
TRIBUNALE DI NOVARA
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:



N. Gen. Rep. **000046/24**

Giudice Dr. VERONICA ZANIN
Custode Giudiziario IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. GIUSEPPE BELLINI
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2111
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 189
C.F. BLLGPP60C05F952E- P.Iva 01352150039

con studio in Novara (Novara) VIA Soliva n.3
telefono: 0321/628411
cellulare: 347/2257996
fax: 0321/628411
email: giuseppe.bellini@libero.it

Beni in Boca (Novara) Via Moscatelli 20
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di 2 appartamenti sito in Boca (Novara) frazione FUINO Via Moscatelli 20.

Composto da Casa di Ringhiera , immobile da cielo a terra composto da due appartamenti:

piano terra composto da 4 locali e bagno, di cui camera a confine con la particella 388 con sup utile di mq. 15,50 circa, camera adiacente a scala per accedere a cantina sup. utile mq. 12,50 circa, cucina sup. utile di mq. 20,50 circa , ripostiglio accessibile dalla cucina sup. utile mq. 2,50 circa, locale di sgombero sup. utile mq. 20,20 circa , bagno esterno sup. utile mq. 2,02 circa, le camere sono accessibili solo dal cortile e comunicanti, cucina e locale sgombero accessibili solo dal cortile e comunicanti;

piano primo: si accede con scala esterna alla veranda di mq. 18,00 utili circa, soggiorno sup. utile di mq. 15,60 circa, cucina sup. utile di mq. 15,50 circa, bagno sup. utile di mq. 4,00 circa, camera sup. utile di mq. 20,50 circa, seconda camera sup. utile mq. 20,20 circa.

Piano Interrato si accede alla cantina con scala esterna sup. utile mq. 20,50 circa.

Piano sottotetto si accede con scala retrattile posta davanti al bagno con sup. utile di mq. 100,00 circa e terazzo mq. 18,00 circa, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 354

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] in regime di separazione di Beni foglio 4 mappale 391 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, composto da vani 4,5, posto al piano T-S1, - rendita: Euro 162,68.
 - fabbricati: intestata a [REDACTED] in regime di separazione di beni foglio 4 mappale 391 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, composto da vani 6, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 216,91.
 - terreni: intestata a ENTE URBANO foglio 4 mappale 391 superficie catastale are 1 c.a. 94.
- Coerenze: in contorno da Nord:
part. 376, part. 393, part. 388, part. 1121.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole, boschive

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero in una sola camera risultano dei mobili

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: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto Notarile a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a firma di NOTAIO [REDACTED]
in data 15/12/2014 ai nn. 20231/1505 iscritto a NOVARA in data 30/12/2014 ai
nn. 14134/1831

importo ipoteca: 164.000,00

importo capitale: 82.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED]
[REDACTED] in
data 24/02/2024 ai nn. 563 trascritto a NOVARA in data 22/03/2024 ai nn.
4336/3309

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: conforme alle planimetrie catastali
allegate al condono edilizio , non sono stati reperiti altri elaborati

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: conforme

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED]
[REDACTED] proprietario dal 21/04/2015 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio
[REDACTED] in data 21/04/2015 ai nn. 8408/6353 trascritto a Novara in data 08/05/2015
ai nn. 5561/4287

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED]
[REDACTED] proprietario dal 15/12/2014 al 21/04/2015 in forza di atto di
compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 15/12/2014 ai nn. 20230/1504
trascritto a Novara
Novara in data 30/12/2014 ai nn. 14131/10584

[REDACTED] proprietario da
data antecedente il ventennio al 15/12/2014

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. per lavori di FORMAZIONE VERANDA intestata a [REDACTED].
Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 13/12/1986- n. prot. 3893
rilasciata in data 18/03/1989- n. prot. 122

P.E. n. per lavori di FORMAZIONE VERANDA intestata a [REDACTED].
Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 13/12/1986- n. prot. 3894
rilasciata in data 18/03/1989- n. prot. 123

P.E. n. 41/1975 intestata a [REDACTED].
Autorizzazione, come da comunicazione del Comune non è stato possibile reperire
documentazione fisica (vedi allegato).
L'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione **2** appartamenti di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di 2 appartamenti sito in Boca (Novara) frazione FUINO Via Moscatelli 20.

