TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Proc. Esec. R.G. Es. Imm. N. 154/2025

Giudice dell'esecuzione:

ELABORATO PERITALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Borgolavezzaro (NO) Piazza della Libertà, 1
Laboratorio

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,
lo scrivente Perito stimatore

In riferimento all'immobile - Laboratorio si segnala:
al piano primo i due locali ufficio segnalati in planimetria catastale sono stati uniti con la demolizione di una tramezza interna, così come il locale cucinotto, anche in questo caso unico locale ricavato dalla demolizione di una tramezza interna.
La proprietà riferisce di aver acquisito l'immobile già in questa situazione.

*****

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Descrizione del lotto
Piena proprietà per la quota di 1/1 di Laboratorio posto al primo piano, con uffici annessi, servizi igienici e soffitta posta al piano secondo sito in **Borgolavezzaro (NO) – Piazza Libertà, 1**

Inquadramento nel contesto urbano



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospetto principale verso cortile comune



Il bene interessato dalla presente procedura si trova a Borgolavezzaro (NO), in area centro paese, con accesso dalla piazza principale, dove sorgono anche la chiesa e il comune.
L'accesso avviene dalla piazza, da portone carraio che conduce ad un cortile comune, con servitù di passaggio.
Il bene si raggiunge, attraversando il cortile e accedendo al primo piano mediante una scala esterna che porta al terrazzo e al ballatoio che danno accesso, con due ingressi distinti, rispettivamente agli uffici e al laboratorio; dal ballatoio, poi, un'altra scala esterna conduce al secondo piano, alla soffitta.
Al piano terra è presente un'unità immobiliare di altra proprietà.
Il bene è costituito al piano primo da due aree distinte, con accessi indipendenti.
Un locale laboratorio, con accesso dal ballatoio, senza partizioni interne, finestrato verso cortile e con muratura in parte in vetrocemento sul lato opposto.
A lato del laboratorio, con ingresso dal terrazzo, si accede agli uffici; dal corridoio di ingresso sulla sinistra troviamo un locale unico a "L" (difforme rispetto alla planimetria catastale che indica due locali)finestrato verso il cortile e sul lato corto, mentre sulla destra un locale cucinotto, finestrato (difforme rispetto alla planimetria catastale che indica due locali) e in fondo al disimpegno un locale servizio igienico, anch'esso finestrato, con lavabo e wc.
Di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia un locale sottotetto, adibito a soffitta al secondo piano, di altezza variabile, che da' accesso ad un sottotetto non utilizzabile e non accatastato.

L'impianto di riscaldamento non è utilizzabile, la proprietà riferisce che non sono presenti utenze (gas, luce).
L'U.I. è in buone condizioni, non si segnalano infiltrazioni né fessurazioni; anche la copertura non presenta problemi, sarà però da verificare se le lastre di copertura sono contenenti amianto, così come due canne fumarie presenti in soffitta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come già evidenziato sopra, le planimetrie catastali, reperite sul sito dell'Agenzia delle Entrate, non sono conformi alla situazione esistente, mancando due tramezzature di partizione interna.
La realizzazione dell'immobile risale agli anni '70, con pratica catastale presentata nel 1971, non sono presenti altre pratiche edilizie e/o catastali.

Vista interna laboratorio



Terrazzo di proprietà



Vista locali ufficio



Vista locali ufficio



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cucinotto



Servizio igienico



Scala esterna di accesso



Scala esterna di accesso

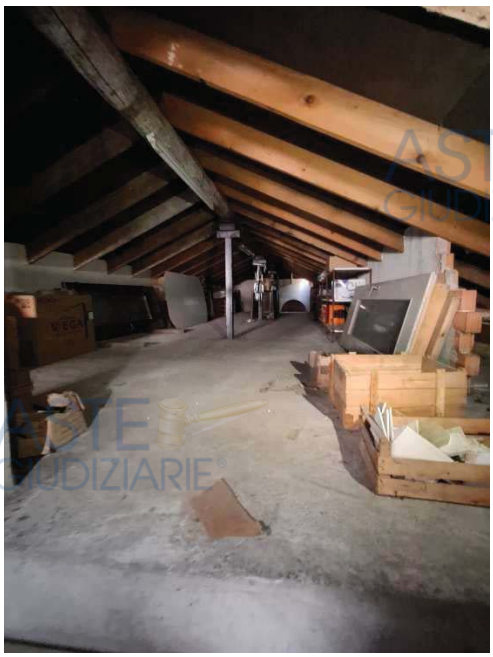


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soffitta



Parte di soffitta non accatastata



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.
Scale condominiali e/o comuni:	non presenti.
Scale di accesso all'U.I.:	esterne, materiale: ferro, condizioni: discrete, necessitano di riverniciatura.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	materiale: ferro e vetro, condizioni: discrete, necessitano di manutenzione.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, uno con vetro, condizioni: sufficienti.
Porte di ingresso al piano:	tipologia: a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: discrete, necessitano di manutenzione
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
Pavim. Interna laboratorio:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Pavim. Interna uffici:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete e linoleum, condizioni: pessime.
Plafoni:	materiale: intonaco fine e gesso, condizioni: appena buone; non si segnalano macchie di umidità.
Rivestimento:	ubicazione: bagno e cucinotto area uffici, materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:	non presente.
Gas:	non presente.
Elettrico:	tensione: 220V, conformità: dichiarazioni non a disposizione.
Idrico:	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: dichiarazioni non a disposizione.

