

**TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare

N° 84/2025

Giudice dell'esecuzione:

dott.ssa Rossella Incardona

██████████

contro

████████████████████

e

████████████████████

ELABORATO PERITALE

esperto stimatore: geom. Paolo Gilardetti
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Novara al n 2182
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara
C.F.: GLRPLA64C13F952R - P. IVA: 01448840031
Studio Tecnico in Borgomanero (NO) Via Loreto n° 41/B – 3289604499 - 0322 831259
geometragilardetti@gmail.com



Beni in Borgo Ticino (NO) via Vittorio Emanuele secondo n. 24
Lotto unico – Abitazione indipendente (casa di corte) con area scoperta pertinenziale. L'edificio è costituito da due piani fuori terra (e sottotetto):
al piano terra ingresso - soggiorno, cucina, w.c., locale di sgombero/
lavanderia ed autorimessa; al piano primo è collocata la zona notte
costituita da due camere, bagno e studio.
Il sottotetto è agile ma non abitabile.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Il lotto è costituito da 3 (tre) unità immobiliari urbane accatastate con le seguenti categorie: abitazione A/2, autorimessa C/6, laboratorio C/3.

Abitazione indipendente (casa di corte) sita in Borgo Ticino (NO) – via Vittorio Emanuele secondo n. 24 (piena proprietà per la quota di 1000/1000) con area scoperta pertinenziale, costituita da due piani fuori terra (e sottotetto): al piano terra vi sono i locali ingresso, soggiorno, cucina e w.c. oltre ad un locale di sgombero/lavanderia ed un' autorimessa ad un posto auto; al piano primo due camere, un disimpegno ed uno studio ed un bagno, le camere sono dotate di un ballatoio che prospetta verso la corte interna.

Si accede al lotto dalla strada pubblica (Via Vittorio Emanuele secondo) dal portone carraio e pedonale (sottostante all'androne carraio) posto in fregio a detta via, attraversando il terreno attualmente identificato dal mappale n° 458 di proprietà di terzi.



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nella zona di antica formazione del Comune di Borgo Ticino in via Vittorio Emanuele secondo civico n. 24 e sono costituiti da:



ABITAZIONE (piena proprietà per la quota di 1000/1000): l'edificio è costituito da due piani fuori terra oltre a sottotetto al piano secondo.



La zona giorno è situata al piano terra è costituita dai seguenti locali: ingresso, soggiorno unito al locale cucina e n. 1(uno) w.c..



Una scala interna, in legno, consente l'accesso al piano primo con arrivo nel locale (finito al rustico) che mette in comunicazione il suddetto ambiente ai locali abitabili della zona notte tramite lo studio. Il rapporto tra la larghezza delle pedate e l'altezza delle alzate non rispetta la norma di Legge.



Vi è inoltre un'altra scala esterna in muratura, con arrivo sul ballatoio, a servizio delle camere da letto.





Il piano primo risulta così costituito: locale studio, disimpegno (comunicante con lo studio),



camera a due letti con attigua altra camera ad un letto,



bagno con antibagno (con accesso dalla camera da letto).





Al sottotetto, agibile ma non abitabile, si accede con una scala in legno.
Pertinenziale all'abitazione vi è una corte interna ed una corte prospiciente all'edificio.

L'ulteriore documentazione fotografica, ad integrazione di quella inserita nel presente documento, è riportata nell'elaborato allegato dove sono raffigurati anche gli esterni dell'immobile .

Il riscaldamento dell'abitazione è del tipo a radiatori con caldaia a gas metano.

Superfici:

Superficie netta (calpestabile) abitazione piano terra mq 27.80;
Superficie netta (calpestabile) abitazione piano primo mq 62.60;

Superficie netta (calpestabile) sottotetto misurata fino all'altezza netta di m 1.50: mq 49.00;

Superficie balcone/ ballatoio piano primo: mq 10,70;

Superficie balcone piano sottotetto: mq 1,52.-

Altezze dei locali:

H nette interne:

- 1) piano terra m 2.65 (minima 2.30 bussola ingresso);
- 2) piano primo m 2,75 (minima 2.55 relativa ad una stanza);
- 3) piano secondo (sottotetto part 486) altezza media delle tre altezze (imposte e colmo) m 2.00;
- 4) piano secondo (sottotetto part 485) altezza media delle tre altezze (imposte e colmo) m 1.60.-



