

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**Esecuzione Immobiliare**

Proc. Es. n. 163/2024

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

**Giudice: Dott.ssa Incardona Rossella**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato:*

*Geom. CRISTIAN ALTAMORE*

*iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2601*

*c.f. LTM CST 83B08 F952V*

*con studio in:*

*Novara (NO) – Via Monsignor Leone Ossola n. 22*

*e-mail: info@ac-studiotecnico.it*

---

Beni in BORGOMANERO (NO) – n. █

**Lotto 1**  
**Appartamento**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Foglio █, particella █, sub. █  
Appartamento in condominio  
Vista da via dei █

PIENA PROPRIETA' per la rispettiva quota di 1/1 di un appartamento, facente parte del compendio immobiliare sito a Borgomanero (NO), in via █ n. █.

All'appartamento oggetto di stima si accede dall'ingresso pedonale e carroia posto su via █ al civico n. █; attraversando la corte comune si raggiunge l'ingresso al piano terra, dal quale, mediante scala interna ad uso esclusivo, si accede all'unità abitativa posta al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo (secondo fuori terra), con accesso dal piano terra, all'interno di un fabbricato residenziale che si sviluppa per tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'appartamento è composto da: atrio di ingresso e ripostiglio al piano terra; ampio locale soggiorno, cucina, pranzo, camera, bagno, ripostiglio e disimpegno oltre a 2 balconi al piano primo.

Il collegamento ai vari piani dell'appartamento avviene mediante scala interna ad uso esclusivo.

L'appartamento ed i locali accessori, hanno le seguenti superfici:

| Locale                  | Superficie calpestabile | Superficie commerciale |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Ingresso PT             | mq. 10,90               | mq. 111,40             |
| Ripostiglio PT          | mq. 1,30                |                        |
| Soggiorno               | mq. 20,50               |                        |
| Cucina                  | mq. 7,20                |                        |
| Pranzo                  | mq. 14,50               |                        |
| Camera                  | mq. 14,00               |                        |
| Bagno                   | mq. 6,60                |                        |
| Ripostiglio             | mq. 1,50                |                        |
| Disimpegno              | mq. 7,30                |                        |
| <b>TOTALE ABITABILE</b> | <b>mq. 83,80</b>        |                        |

| Locale accessorio | Superficie calpestabile | Superficie commerciale |
|-------------------|-------------------------|------------------------|
| Balconi           | //////////              | mq. 7,20               |

L'altezza netta interna dell'appartamento è di mt. 3,00 per la zona cucina e soggiorno e di mt. 2,70 per la restante parte dell'appartamento; l'altezza netta interna dell'atrio di ingresso al piano terra è di mt. 3,00.

L'immobile è censito al N.C.E.U. nel seguente modo:

-) foglio █ particella █, subalterno █, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, Superficie catastale mq. 118, p. T-1, rendita Euro 464,81;

Ed edificato su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio █ mappale █, ente urbano di are 03.40.

L'appartamento risulta attualmente in capo al sig.:

-) █ nato a Borgomanero (NO), il 04/08/1950, Cod. Fisc. █, proprietà 1/1.

Coerenze atrio ingresso da Nord in senso orario: a Nord confina con altra proprietà, particella catastale n. 10562, a Est confina con altra proprietà facente parte dello stesso edificio, a Sud affaccio sulla corte comune interna, ad Ovest confina con altra proprietà facente parte dello stesso edificio.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord confina con altra proprietà, particella

catastale n. 10562, a Est confina con altra proprietà facente parte dello stesso edificio, a Sud affaccio su via [REDACTED], a Ovest confina con altra proprietà, particella catastale n. 10569.

#### 1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatogli era presente l'intera documentazione ipocatastale (certificato notarile ed estratti di mappa) necessaria alla redazione del presente elaborato peritale.

La restante documentazione allegata, a integrazione e completezza della perizia, è stata personalmente reperita e prodotta dallo scrivente presso gli uffici competenti indicati al punto 8.2.

#### 1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini).

#### 1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano pignorati per la quota di intera proprietà (1/1) in capo al debitore esecutato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:

Zona CENTRALE della città, con ottima vicinanza ai principali servizi pubblici e privati: trasporti (autobus e stazione ferroviaria), attività commerciali (negozi e supermercati), servizi sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali, cimitero), servizi sanitari (ospedale), strutture religiose (chiese) e impianti sportivi (palestre, campi sportivi), nonché posto nel centro storico di Borgomanero.

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto della presente perizia, al momento del sopralluogo, risultava non occupato. Da documentazione e informazioni fornite dal proprietario, l'appartamento risulta però condotto in locazione dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (ora unico occupante), a seguito di subentro nel regolare contratto di locazione stipulato in data 01/03/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero al n. [REDACTED], serie [REDACTED] in data 07/03/2014 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento). Il contratto, della durata iniziale di 4 anni dal 01/03/2014 al 28/02/2018, è stato prorogato per ulteriori 4 anni dal 01/03/2018 al 28/02/2022 e successivamente, in data 29/03/2022, ulteriormente prorogato sino al 28/02/2026.

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.600,00, suddiviso in 12 rate mensili di € 300,00.

Il presente contratto di locazione è da considerarsi regolare e opponibile alla procedura esecutiva, in quanto sottoscritto e registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 09/09/2024.

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente in presenza del custode giudiziario, Dott. Biancon Valentino dell'I.V.G. e del proprietario sig. [REDACTED].

### 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

-) Domanda giudiziale per richiesta di inefficacia atto del Tribunale di Novara sez. Borgomanero, in data 21/02/2011 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 15/03/2011, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro il sig. [REDACTED], a favore di [REDACTED]

##### 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 e/o alienazione:

Nessuna

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

##### 4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

-) Atto di costituzione fondo patrimoniale del 19/10/2009 repertorio n. [REDACTED], rogante Dott. Notaio Auteri Fabio, trascritto a Novara in data 22/11/2009, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], a favore di [REDACTED] e [REDACTED], contro il

sig. [REDACTED].

A margine della suddetta trascrizione sussistono le seguenti annotazioni:

- ) Annotazione per inefficacia parziale a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED], con atto del Tribunale di Novara in data 20/05/2015 repertorio n. [REDACTED], trascritta a Novara in data 23/11/2016, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].
  - ) Annotazione e trascrizione per sentenza definitiva con atto della Corte Suprema di Cassazione in data 05/06/2018 repertorio n. [REDACTED], trascritta a Novara in data 12/04/2019, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].
  - ) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED] contro il sig. [REDACTED], con atto del Tribunale di Novara in data 16/07/2010 repertorio n. [REDACTED], iscritta a Novara in data 02/11/2015, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].
- Importo capitale: € 500.000,00  
Importo ipoteca: € 150.000,00

#### 4.2.2. Pignoramento:

- ) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 09/09/2024 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 26/09/2024, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro il sig. [REDACTED], a favore di [REDACTED].

