

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

contro

Proc. Es. R.G. n. **54/2024**

**Giudice Dott.ssa Veronica Zanin**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Gatti Marzio  
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1418*

*con studio in: Novara – Via Valerio Pansa n. 5*

*email: marzio.gatti@libero.it*



**1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE:**

E' presente certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 C.P.C. per la procedura esecutiva

**2. EX ART. 498, COMMA 2, e 600 c.p.c.:**

Non risultano inadempienze

**3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 22 luglio 2009 rep. N. 28083/10865 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 27 luglio 2009 ai numeri 12021/2233 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], per capitale € 190.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 342.000,00, durata 30 anni e 1 mese, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su riportato in NCEU a Fg. 34, Part. 392, sub. 9 a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su:

riportato in NCEU a Fg. 34, Part. 987,

riportato in NCEU a Fg. 34, Part. 988,

riportato in NCT a Fg. 34, Part. 987.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 14 gennaio 2013 ai nn. 565/172 di annotazione ad iscrizione surrogazione ai sensi dell'art. 12 quater, comma 3

*Pignoramenti:*

- Verbale di pignoramento immobiliare atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara del 8 marzo 2024 rep. N. 883 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 23 aprile 2024 ai nn. 6043/4627 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su: Fg. 34, Part. 988, sub. 1 graffato con Fg. 34, Part. 987, sub. 1.

**4. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE:**

Le planimetrie catastali sono state acquisite in data 10 maggio 2025.

**5. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI:**

La proprietà dell'unità immobiliare risulta di proprietà per i diritti pari a ½ di piena proprietà cadauno di [REDACTED]

**6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:**





N.C.E.U. – Fg. 34, Part. 987, sub. 1 (graffato con Part. 988, su. 1) – Via Gentilini n. 34 – Cat. A/2 – cl. 2 – cons. 6 vani – Sup. Cat. 165 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 161 m<sup>2</sup> - Rendita € 557,77 – piano S1-T-1 – Borgolavezzaro (NO)



All'unità immobiliare si accede attraverso il portone carraio di Via Gentilini n. 34 a Borgolavezzaro e l'edificio costituito da tre piani (seminterrato, terra e primo) si affaccia interamente su cortile interno. I tre piani sono collegati da vano scala in muratura.

Al piano seminterrato è presente cantina, disimpegno e due locali; al piano terra è presente, alla sn. del vano scala locale bagno, mentre alla dx è presente disimpegno su cui si affacciano due ampi locali e, lungo la scala interna, è presente locale ripostiglio; al piano primo è presente balcone su cui si affacciano due ampi locali di cui uno da accesso a locale cucina.

Il fabbricato è in totale stato di abbandono ed è pericoloso accedervi visto la condizione dei solai e delle scale interne. L'edificio è privo quasi totalmente di serramenti interni ed esterni, in alcuni locali mancano, sono stati asportati, gli intonaci interni. I locali hanno affaccio solo sul lato sud della proprietà.

L'altezza interna varia da 2,4, 3,05, 3,25 e 5,15m.

Vista la situazione di pericolo non è stato possibile effettuare rilievo metrico della proprietà.



Il fabbricato ha struttura portante e tamponamento muratura, solai in laterocemento; le facciate sono intonacate.

Non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione (vedere dichiarazione allegata)



L'abitazione presenta difformità catastale rispetto alla situazione in essere: non corrispondono i numeri dei piani e le aperture esterne ed interne. Al primo piano è anche presente un'apertura sulla parete del vano scala che mette in comunicazione con il mapp. 392, sub. 9

E' stato possibile effettuare sopralluogo in data 14 maggio 2025, alla presenza di IFIR Piemonte I.V.G. srl, e [REDACTED].

Dati catastali:

N.C.E.U. – Fg. 34, Part. 987, sub. 1 (graffato con Part. 988, su. 1) – Via Gentilini n. 34 – Cat. A/2 – cl. 2 – cons. 6 vani – Sup. Cat. 165 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 161 m<sup>2</sup> - Rendita € 557,77 – piano S1-T-1 – Borgolavezzaro (NO)

N.C.T. – Fg. 34, Part. 987



Coerenze catastali.