Identificativi al Catasto Fabbricati - Comune di Borgo Ticino (NO)**Abitazione - Indirizzo: Via Vittorio Emanuele secondo n. 24 Piano T-1-2 (terra-primo e secondo)**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							
numero u. i. u.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie		Rendita
										totale	totale escluse le aree scoperte	
1		16	486	4			A/2	1	vani 6	mq 121	mq 116	€ 104,01

Coerenze: Confini riferite all'abitazione: Nord mappale 484, Est mappale 230, Sud mappale 235, Ovest mappale 458.

Regolarizzazioni – Note: regolarizzare con presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, al Comune di Borgo Ticino, attestante il cambio di destinazione d'uso dei locali e al piano terra e primo e la conseguente rettifica delle planimetrie catastali attualmente depositate con rettifica della pianta del piano secondo (sottotetto) con rappresentazione del balcone .

AUTORIMESSA (piena proprietà per la quota di 1000/1000): collocata al piano terra con accesso dalla strada comunale Via Vittorio Emanuele secondo in corrispondenza del civico n. 24 attraverso la corte del mappale 458.



Il riscaldamento è del tipo a gas metano con radiatori. Il locale è dotato di un solo radiatore tipo "scaldasalviette".

Superficie netta calpestabile interna mq 19.30
H netta interna: m 2.70.-

Autorimessa - Indirizzo: Via Vittorio Emanuele secondo n. 24 Piano T (terra)



n	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO								
	numero u. i. u.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie		Rendita
											totale	totale escluse le aree scoperte	
2		16	486	2			C/6	1	mq 25	mq 27		€ 76,18	

Coerenze: Confini riferite all'autorimessa: Nord mappale 484, Est mappale 486 sub 4, Sud mappale 486 sub 4, Ovest mappale 485 sub 1.

Regolarizzazioni – Note: Nessuna

LABORATORIO (ex) (piena proprietà per la quota di 1000/1000): collocato al piano terra con accesso dalla strada comunale Via Vittorio Emanuele secondo in corrispondenza del civico n. 24 attraverso la corte del mappale 458. Attualmente la destinazione d'uso è lavanderia / locale di sgombero



Il riscaldamento è inesistente

Superficie nette locale lavanderia locale di sgombero: mq 12.60.-

H netta interna (soffitto a volta crociera) altezza massima 2.75 all'imposta della volta m 2.27.-

Laboratorio (destinazione d'uso risultante dalla visura catastale) - Indirizzo: Via Vittorio Emanuele secondo n. 24 Piano T - 1 (terra - primo)



n	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	numero u. i. u.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	
totale											totale escluse le aree scoperte	
3		16	485	1			C/3	3	mq 53	mq 51		€ 104,01

Coerenze: Confini riferiti al laboratorio: Nord mappale 484, Est mappale 486 subb 2 e 4, Sud mappale 235, Ovest mappale 458.

Regolarizzazioni – Note: Il locale al piano primo, collegato all'ex laboratorio come riportato nella planimetria catastale, è attualmente parte dell'abitazione, conseguentemente dovrà essere regolarizzato sia catastalmente sia con relativo titolo abilitativo edilizio/urbanistico in sanatoria.

Identificativi al Catasto Terreni - Comune di Borgo Ticino (NO)

Il lotto oggetto di perizia è identificato da due particelle n. 485 e n. 486 appartenenti al foglio n° 16.

Particella n. 485: superficie mq 98 – qualità ENTE URBANO.

Particella n. 486: superficie mq 101 – qualità ENTE URBANO.

Coerenze:

Il lotto sopra descritto confina a Nord con il mappale n. 484, a Est con il mappale n. 230, a Sud con il mappale n. 235, a ovest con il mappale n. 458.

Destinazione urbanistica:

Il vigente PRGC, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica del 24/12/2025, definisce il lotto assoggettato alle “**Norme per le aree residenziali di carattere ambientale e storico**”.-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: gli immobili appartengono al nucleo di antica formazione del Comune di Borgo Ticino.