Importo alla data del pignoramento: € 1.253.569,91 oltre a spese ad interessi maturandi

#### 4.2.3. Altri interventi giudiziali:

Nessuno

### **4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967.

A seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero (NO), basate sui dati catastali e sui nominativi degli attuali e dei precedenti proprietari, non è stato possibile rinvenire negli archivi comunali alcuna pratica edilizia originaria relativa alla costruzione dell'immobile, in quanto trattasi di fabbricato di antica edificazione. Sono tuttavia emersi i seguenti titoli edilizi, successivi alla sua edificazione:

- ) Concessione di costruire n. 832 rilasciata in data 11/02/1980 per lavori di "manutenzione straordinaria", rilasciata dal Comune di Borgomanero (NO) a nome del sig. [REDACTED];
- ) Comunicazione di fine lavori del 30/11/1980;
- ) DIA prot. n. 39538 presentata in data 04/08/2005 per lavori di "abbattimento barriere architettoniche mediante l'installazione di mini ascensore", rilasciata dal Comune di Borgomanero (NO) a nome del sig. [REDACTED];
- ) Certificato collaudo finale dei lavori alla DIA prot. n. 39538/2005 presentato in data 29/11/2005 a firma del geom. Baruffi Angelo.

In sede di sopralluogo, sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato nei titoli edilizi rilasciati. Tali discrepanze derivano principalmente dall'assenza, negli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 832/1980, delle quote interne dei locali e delle aperture esterne, circostanza che ha impedito di confrontare con precisione le superfici, le dimensioni delle finestre e i rapporti aeroilluminanti (RAI).

Dalla verifica effettuata, sulla base delle superfici calpestabili e delle dimensioni delle aperture esterne rilevate in loco, è emerso che il locale indicato nel titolo edilizio come "soggiorno" non soddisfa i requisiti igienico-sanitari minimi relativi ai rapporti aeroilluminanti necessari per garantirne l'abitabilità.

Pertanto, al fine di consentire l'utilizzo del locale quale soggiorno, si rende necessario, nello stato attuale dei luoghi, prevedere specifici interventi volti ad adeguare le dimensioni della porta-finestra o del locale stesso, così da assicurare il rispetto dei requisiti normativi attualmente non rispettati.

Quanto sopra riportato è stato determinato mediante il confronto tra lo stato legittimo, così come risultante dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali, le informazioni reperite presso il Catasto e le verifiche effettuate in sede di sopralluogo.

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non reperite dall'amministrazione comunale e pertanto non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Per l'immobile identificato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], sono state riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E., a firma del Geom. Baruffi Angelo in data 01/02/1990, in particolare relativamente alle altezze interne, che risultano

differenti rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici del titolo edilizio.

Si evidenzia la necessità di garantire la piena corrispondenza tra documentazione edilizia e catastale.

#### 4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Lo scrivente, a seguito del colloquio con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero (NO), può affermare che all'attualità le difformità e le problematiche rilevate in sede di sopralluogo risultano sistemabili mediante specifici interventi volti ad adeguare le dimensioni della porta-finestra o del locale stesso, così da assicurare il rispetto dei requisiti normativi attualmente non soddisfatti, nonché la successiva uniformazione delle planimetrie catastali, al fine di garantire la piena corrispondenza tra documentazione edilizia e catastale.

Gli oneri per la pratica di aggiornamento catastale, comprensivi di rilievi strumentali e puntuali, stesura dell'elaborato tramite modello DOCFA, oneri catastali vari e bolli, ammontano a € 800,00 + € 70,00.

**Oneri totali C.T.U.:** € 912,10, di cui € 802,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (calcolo effettuato ai sensi dell'art. 1, comma 100, Legge Finanziaria 2008 – importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'art. 5, provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 185820/2011).

Si ritiene, tuttavia, di dover precisare che nonostante le difformità sopradescritte, a mente dell'Art. 46 comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e dell'Art. 40 comma 6 della Legge del 28 febbraio 1985 n. 47, L'IMMOBILE È COMUNQUE VENDIBILE NELLO STATO DI FATTO COSÌ COME DESCRITTO.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|  |                |
|--|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa):         | <b>nessuna</b> |
| Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | <b>nessuna</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:                    | <b>nessuna</b> |
| Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione):                 | <b>nessuna</b> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

██████████ proprietario per l'intera quota di 1/1 dei beni dal 17/08/2006 ad oggi, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di ██████████ del 17/08/2006 voltura n. ██████████ in atti dal 15/12/2006.

### 6.2 Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

██████████ proprietario del bene per la rispettiva quota di 1/1 di nuda proprietà e ██████████ usufruttuario del bene per la rispettiva quota di 1/1 di usufrutto, dal 17/08/2006 al 03/03/1990, in forza atto di donazione accettata per cessione del diritto di piena proprietà di 1/1 da parte di ██████████ in data 03/03/1990 rep. n. ██████████, rogante Dott. Notaio Polito Domenico, e trascritto a Novara in data 12/03/1990, Reg. Part. ██████████, Reg. Gen. ██████████. ██████████ proprietario dei beni in data anteriore al ventennio per l'intera quota di 1/1.

Dati derivanti dall'Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara e dalla documentazione ipocatastale.

## 7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

### 7.1 Destinazione urbanistica:

Secondo le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Borgomanero (NO), approvato con D.G.R. del 21 dicembre 2015, n. 70-2680, variante parziale 8 e successive modifiche, l'unità immobiliare è collocata nella fascia di destinazione urbanistica "CS – Area normativa nuclei di antico impianto", facente riferimento all'articolo 19 delle N.T.A. comunali, come evidenziato nella tavola "Planimetria delle Regole".

L'immobile ricade inoltre nel "PTP\_CS – Centri storici", ai sensi dell'articolo 2.14 delle N.T.A. comunali, ed è soggetto ai vincoli:

- ) "PERIM CS – Perimetro dei nuclei di antico impianto"
- ) "RICHIO ARCHEO – Zone a vincolo archeologico"

**7.2 Calcolo superfici immobili:****A. Immobile e accessori:**

| Destinazione  | Parametro  | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Lorde equivalenti |
|---------------|------------|------------|--------|------------------------|
| Appartamento  | Sup. lorda | mq. 111,40 | 1.00   | mq. 111,40             |
| Balconi       | Sup. lorda | mq. 7,20   | 0.30   | mq. 2,16               |
| <b>TOTALE</b> |            |            |        | <b>mq. 113,56</b>      |

**7.3 Caratteristiche immobile:****A. Immobile residenziale:**7.3.1 Caratteristiche strutturali:

- ) *Struttura portante verticale:* in muratura portante.
- ) *Struttura portante orizzontale:* in latero-cemento.
- ) *Copertura fabbricato:* struttura portante con sovrastante manto di copertura in tegole in cotto.