Fg. 34, mappali: 392, 734, 990, 989, 395

**Edificio** (Fg. 34, Part. 987, sub. 1)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

| Destinazione                 | Superficie netta | Superficie lorda | Coeff. Adeguamento | Superficie commerciale |
|------------------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------------|
| Piano seminterrato - cantine |                  | 102,50           | 0,50               | 51,25                  |
| Piano terra -ripostiglio     |                  | 20,8             | 0,50               | 10,40                  |
| Piano terra                  |                  | 103,30           | 1,00               | 103,30                 |
| Piano primo                  |                  | 92,30            | 1,00               | 92,30                  |





|                       |  |        |      |               |
|-----------------------|--|--------|------|---------------|
| Terrazzo              |  | 10,20  | 0,30 | 3,06          |
| Giardino              |  | 159,00 | 0,10 | 15,90         |
|                       |  |        |      | <b>276,21</b> |
| <b>Arrotondamento</b> |  |        |      | <b>277,00</b> |

**7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:**

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

**8. NECESSARIE VARIAZIONI CATASTALI:**

Sono necessarie variazioni catastali.

**9. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:**

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Aree con destinazione prevalentemente residenziale".

**10. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE:**

Come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Borgolavezzaro in data 02.07.2025 non risultano agli atti pratiche riferite all'immobile di interesse.

E' presente planimetria catastale depositata il 26/07/2010.

**11. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

Non sono presenti impianti.

**12. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:**

L'unità immobiliare è abbandonata.

**13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE:**

Non di interesse.

**14. VINCOLI-DIRITTI DEMANIALI:**

Non risultano vincoli

**15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

*Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente*

- Domande giudiziali: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: vedere cap. 3
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno
- Difficoltà urbanistico-edilizie: nessuna
- Difficoltà catastali: piccole difficoltà.

*Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura*

- Iscrizioni ipotecarie: vedere capitolo 3
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: vedere capitolo 3

*Altre informazioni per l'acquirente*

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: -----
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: non esiste amministratore - nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.
- Eventuali cause in corso: non a conoscenza.
- Precedenti proprietari nel ventennio:



- Atto di compravendita del 22 luglio 2009 del Notaio [REDACTED], Rep. N. 28082/10864, trascritto a Novara il 27 luglio 2009 ai nn. 12020/7952 in virtù del quale [REDACTED], acquistavano da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Borgolavezzaro di cui alla procedura.
- A [REDACTED], nato a [REDACTED], per i diritti a 1/1 di usufrutto gli immobili riportati in NCEU al Fg. 34, Part. 392, sub. 9, riportato in NCEU al Fg. 34, Part. 987, riportato in NCEU al Fg. 34, Part. 988, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura riportato in NCT al Fg. 34, Part. 987, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 17/02/2009 rep. N. 27195/10240 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 19/02/2009 ai nn. 2514/1728 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto degli immobili siti nel comune di Borgolavezzaro di cui alla procedura.
- A [REDACTED] nato a [REDACTED], per i diritti a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto gli immobili riportati in NCEU al Fg. 34, Part. 392, sub. 5, riportato in NCEU al Fg. 34, Part. 392, sub. 3, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 10/05/2002 rep. N. 4590 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 13/05/2002 ai nn. 7647/5219, da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Borgolavezzaro (NO) di cui alla procedura.

## 16. VALORE DELL'IMMOBILE:

### Criterio di Stima

Visto lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato più probabile con stima parametrica, avvalendosi del riferimento delle banche dati quali "Il consulente Immobiliare il Sole24ore" e "dell'Agenzia del Territorio-OMI" (2° semestre 2024), oltre che di informazioni reperite presso agenti immobiliari ed operatori del mercato locale, valutando per l'adeguamento dei valori, ubicazione e commerciabilità, stato di conservazione, consistenza, stato igienico-edilizio, degli impianti tecnologici esistenti e delle finiture interne eseguite nell'edificio. Nella stima si è tenuto conto dello stato attuale del mercato immobiliare e della modalità di vendita coattiva (valore dei beni già decurtati del 20%).

**Immobile (Fg. 34, Part. 987, sub. 1)**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

| Destinazione | Superficie omogeneizzata | Valore unitario      | valore complessivo |
|--------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Abitazione   | 277,00                   | € 120,00             | € 33.240,00        |
|              | <b>277,00</b>            |                      | <b>€ 33.240,00</b> |
|              |                          | <b>Arrotondato a</b> | <b>€ 34.000,00</b> |

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 34.000,00</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>      |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 34.000,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 0,00</b>      |

### Adeguamenti e correzioni della stima



Opere interne e opere catastali necessarie per la  
regolarizzazione:  
adeguamento irregolarità stimate in circa

€ 5.000,00

- Valore corpo:
- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:

€ 29.000,00  
€ 29.000,00  
€ 0,00

Novara, 01 agosto 2025