Collegamenti: alla strada statale di collegamento dei comuni di NOVARA e ARONA, oltre alla stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo del 02 gennaio 2026 gli immobili sono risultati occupati dalla sig.ra [REDACTED] (proprietaria per 500/1000) e dal figlio minorenni.

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: non risultano trascrizioni.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 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:

1) Ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario iscritta ai nn. 6347/1172 in data 11/04/2008 a favore di [REDACTED] a seguito di atto notarile a rogito [REDACTED] di Castelletto Sopra Ticino (NO) del 04/04/2008 n. di repertorio 543/424 Importo totale € 150.000,00 importo capitale € 100.000,00 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn 9984/7561 in data 23 giugno 2025 a seguito di atto giudiziario per UNEP TRIBUNALE di NOVARA del 04/05/2025 n. di rep 1832 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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:

La costruzione dell'edificio è precedente al 1 settembre 1967, e, per quanto depositato presso il Comune di Borgo Ticino, vennero eseguiti alcuni lavori di ristrutturazione assentiti con la presentazione della DIA (denuncia di inizio attività) n. 99/08 del 06/11/2008 prot. 12.368 e relativo deposito della domanda per il rilascio del certificato di agibilità presentata il 13/10/2009 prot. 10799. La destinazione d'uso di alcuni locali non corrisponde a quanto risulta autorizzato. L'attuale destinazione d'uso dei locali è indicata, con le scritte in colore rosso, nelle planimetrie allegate ai n. 9) e n. 10).

Rispetto al suddetto titolo abilitativo sono risultate le sotto elencate irregolarità:

- a) Piano terra
 - 1) piccolo ampliamento volumetrico in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione (lunghezza circa m 1.30 x larghezza altezza netta m 2.65);
 - 2) finestra piano terra del locale W.C.;
 - 3) rimozione porta interna con incremento della larghezza del passaggio tra il locale soggiorno e la cucina;
 - 4) trasformazione d'uso dei locali da ripostiglio/cantina in cucina e soggiorno.

- b) Piano primo
 - 1) apertura porta tra il piano del vano scale adibito a ripostiglio (locale di arrivo della scala di collegamento del piano terra al primo) e la camera,
 - 2) bagno situato al piano primo a servizio della zona notte;



La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: atto di compravendita da [REDACTED] – nato a Novara (NO) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Borgo Ticino il [REDACTED] (coniugi in regime di comunione dei beni) con atto rogito notaio [REDACTED] di Castelletto Sopra Ticino in data 04/04/2008 rep. n. 542 racc. n. 423 trascritto a Novara in data 11/04/2008 n. 6346/3940.

6.2 Precedenti proprietari:

In riferimento alla particella **n. 485 sub 1**, era proprietario in regime di bene personale, [REDACTED] – nato a Novara (NO) il 07 Febbraio 1941. Provenienza successione legittima di [REDACTED], nata a Borgo Ticino il 20 ottobre 1919 e deceduta il 6 agosto 1992 (dichiarazione di successione registrata a Novara il 25 giugno 1993 al n. 39 Vol 1329).

In riferimento alle attuali particelle **nn. 486 sub 4 e 486 sub 2** erano comproprietari, in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] – nato a Novara (NO) il 07 Febbraio 1941 e [REDACTED] nata a Borgo Ticino il 26 Gennaio 1945. Provenienza dei beni: atto a rogito [REDACTED] di Novara in data 13 dicembre 1969 n. 170248 di Rep. registrato a Novara il 02 gennaio 1970 ai nn. 388/331; atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Novara in data 05 dicembre 2007 ai nn. 258086/38450 di Rep., registrato a Novara il 05 dicembre 2007 al n. 14072 serie 1T.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 1) DIA (denuncia di inizio attività) n. 99/08 del 06/11/2008 prot. 12.368 relativa ad intervento di ristrutturazione, denuncia intestata a [REDACTED];
- 2) Domanda per il rilascio del certificato di agibilità presentata il 13/10/2009 prot. 10799 richiesta da [REDACTED].

7.1 ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA:

Documento inesistente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima è relativo al valore di mercato con applicazione degli adeguamenti correttivi legati alla vendita forzata. La stima viene effettuata tenendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare Novarese (BiN) edizione 2025, pur essendo una stima parametrica sono stati confrontati i valori di mercato di immobili simili. E' stato inoltre consultato il sito internet "Immobiliare.it" dove risultano diverse proposte di vendita di immobili nel centro di Borgo Ticino ed anche nella via in cui è situato l'edificio oggetto di stima.