7.3.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento:

- ) *Infissi esterni:* in legno con vetro singolo. Scuri in parte con tapparelle e cassonetti in legno, in parte con persiane in legno.
- ) *Porta ingresso:* in legno e specchiature in vetro.
- ) *Porte interne:* in legno a battente piano tamburato e specchiature in vetro.
- ) *Tamponature esterne:* in muratura di mattoni pieni intonacati.
- ) *Pavimentazione interna:* mattonelle in graniglia.
- ) *Pavimentazione bagno:* piastrelle in monocottura.
- ) *Rivestimento bagno:* piastrelle in ceramica smaltata.
- ) *Sanitari bagno:* presente solo la vasca e la doccia. Attacchi per wc, bidet e lavandino
- ) *Rivestimento cucina:* piastrelle in ceramica smaltata.

7.3.3 Impianti:

- ) *Rete gas:* alimentazione da rete comunale.
- ) *Elettrico:* impianto esistente sottotraccia e comprende le linee per luce, tv, citofono.
- ) *Idrico:* alimentazione dalla rete comunale. Acqua calda sanitaria autonoma prodotta da caldaia a gas.
- ) *Riscaldamento:* autonomo con caldaia a gas e termosifoni ad elementi radianti in ghisa.

7.3.4 locali accessori:

nessuno

7.3.5 Stato dei luoghi:

L'immobile, edificato in epoca antecedente al 1967 e oggetto di manutenzione nel 1980, si presenta complessivamente in **MEDIOCRE** stato manutentivo. Internamente si rendono necessari sia interventi di manutenzione ordinaria che straordinaria. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, trattandosi di realizzazione datata, gli stessi risultano non conformi alle normative vigenti. Tali impianti possono essere adeguati mediante interventi manutentivi specifici e successiva certificazione di conformità, rilasciata da tecnici abilitati.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di Stima**

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il secondo semestre 2024 per il Comune di Borgomanero (NO); dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona **CENTRALE**, codice di zona **B1**, microzona catastale **1**, tipologia prevalente **Abitazioni civili**, destinazione **Residenziale**, tipologia **Abitazioni civili**.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Borgomanero, Osservatori del mercato: Valori OMI, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare 839-2009 e fonti web.

**8.3 Valutazione beni:**

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

Valori OMI Abitazioni civili: Val. min. € 1.050,00/mq / Val. MAX. € 1.500,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'appartamento il valore **MAX** di € 1.500,00 al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore appartamento: mq. 113,56 x €/mq. 1.500,00 = € 170.340,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Si ritiene di dover effettuare una correzione del valore globale dell'immobile applicando solamente il coefficiente di svalutazione dello **0,20** dovuto all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (comprese eventuali spese condominiali insolute): € 34.068,00

Si ritiene di dover effettuare un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,15**, in quanto gli immobili si presentano in uno stato manutentivo *MEDIOCRE* e per quanto indicato al punto A.7.3.5, nonché per le sue caratteristiche *ESTRINSECHE* e necessità di interventi al fine di adeguarlo e renderlo conforma alle normative igienico sanitarie: € 25.551,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 912,10

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 109.808,90 (che si arrotonda ad € 110.000,00)

**8.6 Giudizio di comoda divisibilità**

Il bene deve essere venduto in un unico lotto, in quanto non risulta tecnicamente e funzionalmente frazionabile in più unità autonome.

Beni in BORGOMANERO (NO) – n. angolo via n.

**Lotto 2****Appartamento con cantina e garage****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Foglio , particella , subalterno  
Garage  
Vista da corte comune

Foglio , particella , subalterno  
Appartamento in condominio  
Vista da via



PIENA PROPRIETA' per la rispettiva quota di 1/1 di un **appartamento con cantina e garage**, facente parte del compendio immobiliare sito a Borgomanero (NO), in n. angolo via n.

All'appartamento oggetto di stima si accede dall'ingresso pedonale posto su via al civico n. ; attraversando la corte comune si raggiunge l'atrio di ingresso al piano terra, dal quale, mediante scala comune, si accede all'unità abitativa posta al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo (terzo fuori terra), all'interno di un fabbricato residenziale che si sviluppa per tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato circondato sui 4 lati dalla corte comune.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno oltre a 3 balconi.

Il collegamento tra i vari piani dell'edificio avviene mediante scala comune. Non è presente l'ascensore di collegamento ai piani.

All'appartamento sono annessi una cantina ed un garage posti al piano seminterrato ed accessibili rispettivamente dal vano scala comune e dalla corte comune.

L'appartamento ed i locali accessori, hanno le seguenti superfici:

| Locale                  | Superficie calpestabile | Superficie commerciale |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Ingresso                | mq. 6,70                | mq. 75,20              |
| Soggiorno               | mq. 19,50               |                        |
| Cucina                  | mq. 8,70                |                        |
| Camera singola          | mq. 9,60                |                        |
| Camera matrimoniale     | mq. 14,60               |                        |
| Bagno                   | mq. 5,10                |                        |
| <b>TOTALE ABITABILE</b> | <b>mq. 64,20</b>        | <b>mq. 75,20</b>       |

| Locale accessorio | Superficie calpestabile | Superficie commerciale |
|-------------------|-------------------------|------------------------|
| Balconi           | //////////              | mq. 11,30              |
| Cantina           | mq. 10,60               | mq. 13,90              |
| Garage            | mq. 12,60               | mq. 17,00              |

L'altezza netta interna dell'appartamento è di mt. 2,70; l'altezza netta interna della cantina è di mt. 2,80; l'altezza netta interna del garage è di mt. 2,50.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. nel seguente modo:

-) foglio ■■■ partecella ■■■, subalterno ■■■ categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, Superficie catastale mq. 92, p. S1-2, rendita Euro 413,17;

-) foglio ■■■ partecella ■■■, subalterno ■■■, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, Superficie catastale mq. 13, p. S1, rendita Euro 86,61;

Ed edificati su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio ■■■ mappale ■■■, ente urbano di are 09.80;

L'appartamento risulta attualmente in capo al sig.:

-) ■■■ nato a Borgomanero (NO), il 04/08/1950, Cod. Fisc. ■■■, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord confina con altro appartamento sub. 5 e vano scala comune, a Est affaccio sulla corte comune interna, a Sud affaccio sulla corte comune interna, ad Ovest affaccio sulla corte comune interna.