Casa di Ringhiera , immobile da cielo a terra composto da due appartamenti:

piano terra composto da 4 locali e bagno, di cui camera a confine con la particella 388 con sup. utile di mq. 15,50 circa, camera adiacente a scala per accedere a cantina sup. utile mq. 12,50 circa, cucina sup. utile di mq. 20,50 circa , ripostiglio accessibile dalla cucina sup. utile mq. 2,50 circa, locale di sgombero sup. utile mq. 20,20 circa , bagno esterno sup. utile mq. 2,02 circa, le camere sono accessibili solo dal cortile e comunicanti, cucina e locale sgombero accessibili solo dal cortile e comunicanti;

piano primo: si accede con scala esterna alla veranda di mq. 18,00 utili circa, soggiorno sup. utile di mq. 15,60 circa, cucina sup. utile di mq. 15,50 circa, bagno sup. utile di mq. 4,00 circa, camera sup. utile di mq. 20,50 circa, seconda camera sup. utile mq. 20,20 circa.

Piano Interrato si accede alla cantina con scala esterna sup. utile mq. 20,50 circa.

Piano sottotetto si accede con scala retrattile posta davanti al bagno con sup. utile di mq. 100,00 circa e terrazzo mq. 18,00 circa, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 354

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] in regime di separazione di Beni foglio 4 mappale 391 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, composto da vani 4,5, posto al piano T-S1, - rendita: Euro 162,68.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] In regime di separazione di beni foglio 4 mappale 391 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, composto da vani 6, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 216,91.
- terreni: intestata a ENTE URBANO foglio 4 mappale 391 superficie catastale are 1 ca 94. Coerenze: in contorno da Nord: part. 376, part. 393, part. 388, part. 1121.

L'edificio è stato costruito nel ante 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 20 di via Cino Moscatelli di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.G.R 37361 IN DATA 03.06.1994 -vARIANTE STRUTTURALE : APPROVATA con D.G.R. n. 10-10652 in data 13.10.2003 e successive Varianti Parziali

Norme tecniche ed indici: ZONA COMPROMESSE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO (art. 23 N.T.A)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano terra abitazione	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
piano primo abitazione	Sup. reale lorda	116,00	1,00	116,00
piano interrato cantina	Sup. reale lorda	20,00	0,20	4,00
piano sottotetto	Sup. reale lorda	100,00	0,30	30,00
terrazzo piano sottotetto	Sup. reale lorda	18,00	0,20	3,60
	Sup. reale lorda	354,00		253,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime.

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane e scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
Plafoni:	materiale: stabilitura, condizioni: scarse.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di vati materiali, condizioni: scarse.
Impianti:	
Termico:	tipologia: autonomo, condizioni: inesistente.
Idrico:	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ristrutturare, conformità: non fornita.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ristrutturare, conformità: non fornita.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Determino il valore di mercato cioè il più probabile prezzo che si presuma possa essere utilizzato qualora il bene sia posto in vendita facendo riferimento allo stato manutentivo e conservativo dell'insieme, alla vetusta della costruzione, ubicazione, in base ai valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI del Comune di BOCA Fr. FUINO zona Sub, abitazione del tipo popolare, codice zona B1, microzona catastale 1, ultime rilevazioni 2 semestre 2024 (Euro 770mq.) per abitazioni civili, Valori indicati dal Borsino Immobiliare Comune di BOCA (Euro 571 mq.) per abitazioni di fascia bassa, sia valori richiesti per vendite nella stessa zona, in considerazione dello stato di fatto che attualmente non è abitabile se non vengono eseguiti lavori di ristrutturazione impianti, serramenti, le condizioni sono paragonabili quasi al rustico, ritengo congruo individuare il valore in €/mq. 400,00

8.2. Fonti di informazione

OMI Banca dati quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate
Borsino Immobiliare comune di Boca

8.3. Valutazione corpi

A. 2 appartamenti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
piano terra abitazione	100,00	€ 400,00	€ 40.000,00
piano primo abitazione	116,00	€ 400,00	€ 46.400,00
piano interrato cantina	4,00	€ 400,00	€ 1.600,00
piano sottotetto	30,00	€ 400,00	€ 12.000,00
terrazzo piano sottotetto	3,60	€ 400,00	€ 1.440,00
	253,60		€ 101.440,00

- Valore corpo:	€ 101.440,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 101.440,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 101.440,00

Riepilogo:

Giudice Dr. VERONICA ZANIN
Curatore/Custode: IVG
Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	2 appartamenti	354	€ 101.440,00	€ 101.440,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 20.288,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 81.152,00

Legenda :

- 1 - Verbale sopralluogo
- 2 - Visure e Planimetrie Catastali, Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Boca
- 3 - Visure Ipotecarie
- 4 - Elaborato Fotografico
- 5 - Perizia senza dati sensibili
- 6 - Istanza di liquidazione



Relazione lotto 001 creata in data 26/05/2025
Codice documento: E092-24-000046-001

il perito
Geom. GIUSEPPE BELLINI