8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate servizi catastali, pubblicazioni su siti internet dei prezzi degli immobili proposti in vendita in Comune di Borgo Ticino, osservatorio OMI, pubblicazione del “Borsino immobiliare Novarese” edito a cura di FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari) edizione 2025 Alto Piemonte e Confcommercio e FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) .

8.3 Valutazione

8.3.1 Caratteristiche strutturali:

- strutture verticali portanti: muratura mista in condizioni buone;
- solai: in laterizio e travetti prefabbricati in parte in legno in condizione buone;
- copertura: tetto a due falde non isolato con copertura in tegole marsigliesi in condizioni buone,

8.3.2 Caratteristiche edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: a battente con vetri doppi principalmente in legno con chiusura ad antoni (scuri) in legno (escluso il lato Nord in quanto inesistenti), condizioni mediocri;
- Infissi interni: a battente alcuni dotati di specchiature in vetro;
- Pareti esterni: intonaco grezzo lato Nord, intonaco finito al frattazzo e tinteggiato al lato Sud, condizioni buone;
- Pavimentazione interna: principalmente in gres porcellanato, al piano primo lo studio ed il disimpegno sono pavimentati in marmette di graniglia, la camera a due letti è pavimentata in legno. Privi di pavimentazione sono il ballatoio e il solaio del vano scale, condizioni buone;
- Rivestimenti: pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle in materiale ceramico, buone condizioni;
- Portoncino d’ingresso: serramento semplice ad un anta in legno con sopra luce ed inserti in vetro e inferriata di protezione a disegno semplice in buone condizioni;
- Portone autorimessa: in lamiera preverniciata ad apertura basculante in discrete condizioni;
- Scala di collegamento dei piani: con struttura portante e pedate in legno in buone condizioni.

8.3.3 Impianti:

- Citofono: in buone condizioni conformità non verificabile;
- Gas: alimentazione con allaccio alla rete di distribuzione alla cucina ed alla caldaia dell’impianto di riscaldamento, conformità non verificabile;
- Elettrico: Impianto sottotraccia tensione V 220, conformità non verificabile condizioni buone;
- Idrico- sanitario: tipologia sottotraccia conformità non verificabile, condizioni buone;
- Riscaldamento e produzione acqua calda: impianto autonomo con caldaia a gas posizionata nel sottotetto
- Impianto antenna TV: constatata la presenza dell’impianto.-

Si evidenzia che le stanze e le camere da letto della zona notte del piano secondo sono comunicanti tra loro e prive di un accesso diretto da disimpegno e/o corridoio; unico passaggio per un accesso e recesso diretto è il ballatoio aperto (tipologia abitativa originaria dell’edificio).-



8.3.4 Determinazione della superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato con i criteri stabiliti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e così definita: misura fittizia nella quale sono comprese le superficie principale e le superficie secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili. La misura comprende lo spessore dei muri interni, i pilastri/ colonne interne e i muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50. Lo spessore dei muri perimetrali confinanti con altri edifici e calcolato per la metà.

La superficie principale comprende tutti i locali abitabili.

I rapporti mercantili (il coefficiente è riferito alla superficie principale) delle superfici secondarie sono così definiti:

- 1) androne di proprietà di accesso alla corte esclusiva (cortile): 0.20;
- 2) cortile esclusivo: 0.15
- 3) sottotetto finito al rustico agibile ma non abitabile: 0.15;
- 4) locale pertinenziale: locale di sgombero-lavanderia: 0.30;
- 5) autorimessa pertinenziale all'abitazione 0.70;
- 6) balcone/ ballatoio: 0.25;
- 7) balcone a servizio del sottotetto: 0.10,-