Coerenze cantina da Nord in senso orario: a Nord confina con altra cantina sub. 5 e corte comune interna, a Est confina con corte comune interna, a Sud confina con vano scala comune, a Ovest confina con corridoio comune e altra cantina sub. 5.

Coerenze garage da Nord in senso orario: a Nord confina con altra proprietà, partecella catastale 1552, a Est confina con altro garage sub. 5, a Sud affaccio sulla corte comune, a Ovest confina con altra proprietà, partecella catastale n. 1552.

### 1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatogli era presente l'intera documentazione ipocatastale (certificato notarile ed estratti di mappa) necessaria alla redazione del presente elaborato peritale.

La restante documentazione allegata, a integrazione e completezza della perizia, è stata personalmente reperita e prodotta dallo scrivente presso gli uffici competenti indicati al punto 8.2.

### 1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini).

### 1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano pignorati per la quota di intera proprietà (1/1) in capo al debitore esecutato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:

Zona SEMICENTRALE della città, con buona vicinanza ai principali servizi pubblici e privati: trasporti (autobus e stazione ferroviaria), attività commerciali (negozi e supermercati), servizi sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali, cimitero), servizi sanitari (ospedale), strutture religiose (chiese) e impianti sportivi (palestre, campi sportivi), nonché a breve distanza dal centro storico di Borgomanero.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto della presente perizia, al momento del sopralluogo risultava occupato e condotto dal sig. ■■■ con la propria famiglia con regolare contratto di locazione stipulato in data 01/04/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero al n. ■■■, serie ■■■ e registrato in data 24/04/2016 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento). Il contratto, della durata iniziale di 4 anni dal 01/04/2016 al 31/03/2020, è stato prorogato per ulteriori 4 anni dal 01/04/2020 al 31/03/2020 e successivamente, in data 25/03/2024, ulteriormente prorogato sino al 31/03/2028.

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.600,00, suddiviso in 12 rate mensili di € 550,00.

Il presente contratto di locazione è da considerarsi regolare e opponibile alla procedura esecutiva, in quanto sottoscritto e registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 09/09/2024. L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente in presenza del custode giudiziario, Dott. Biancon Valentino dell'I.V.G. e del proprietario sig. ■■■.

**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

-) Domanda giudiziale per richiesta di inefficacia atto del Tribunale di Novara sez. Borgomanero, in data 21/02/2011 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 15/03/2011, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro il sig. [REDACTED], a favore di [REDACTED]

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 e/o alienazione:

Nessuna

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

-) Atto di costituzione fondo patrimoniale del 19/10/2009 repertorio n. [REDACTED], rogante Dott. Notaio Auteri Fabio, trascritto a Novara in data 22/11/2009, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro il sig. [REDACTED].

A margine della suddetta trascrizione sussistono le seguenti annotazioni:

-) Annotazione per inefficacia parziale a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con atto del Tribunale di Novara in data 20/05/2015 repertorio n. [REDACTED], trascritta a Novara in data 23/11/2016, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

-) Annotazione e trascrizione per sentenza definitiva con atto della Corte Suprema di Cassazione in data 05/06/2018 repertorio n. [REDACTED], trascritta a Novara in data 12/04/2019, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

-) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED] contro il sig. [REDACTED], con atto del Tribunale di Novara in data 16/07/2010 repertorio n. [REDACTED], iscritta a Novara in data 02/11/2015, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

Importo capitale: € 500.000,00

Importo ipoteca: € 150.000,00

4.2.2. Pignoramento:

-) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 09/09/2024 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 26/09/2024, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro il sig. [REDACTED], a favore di [REDACTED]

Importo alla data del pignoramento: € 1.253.569,91 oltre a spese ad interessi maturandi

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

Nessuno

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'edificazione dell'immobile risale al periodo compreso tra il 1977 e il 1978.

A seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero (NO), sulla base dei dati catastali e dei nominativi degli attuali e dei precedenti proprietari, è stato possibile rinvenire sia le pratiche edilizie originarie relative alla costruzione dell'immobile, sia quelle successive:

-) Concessione di costruire n. 117 in data 23/05/1977 relativa a lavori di "costruzione casa d'abitazione", rilasciata dal Comune di Borgomanero (NO) a nome delle sig.re [REDACTED] e [REDACTED];

-) Comunicazione di inizio lavori in data 20/06/1977;

-) Concessione per variazione intestazione della Concessione n. 117 in data 05/10/1977, rilasciata dal Comune di Borgomanero (NO) a nome dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];

-) Variante in corso d'opera n. 9375 in data 18/08/1978, rilasciata dal Comune di Borgomanero (NO) a nome dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];

-) Comunicazione di fine lavori del 28/12/1978;

Non è stato possibile reperire, all'interno del fascicolo edilizio, alcuna documentazione o dichiarazione relativa al rilascio del certificato di abitabilità da parte del comune; pertanto, il sottoscritto non è in grado di attestare se l'immobile sia stato o meno dichiarato abitabile.

Successivamente alla sua edificazione, sono stati presentati i seguenti ulteriori titoli edilizi:

-) CILAS Superbonus n. 167/2022 prot. n. 56205/2022 del 30/12/2022 relativa a lavori di «riqualificazione energetica dell'immobile», presentata presso il Comune di Borgomanero (NO) a nome del sig. [REDACTED].

La pratica non risulta tuttavia perfezionata, né quindi legittimata, a causa della mancata presentazione delle integrazioni documentali richieste dal Comune con nota prot. n. 4722 del 27/01/2023. I lavori risultano non eseguiti.

In sede di sopralluogo, dal confronto tra lo stato legittimo risultante dalla documentazione acquisita presso gli Uffici Comunali, i dati reperiti presso il Catasto e le verifiche effettuate direttamente in loco, non sono emerse difformità interne ed esterne rilevanti rispetto allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Tuttavia si segnala la difformità relativa alla presenza negli elaborati grafici licenziati dell'appartamento, di due porte di accesso alla cucina: allo stato attuale risulta realizzata esclusivamente la porta posta in corrispondenza dell'ingresso, mentre non è stata realizzata quella in affaccio sul soggiorno.

Tale difformità può essere ricondotta nell'ambito delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, in quanto trattasi di intervento realizzato in data antecedente al 24/05/2024, che non comporta violazione della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, né pregiudica i requisiti igienico-sanitari e l'agibilità dell'unità immobiliare.

