i>	
Copertura:	tipologia: a falde inclinate con tegole; condizioni: buone;
<i>Componenti:</i>	
Infissi esterni:	tipologia: anta a battente - materiale: sia in alluminio che legno e vetro - protezione: persiane - condizioni: buone;
Infissi Interni:	tipologia: a battente - materiale: legno - condizioni: buone;
Pavimenti e Rivestimenti:	di differenti materiali e colorazioni - condizioni: buone;
Pareti interne:	materiale: muratura - rivestimento: tinteggiatura su intonaco per interni - condizioni: sufficienti;
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni - coibentazione: non accertata - rivestimento: tinteggiatura su intonaco al civile per esterni - condizioni: sufficienti;
<i>Impianti</i>	
Idrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Riscaldamento:	centralizzato alimentato a gas metano;
Ascensore	Non presente;



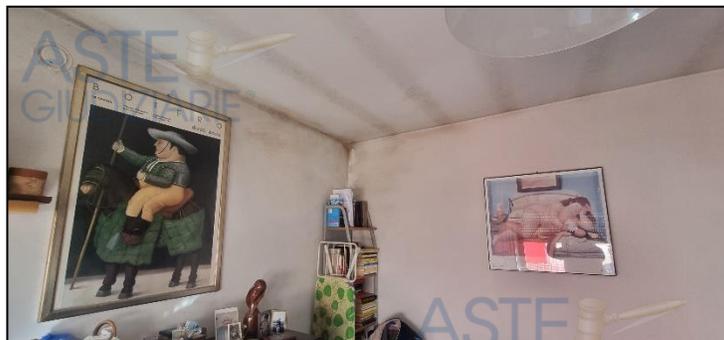
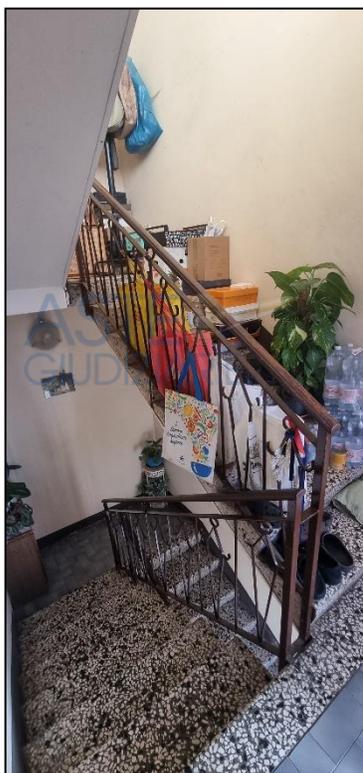
## 11. VALUTAZIONE:

### Criterio di Stima:

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento ovvero il Comune di Borgomanero, Località Santa Cristina. Il compito dello scrivente è la ricerca dei più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona, verificando e comparando i parametri con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazioni d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura, oltre all'epoca di costruzione e/o ristrutturazione. La metodologia di stima la ottengo applicando il prezzo unitario come sopra identificato che diventa il valore attivo di mercato, alla superficie commerciale che comprende: i muri perimetrali e le pertinenze e/o accessori rettificati con i relativi coefficienti. Non è fattibile la formazione di singoli lotti per la vendita. Volutamente non vengono quantificati e considerati perché già comprese nelle precedenti analisi: area esterna di corte e/o superfici comuni come il vano scala. *Come da incarico peritale "...il valore di mercato è decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva";*

### Fonti di informazione e Libreria di riferimento:

- Borsino Immobiliare Novarese – Edizione 2024;



**11. DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE:**

Descrizione	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario Commerciale €/mq.	Coefficiente vendita coattiva A dedurre 20%	Valore Stimato €/ mq.	Valore complessivo
<b>Palazzina 3 piani con accessori</b>	212,22	€. 950,00 A DEDURRE VETUSTÀ 30% = €. 665,00	€. 133,00 -	€. 532,00	€. 112.901,04
<b>Garage p.t.</b>	14,30	A CORPO			€. 8.000,00
<b>Valore complessivo dell'intero:</b>					<b>€. 120.901,04</b>
Spese tecniche di regolarizzazione comunale (pratica edilizia da presentare)					<b>-€. 5.000,00</b>
Spese di regolarizzazione catastale: (diversa distribuzione interna)					<b>-€. 1.000,00</b>
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:					<b>€. 0.00</b>
<i>Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura:</i>					<b>€. 114.901,04</b>
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:					<b>€. 114.901,04</b>

**VALORE STIMATO: €.** 115.000,00 (c.t.)  
(centoquindicimila/00)

Novara li 20 febbraio 2025  
(Aggiornamento al 25.06.2025)

Il Perito

Geom. Lorenzo Verrua