SUPERFICIE PRINCIPALE:	superficie	coeff	sup. equivalente
1) Abitazione piano terra:	mq 35.80	1.00	= mq 35.80
2) Abitazione piano primo	mq 88.20	1.00	= mq 88.20
SUPERFICIE SECONDARIA:			
3) Androne accesso al cortile esclusivo:	mq 9.80	0.25	= mq 2.45
4) Cortile esclusivo:	mq 21.40	0.20	= mq 4.28
5) Sottotetto:	mq 49.00	0.15	= mq 7.35
6) Locale di sgombero/lavanderia:	mq 12.60	0.30	= mq 3.78
7) Autorimessa:	mq 19.30	0.70	= mq 13.51
8) Balcone/ ballatoio (piano primo):	mq 10.70	0.25	= mq 2.68
9) Balcone (piano sottotetto):	mq 1.50	0.15	= <u>mq 0.23</u>
<u>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE</u>			Mq 158.28

Valore potenziale dell'immobile calcolato in base alla superficie commerciale totale:

mq 158.28 x €/mq 600,00 = € 94.938,00 in cifra tonda € 95.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale riferita alle singole parti che costituiscono l'immobile è la seguente:



descrizione	superficie equivalente mq	valore unitario €/mq	valore complessivo
alloggio	124,00	€ 600,00	€ 74 400,00
androne esclusivo	9,80	€ 150,00	€ 1 470,00
cortile	21,40	€ 120,00	€ 2 568,00
sottotetto	49,00	€ 90,00	€ 4 410,00
locale di sgombero/lavanderia	12,60	€ 180,00	€ 2 268,00
autorimessa	19,30	€ 420,00	€ 8 106,00
balcone/ ballatoio	10,70	€ 150,00	€ 1 605,00
balcone sottotetto	1,50	€ 90,00	€ 135,00
		totale	€ 94 962,00
		in cifra tonda	€ 95 000,00

Valore potenziale del lotto: € 95.000,00.

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari 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, immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 19.000,00
Stima detrazione forfettaria per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia ed ultimazioni parti dell'immobile attualmente "al rustico":	€ 7.000,00
Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:	<u>€ 3.000,00</u>
totale	<u>€ 29.000,00</u>

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

Valore potenziale:	€ 95.000,00
A dedurre adeguamenti e correzioni:	<u>€ 29.000,00</u>

Prezzo base d'asta del lotto € 66.000,00 (euro settantaseimila/00)



8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Il sottoscritto ritiene il compendio immobiliare indivisibile e valuta conveniente prospettare la vendita in un unico lotto in considerazione della natura delle tre unità immobiliare urbane (u.i.u.) che formano il suddetto lotto stimato. L' autorimessa e l' "ex" laboratorio costituiscono le "pertinenze" dell'abitazione oggetto di perizia e definiscono il maggior valore stimabile.

Borgomanero, 22 gennaio 2026

Il Perito



ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Atto di provenienza proprietà attuale.
- 3) Visura storica f 16 part 485 sub 1.
- 4) Visura storica f 16 part 486 sub 2.
- 5) Visura storica f 16 part 486 sub 4.
- 6) Visura storica f. 16 part 485 - Catasto Terreni.
- 7) Visura storica f. 16 part 486 - Catasto Terreni.
- 8) Planimetria catastale f 16 part 485 sub 1.
- 9) Planimetria catastale f 16 part 486 sub 2.
- 10) Planimetria catastale f 16 part 486 sub 4.
- 11) Planimetria catastale f 16 part 485 sub 1 con le attuali destinazioni dei locali.
- 12) Planimetria catastale f 16 part 486 sub 4 con le attuali destinazioni dei locali.
- 13) Estratto di mappa catastale.
- 14) Certificato di destinazione urbanistica CDU.
- 15) Estratto tavola N. 7 di PRGC.
- 16) Estratto norme tecniche di attuazione NTA.
- 17) Banca dati quotazioni immobiliari OMI.
- 18) DIA del 06/11/2008.
- 19) Tavola n. 1 DIA.
- 20) Tavola n. 2 DIA.
- 21) Tavola n. 3 DIA.
- 22) Domanda AGIBILITA DEL 13/10/2009.
- 23) Certificato storico di residenza di [REDACTED].
- 24) Certificato storico di residenza di [REDACTED].
- 25) Descrizione per istanza di vendita.
- 26) Perizia privacy.
- 27) Ricevute di consegna perizia alle parti.
- 28) Modulo per controllo documentazione.
- 29) Richiesta di liquidazione.-