Non è invece possibile effettuare un raffronto puntuale con le misure interne dei locali e con le dimensioni dei serramenti, in quanto tali quotature non risultano riportate negli elaborati grafici licenziati e reperiti durante l'accesso agli atti. Pertanto, non è possibile accertare con assoluta precisione la perfetta conformità delle dimensioni interne.

Si precisa tuttavia che si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di pratiche edilizie non reperite dall'Amministrazione Comunale e, pertanto, non visionate in sede di accesso agli atti.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Per l'appartamento identificato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. 4 [REDACTED] è stata riscontrata la sola difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E., a firma del Geom. Baruffi Angelo in data 11/05/1983 al prot. 311/83 per quanto riguarda la presenza nelle planimetrie, di due porte di accesso alla cucina: allo stato attuale risulta presente esclusivamente la porta posta in corrispondenza dell'ingresso, mentre non è presente quella in affaccio sul soggiorno.

Per il garage identificato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], non state riscontrate difformità rilevanti rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E., a firma del Geom. Baruffi Angelo in data 11/05/1983 al prot. 308/83.

#### 4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Lo scrivente, a seguito del colloquio con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero (NO), può affermare che all'attualità le difformità rilevate in sede di sopralluogo possono essere ricondotte nell'ambito delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, in quanto trattasi di intervento realizzato in data antecedente al 24/05/2024, che non comporta violazione della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, né pregiudica i requisiti igienico-sanitari e l'agibilità dell'unità immobiliare.

Si ritiene pertanto necessaria la sola uniformazione delle planimetrie catastali, al fine di garantire la piena corrispondenza con lo stato di fatto rilevato.

Gli oneri per la pratica di aggiornamento catastale, comprensivi di rilievi strumentali e puntuali, stesura dell'elaborato tramite modello DOCFA, oneri catastali vari e bolli, ammontano a € 700,00 + € 140,00.

**Oneri totali C.T.U.:** € 877,10, di cui € 702,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (calcolo effettuato ai sensi dell'art. 1, comma 100, Legge Finanziaria 2008 – importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'art. 5, provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 185820/2011).

Si ritiene, tuttavia, di dover precisare che nonostante le difformità sopradescritte, a mente dell'Art. 46 comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e dell'Art. 40 comma 6 della Legge del 28 febbraio 1985 n. 47. L'IMMOBILE È COMUNQUE VENDIBILE NELLO STATO DI FATTO COSÌ COME DESCRITTO.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|  |                |
|--|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa):         | <b>500,00</b>  |
| Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | <b>nessuna</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:                    | <b>nessuna</b> |
| Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione):                 | <b>nessuna</b> |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**ABITAZIONE sub. 4:

proprietario per l'intera quota di 1/1 del bene dal 10/02/2024 ad oggi, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di del 10/02/2024 voltura n. in atti dal 14/03/2025.

GARAGE sub. 1:

proprietario per l'intera quota di 1/1 del bene dal 10/02/2024 ad oggi, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di del 10/02/2024 voltura n. in atti dal 14/03/2025

**6.2 Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):**ABITAZIONE sub. 4:

proprietario del bene per la rispettiva quota di 1/1 di nuda proprietà e usufruttuaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 di usufrutto, dal 24/06/2008 al 10/02/2024, in forza atto di donazione accettata per cessione del diritto di piena proprietà di 1/1 da parte di in data 24/06/2008 rep. n. , rogante Dott. Notaio Alfani Errico, e trascritto a Novara in data 04/07/2008, Reg. Part. , Reg. Gen. .

proprietaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 dal 03/06/2001 al 24/06/2008, in forza atto di successione in morte di in data 19/11/2001 rep. n. , per la quota di ¼ e trascritto a Novara in data 02/10/2004, Reg. Part. , Reg. Gen. .

Per la suddetta successione si rileva l'atto di accettazione tacita di eredità in morte di in data 23/10/2001 rep. n. per la relativa quota di ¼, rogante Dott. Notaio Majoni Enrico e trascritto a Novara in data 30/10/2001, Reg. Part. , Reg. Gen. .

e proprietari del bene in data anteriore al ventennio per l'intera quota di ½ ciascuno.

GARAGE sub. 1:

proprietario del bene per la rispettiva quota di 1/1 di nuda proprietà e usufruttuaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 di usufrutto, dal 24/06/2008 al 10/02/2024, in forza atto di donazione accettata per cessione del diritto di piena proprietà di 1/1 da parte di in data 24/06/2008 rep. n. , rogante Dott. Notaio Alfani Errico, e trascritto a Novara in data 04/07/2008, Reg. Part. , Reg. Gen. .

proprietaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 dal 27/12/2005 al 24/06/2008, in forza atto di compravendita in data 27/12/2005 rep. n. , rogante Dott. Notaio Alfani Errico e trascritto a Novara in data 13/01/2006, Reg. Part. , Reg. Gen. .

proprietaria del bene in data anteriore al ventennio per l'intera quota di 1/1.

Dati derivanti dall'Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara e dalla documentazione ipocatastale.

**7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:****7.1 Destinazione urbanistica:**

Secondo le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Borgomanero (NO), approvato con D.G.R. del 21 dicembre 2015, n. 70-2680, variante parziale 8 e successive modifiche, gli immobili sono collocati nella fascia di destinazione urbanistica "RES\_C - area normativa residenziale consolidata", facente riferimento all'articolo 21 delle N.T.A. comunali, come evidenziato nella tavola "Planimetria delle Regole".

**7.2 Calcolo superfici immobili:***A. Immobili e accessori:*

| Destinazione  | Parametro  | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Lorde equivalenti |
|---------------|------------|------------|--------|------------------------|
| Appartamento  | Sup. lorda | mq. 75,20  | 1.00   | mq. 75,20              |
| Balconi       | Sup. lorda | mq. 11,30  | 0.30   | mq. 3,39               |
| Cantina       | Sup. lorda | mq. 13,90  | 0.30   | mq. 4,17               |
| <b>TOTALE</b> |            |            |        | <b>mq. 82,76</b>       |

| Destinazione  | Parametro  | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Lorde equivalenti |
|---------------|------------|------------|--------|------------------------|
| Garage        | Sup. lorda | mq. 17,00  | 1.00   | mq. 17,00              |
| <b>TOTALE</b> |            |            |        | <b>mq. 17,00</b>       |

### 7.3 Caratteristiche immobile:

#### A. Immobile residenziale:

##### 7.3.1 Caratteristiche strutturali:

- ) *Struttura portante verticale:* struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio.
- ) *Struttura portante orizzontale:* in latero-cemento.
- ) *Copertura fabbricato:* struttura portante con sovrastante manto di copertura in tegole in cotto.