Superficie netta calpestabile interna laboratorio = 103,40 m^2

Superficie netta calpestabile interna uffici = 41,71 m^2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie netta calpestabile interna soffitta = 52,54 m^2
Superficie lorda laboratorio e uffici = 166,43 m^2
Superficie lorda soffitta = 60,91 m^2
Superficie esterna lorda di ballatoio e terrazzo = 56,63 m^2
H nette interne laboratorio 285 cm, uffici 260 cm, soffitta media 230 cm
Superficie commerciale = 183,97 m^2

Identificativi al Catasto – Fabbricati
- laboratorio, uffici e soffitta:

Foglio **34** Particella **1004** Subalterno **3**

Z.C. - categoria **C/3** classe **5** consistenza **188** m^2 Sup. cat. tot. **215** m^2 rendita: **349,54** euro;

Coerenze:
- riferite all'u.i.: altre proprietà su tre lati e cortile comune

Destinazione urbanistica:
a prevalenza residenziale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:
Caratteristiche zona – OMI Banca dati anno 2025 Semestre 2:
Fascia/zona: Centrale / Vecchio nucleo centrale
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria
Servizi della zona (prossimità/vicinanza): la zona è residenziale con poche attività commerciali, l'accesso al bene è previsto dalla piazza della chiesa
Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali con presenza di uffici comunali, scuole e parrocchia
Collegamenti: treni regionali dalla stazione ferroviaria per Novara.

3. STATO DI POSSESSO:
Al momento del sopralluogo: proprietà 1/1 - U.I. a disposizione del proprietario.

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: l'accesso all'U.I. è possibile da cortile comune con altri.
Secondo gli strumenti urbanistici del PRGC esiste sull'area il Vincolo di rispetto pozzi idropotabili di cui alle N.T.A. del Piano regolatore art. 4.2.6.
4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta al n. in data /2012 a seguito di atto notarile n. rep.
4.2.2. Pignoramenti: Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario del /2025 n. rep. trascritto al n. del /2025
4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: pratiche edilizie ante 1960, non disponibile certificato di abitabilità corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e i titoli abilitativi per quanto riguarda la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consistenza volumetrica e di superficie, si segnala difformità planimetrica al piano primo, zona uffici, per avvenuta demolizione di due tramezzature interne, da inserirsi nell'ambito delle tolleranze esecutive, rientranti nel campo dei minori interventi.

4.3.2 Conformità catastale: mancata corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e le planimetrie depositate in Catasto, la distribuzione interna riporta la presenza delle due tramezzature interne, così come indicazioni riportate al punto precedente; corretta, invece, la corrispondenza ai dati identificativi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: presenza dei soli costi delle utenze, al momento non collegate e non riscontrabili.

Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente

Quote millesimali di competenza: non pertinente.

Cause in corso/criticità: nessuna segnalata

Note:

- Si segnala una variazione di identificativo catastale del /2008 Pratica n. in atti dal /2008 per Bonifica identificativo catastale (n. /2008), costituita dalla soppressione della particella Ceu F.34 M. 386 Sub. 3 per allineamento mappe.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Attuali proprietari	Codice fiscale	Quota
		1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: Atto del /2010 Pubblico ufficiale Sede NOVARA Repertorio n. – DONAZIONE ACCETTATA nota presentata con Modello Unico n. /2010 Reparto PI di Novara in atti dal /2010.

6.2 Precedenti proprietari:

1) fino al 17/03/1967

2) , deriva da Atto di compravendita del /1967 n. rep. in atti dal /1967 n. trascrizione /2022

3) – deriva da Divisione del /1971 n. rep. in atti dal /1971 n. trascrizione

4) , in forza di: Atto amministrativo DECRETO (Disposizioni delle autorità) del /2008 Pubblico ufficiale Tribunale di Novara Rep. N. – Decreto di trasferimento immobiliare – Trascrizione n. /2008 Reparto PI di Novara in atti dal /2008. Diritto di proprietà dal /2008 al /2010.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia risalente a periodo ante 1960 non completa

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al Comune di , codice di zona: B1, microzona catastale: 1, fascia: Centrale / Vecchio nucleo centrale.
Tenuto conto che la Banca dati OMI non indica, per la zona, una quotazione per i "laboratori", ci si è basati sul valore minino riferito agli uffici, l'area di laboratorio è adatta anche per la realizzazione di uffici e/o studi privati.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Novara, Ufficio Tecnico di , Borsino immobiliare novarese (ediz. 2026)
Annunci agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione delle superfici

Determinazione superfici commerciali di riferimento parametrico:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio con annessi uffici P1	Sup. reale lorda	166,43	1,00	166,43
Soffitta P2	Sup. reale lorda	10,12	0,50	5,06
Ballatoio e terrazzo	Sup. reale lorda	56,63	0,25 / 0,10	9,41
	Sup. reale lorda	**233,18**		**180,90**

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate di mq. 180,90
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario su quotazione media di mercato	valore complessivo
Laboratorio con annessi uffici al piano primo, con ballatoio e terrazzo e soffitta al piano secondo	180,90	€ 633,00	€ 114.509,00
	180,90		**€ 114.509,00**

Valore potenziale del lotto: € 114.509,00

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità dell'unità immobiliare in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi e per immediatezza della vendita giudiziaria	€ 22.901,80
Stima detrazione forfettaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia catastale	€ 5.725,45
Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale	€ 1.500,00
Incidenza sanzioni ed oneri vari	€ 00,00

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene che l'immobile oggetto della presente perizia sia indivisibile e pertanto che la vendita avvenga in unico lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.381,75
arrotondabile a	**€ 84.500,00**

Novara, 10/08/2026

Il perito –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009