##### 7.3.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento:

- ) *Infissi esterni:* in alluminio con vetro doppio. Scuri con tapparelle in pvc e cassonetti in legno.
- ) *Porta ingresso:* di tipo di sicurezza in legno.
- ) *Porte interne:* in legno a battente piano tamburato.
- ) *Tamponature esterne:* in muratura di mattoni forati intonacati.
- ) *Pavimentazione interna:* in piastrelle di monocottura per ingresso e cucina, in parquettes per camere e soggiorno.
- ) *Pavimentazione bagno:* piastrelle in monocottura.
- ) *Pavimentazione balconi:* piastrelle antigelive per esterno
- ) *Rivestimento bagno:* piastrelle in ceramica smaltata.
- ) *Sanitari bagno:* vasca, doccia, wc, bidet e lavandino
- ) *Rivestimento cucina:* piastrelle in ceramica smaltata.

##### 7.3.3 Impianti:

- ) *Rete gas:* alimentazione da rete comunale.
- ) *Elettrico:* impianto esistente sottotraccia e comprende le linee per luce, tv, citofono.
- ) *Idrico:* alimentazione dalla rete comunale. Acqua calda sanitaria autonoma prodotta da caldaia a gas.
- ) *Riscaldamento:* autonomo con caldaia a gas e termosifoni ad elementi radianti in ghisa.

##### 7.3.4 locali accessori:

Cantina e Garage

##### 7.3.5 Stato dei luoghi:

L'immobile, edificato negli anni 1977-78, si presenta complessivamente in **BUONO** stato manutentivo. Internamente necessita interventi di manutenzione ordinaria, esternamente necessita di interventi manutenzione straordinaria alle facciate ed agli sporti di gronda e balconi. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, trattandosi di realizzazione datata, gli stessi risultano non conformi alle normative vigenti. Tali impianti possono essere adeguati mediante interventi manutentivi specifici e successiva certificazione di conformità, rilasciata da tecnici abilitati.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il secondo semestre 2024 per il Comune di Borgomanero (NO); dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona **SEMICENTRALE**, codice di zona **C3**, tipologia prevalente **Abitazioni civili**, destinazione **Residenziale**, tipologia **Abitazioni civili**.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Borgomanero, Osservatori del mercato: Valori OMI, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare 839-2009 e fonti web.

**8.3 Valutazione beni:**

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

Valori OMI Abitazioni civili: Val. min. € 1.050,00/mq / Val. MAX. € 1.450,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'appartamento il valore **MAX** di € **1.450,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore appartamento: mq. 82,76 x €/mq. 1.450,00 = € **120.002,00**

Valori OMI box: Val. min. € 520,00/mq / Val. MAX. € 770,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare al box il valore **MAX** di € **770,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla tipologia edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore garage: mq. 17,00 x €/mq. 770,00 = € **13.090,00**

**RIEPILOGO GENERALE**

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Appartamento con cantina: | € 120.002,00        |
| Garage:                   | € 13.090,00         |
| <b>TOTALE VALORE</b>      | <b>€ 133.092,00</b> |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Si ritiene di dover effettuare una correzione del valore globale dell'immobile applicando solamente il coefficiente di svalutazione dello **0,20** dovuto all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (compreso spese condominiali insolute): € **26.618,40**

Si ritiene di dover effettuare un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,10**, in quanto gli immobili si presentano in uno stato manutentivo *BUONO* e per quanto indicato al punto A.7.3.5, nonché per le sue caratteristiche *ESTRINSECHE* e necessità di interventi di manutenzione: € **13.309,20**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € **877,10**

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:  
€ **92.287,30** (che si arrotonda ad € **92.000,00**)

**8.6 Giudizio di comoda divisibilità**

Il bene deve essere venduto in un unico lotto, in quanto non risulta tecnicamente e funzionalmente frazionabile in più unità autonome.

La vendita congiunta dell'appartamento con il locale autorimessa e la cantina ne incrementa l'appetibilità commerciale, contribuendo ad accrescerne l'interesse sul mercato immobiliare.

Beni in BORGOMANERO (NO) – n. angolo via n.

**Lotto 3****Appartamento con cantina e garage****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Foglio , particella , subalterno  
Garage  
Vista da corte comune

Foglio , particella , subalterno  
Appartamento in condominio  
Vista da via



'PIENA PROPRIETA' per la rispettiva quota di 1/1 di un **appartamento con cantina e garage**, facente parte del compendio immobiliare sito a Borgomanero (NO), in n. angolo via n.

All'appartamento oggetto di stima si accede dall'ingresso pedonale posto su via al civico n. ; attraversando la corte comune si raggiunge l'atrio di ingresso al piano terra, dal quale, mediante scala comune, si accede all'unità abitativa posta al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo (terzo fuori terra), all'interno di un fabbricato residenziale che si sviluppa per tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato circondato sui 4 lati dalla corte comune.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno oltre a 2 balconi.

Il collegamento tra i vari piani dell'edificio avviene mediante scala comune. Non è presente l'ascensore di collegamento ai piani.

All'appartamento sono annessi una cantina ed un garage posti al piano seminterrato ed accessibili rispettivamente dal vano scala comune e dalla corte comune.

L'appartamento ed i locali accessori, hanno le seguenti superfici:

| Locale                  | Superficie calpestabile | Superficie commerciale |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Ingresso                | mq. 8,70                | mq. 61,50              |
| Soggiorno               | mq. 16,30               |                        |
| Cucina                  | mq. 5,30                |                        |
| Camera                  | mq. 14,00               |                        |
| Bagno                   | mq. 5,20                |                        |
| <b>TOTALE ABITABILE</b> | <b>mq. 49,50</b>        | <b>mq. 61,50</b>       |

| Locale accessorio | Superficie calpestabile | Superficie commerciale |
|-------------------|-------------------------|------------------------|
| Balconi           | //////////              | mq. 11,30              |
| Cantina           | mq. 7,60                | mq. 10,30              |
| Garage            | mq. 11,20               | mq. 13,70              |

L'altezza netta interna dell'appartamento è di mt. 2,70; l'altezza netta interna della cantina è di mt. 2,80; l'altezza netta interna del garage è di mt. 2,50.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. nel seguente modo:

-) foglio ■■■ partecella ■■■, subalterno ■■■, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, Superficie catastale mq. 91, p. S1-2, rendita Euro 330,53;

-) foglio ■■■ partecella ■■■, subalterno ■■■, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, Superficie catastale mq. 14, p. S1, rendita Euro 79,95;

Ed edificati su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio ■■■ mappale ■■■, ente urbano di are 09.80;

L'appartamento risulta attualmente in capo al sig.:

-) ■■■ nato a Borgomanero (NO), il 04/08/1950, Cod. Fisc. ■■■, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord affaccio sulla corte comune interna, a Est affaccio sulla corte comune interna, a Sud confina con altro appartamento sub. 4 e vano scala comune, ad Ovest affaccio sulla corte comune interna.

Coerenze cantina da Nord in senso orario: a Nord confina con corte comune interna, a Est confina con corte comune interna e altra cantina sub. 4, a Sud confina con corridoio comune, a Ovest confina con altra cantina.

Coerenze garage da Nord in senso orario: a Nord confina con altra proprietà, partecella catastale 1552, a Est confina con altro garage, a Sud affaccio sulla corte comune, a Ovest confina con altro garage sub. 4.

### 1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatogli era presente l'intera documentazione ipocatastale (certificato notarile ed estratti di mappa) necessaria alla redazione del presente elaborato peritale.

La restante documentazione allegata, a integrazione e completezza della perizia, è stata personalmente reperita e prodotta dallo scrivente presso gli uffici competenti indicati al punto 8.2.

### 1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini).

### 1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano pignorati per la quota di intera proprietà (1/1) in capo al debitore esecutato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:

Zona SEMICENTRALE della città, con buona vicinanza ai principali servizi pubblici e privati: trasporti (autobus e stazione ferroviaria), attività commerciali (negozi e supermercati), servizi sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali, cimitero), servizi sanitari (ospedale), strutture religiose (chiese) e impianti sportivi (palestre, campi sportivi), nonché a breve distanza dal centro storico di Borgomanero.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il solo appartamento oggetto della presente perizia (con esclusione del garage), al momento del sopralluogo risultava occupato e condotto dalla sig.ra ■■■ con regolare contratto di locazione stipulato in data 01/03/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Borgomanero al n. ■■■, serie ■■■ e registrato in data 04/03/2019 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento). Il contratto, della durata iniziale di 4 anni dal 01/03/2019 al 28/02/2023, è stato prorogato per ulteriori 4 anni dal 01/03/2023 sino al 28/02/2027.

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.200,00, suddiviso in 12 rate mensili di € 350,00.

Il presente contratto di locazione è da considerarsi regolare e opponibile alla procedura esecutiva, in quanto sottoscritto e registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 09/09/2024.

Il garage risulta occupato ed in uso all'esecutato sig. ■■■.

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente in presenza del custode giudiziario, Dott. Biancon Valentino dell'I.V.G. e del proprietario sig. ■■■.

**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

-) Domanda giudiziale per richiesta di inefficacia atto del Tribunale di Novara sez. Borgomanero, in data 21/02/2011 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 15/03/2011, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro il sig. [REDACTED], a favore di [REDACTED]

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 e/o alienazione:

Nessuna

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

-) Atto di costituzione fondo patrimoniale del 19/10/2009 repertorio n. [REDACTED], rogante Dott. Notaio Auteri Fabio, trascritto a Novara in data 22/11/2009, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro il sig. [REDACTED].

A margine della suddetta trascrizione sussistono le seguenti annotazioni:

-) Annotazione per inefficacia parziale a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con atto del Tribunale di Novara in data 20/05/2015 repertorio n. [REDACTED], trascritta a Novara in data 23/11/2016, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

-) Annotazione e trascrizione per sentenza definitiva con atto della Corte Suprema di Cassazione in data 05/06/2018 repertorio n. [REDACTED], trascritta a Novara in data 12/04/2019, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

-) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED] contro il sig. [REDACTED], con atto del Tribunale di Novara in data 16/07/2010 repertorio n. [REDACTED], iscritta a Novara in data 02/11/2015, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

Importo capitale: € 500.000,00

Importo ipoteca: € 150.000,00

4.2.2. Pignoramento:

-) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 09/09/2024 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 26/09/2024, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro il sig. [REDACTED], a favore di [REDACTED]

Importo alla data del pignoramento: € 1.253.569,91 oltre a spese ad interessi maturandi

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

Nessuno

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'edificazione dell'immobile risale al periodo compreso tra il 1977 e il 1978.

A seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero (NO), sulla base dei dati catastali e dei nominativi degli attuali e dei precedenti proprietari, è stato possibile rinvenire sia le pratiche edilizie originarie relative alla costruzione dell'immobile, sia quelle successive:

-) Concessione di costruire n. 117 in data 23/05/1977 relativa a lavori di "costruzione casa d'abitazione", rilasciata dal Comune di Borgomanero (NO) a nome delle sig.re [REDACTED] e [REDACTED];

-) Comunicazione di inizio lavori in data 20/06/1977;

-) Concessione per variazione intestazione della Concessione n. 117 in data 05/10/1977, rilasciata dal Comune di Borgomanero (NO) a nome dei sig.ri [REDACTED]

-) Variante in corso d'opera n. 9375 in data 18/08/1978, rilasciata dal Comune di Borgomanero (NO) a nome dei sig.ri [REDACTED]

-) Comunicazione di fine lavori del 28/12/1978;

Non è stato possibile reperire, all'interno del fascicolo edilizio, alcuna documentazione o dichiarazione relativa al rilascio del certificato di abitabilità da parte del comune; pertanto, il sottoscritto non è in grado di attestare se l'immobile sia stato o meno dichiarato abitabile.

Successivamente alla sua edificazione, sono stati presentati i seguenti ulteriori titoli edilizi:

-) CILAS Superbonus n. 167/2022 prot. n. 56205/2022 del 30/12/2022 relativa a lavori di «riqualificazione energetica dell'immobile», presentata presso il Comune di Borgomanero (NO) a nome del sig. [REDACTED].

La pratica non risulta tuttavia perfezionata, né quindi legittimata, a causa della mancata presentazione delle integrazioni documentali richieste dal Comune con nota prot. n. 4722 del 27/01/2023. I lavori risultano non eseguiti.

In sede di sopralluogo, dal confronto tra lo stato legittimo risultante dalla documentazione acquisita presso gli Uffici Comunali, i dati reperiti presso il Catasto e le verifiche effettuate direttamente in loco, non sono emerse difformità interne ed esterne rilevanti rispetto allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Tuttavia si segnala la difformità relativa alla diversa conformazione della tramezza di separazione tra cucina e bagno, per la creazione di una nicchia per l'alloggiamento della lavatrice

Tale difformità può essere ricondotta nell'ambito delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, in quanto trattasi di intervento realizzato in data antecedente al 24/05/2024, che non comporta violazione della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, né pregiudica i requisiti igienico-sanitari e l'agibilità dell'unità immobiliare.

Non è invece possibile effettuare un raffronto puntuale con le misure interne dei locali e con le dimensioni dei serramenti, in quanto tali quotature non risultano riportate negli elaborati grafici licenziati e reperiti durante l'accesso agli atti. Pertanto, non è possibile accertare con assoluta precisione la perfetta conformità delle dimensioni interne.

Si precisa tuttavia che si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di pratiche edilizie non reperite dall'Amministrazione Comunale e, pertanto, non visionate in sede di accesso agli atti.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Per l'appartamento identificato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], è stata riscontrata la sola difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E., a firma del Geom. Baruffi Angelo in data 11/05/1983 al prot. 309/83 per quanto riguarda la diversa rappresentazione grafica della tramezza di separazione tra cucina e bagno, a seguito della creazione di una nicchia per l'alloggiamento della lavatrice.

Per il garage identificato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED], non state riscontrate difformità rilevanti rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E., a firma del Geom. Baruffi Angelo in data 11/05/1983.

#### 4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Lo scrivente, a seguito del colloquio con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero (NO), può affermare che all'attualità le difformità rilevate in sede di sopralluogo possono essere ricondotte nell'ambito delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, in quanto trattasi di intervento realizzato in data antecedente al 24/05/2024, che non comporta violazione della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, né pregiudica i requisiti igienico-sanitari e l'agibilità dell'unità immobiliare.

Si ritiene pertanto necessaria la sola uniformazione delle planimetrie catastali, al fine di garantire la piena corrispondenza con lo stato di fatto rilevato.

Gli oneri per la pratica di aggiornamento catastale, comprensivi di rilievi strumentali e puntuali, stesura dell'elaborato tramite modello DOCFA, oneri catastali vari e bolli, ammontano a € 700,00 + € 140,00.

**Oneri totali C.T.U.: € 877,10**, di cui € 702,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (calcolo effettuato ai sensi dell'art. 1, comma 100, Legge Finanziaria 2008 – importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'art. 5, provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 185820/2011).

Si ritiene, tuttavia, di dover precisare che nonostante le difformità sopradescritte, a mente dell'Art. 46 comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e dell'Art. 40 comma 6 della Legge del 28 febbraio 1985 n. 47, L'IMMOBILE È COMUNQUE VENDIBILE NELLO STATO DI FATTO COSÌ COME DESCRITTO.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|  |                |
|--|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa):         | <b>500,00</b>  |
| Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | <b>nessuna</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:                    | <b>nessuna</b> |
| Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione):                 | <b>nessuna</b> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### ABITAZIONE sub. 5:

██████████ proprietario per l'intera quota di 1/1 del bene dal 10/02/2024 ad oggi, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di ██████████ del 10/02/2024 voltura n. ██████████ in atti dal 14/03/2025.

#### GARAGE sub. 5:

██████████ proprietario per l'intera quota di 1/1 del bene dal 10/02/2024 ad oggi, in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di ██████████ del 10/02/2024 voltura n. ██████████ in atti dal 14/03/2025

### 6.2 Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

#### ABITAZIONE sub. 5:

██████████ proprietario del bene per la rispettiva quota di 1/1 di nuda proprietà e ██████████ usufruttuaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 di usufrutto, dal 24/06/2008 al 10/02/2024, in forza atto di donazione accettata per cessione del diritto di piena proprietà di 1/1 da parte di ██████████ in data 24/06/2008 rep. n. ██████████, rogante Dott. Notaio Alfani Errico, e trascritto a Novara in data 04/07/2008, Reg. Part. ██████████, Reg. Gen. ██████████.

██████████ proprietaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 dal 27/12/2005 al 24/06/2008, in forza atto di compravendita in data 27/12/2005 rep. n. ██████████, rogante Dott. Notaio Alfani Errico e trascritto a Novara in data 13/01/2006, Reg. Part. ██████████, Reg. Gen. ██████████.

██████████ proprietaria del bene in data anteriore al ventennio per l'intera quota di 1/1.

#### GARAGE sub. 5:

██████████ proprietario del bene per la rispettiva quota di 1/1 di nuda proprietà e ██████████ usufruttuaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 di usufrutto, dal 24/06/2008 al 10/02/2024, in forza atto di donazione accettata per cessione del diritto di piena proprietà di 1/1 da parte di ██████████ in data 24/06/2008 rep. n. ██████████, rogante Dott. Notaio Alfani Errico, e trascritto a Novara in data 04/07/2008, Reg. Part. ██████████, Reg. Gen. ██████████.

██████████ proprietaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 dal 03/06/2001 al 24/06/2008, in forza atto di successione in morte di ██████████ in data 19/11/2001 rep. n. ██████████, per la quota di ¼ e trascritto a Novara in data 02/10/2004, Reg. Part. ██████████, Reg. Gen. ██████████.

Per la suddetta successione si rileva l'atto di accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ in data 23/10/2001 rep. n. ██████████ per la relativa quota di ¼, rogante Dott. Notaio Majoni Enrico e trascritto a Novara in data 30/10/2001, Reg. Part. ██████████, Reg. Gen. ██████████.

██████████ e ██████████ proprietari del bene in data anteriore al ventennio per l'intera quota di ½ ciascuno.

Dati derivanti dall'Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara e dalla documentazione ipocatastale.

## 7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

### 7.1 Destinazione urbanistica:

Secondo le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Borgomanero (NO), approvato con D.G.R. del 21 dicembre 2015, n. 70-2680, variante parziale 8 e successive modifiche, gli immobili sono collocati nella fascia di destinazione urbanistica "RES\_C - area normativa residenziale consolidata", facente riferimento all'articolo 21 delle N.T.A. comunali, come evidenziato nella tavola "Planimetria delle Regole".

**7.3 Calcolo superfici immobili:****A. Immobile e accessori:**

| Destinazione  | Parametro  | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Lorde equivalenti |
|---------------|------------|------------|--------|------------------------|
| Appartamento  | Sup. lorda | mq. 61,50  | 1.00   | mq. 61,50              |
| Balconi       | Sup. lorda | mq. 11,30  | 0.30   | mq. 3,39               |
| Cantina       | Sup. lorda | mq. 10,30  | 0.30   | mq. 3,09               |
| <b>TOTALE</b> |            |            |        | <b>mq. 67,98</b>       |

| Destinazione  | Parametro  | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Lorde equivalenti |
|---------------|------------|------------|--------|------------------------|
| Garage        | Sup. lorda | mq. 13,70  | 1.00   | mq. 13,70              |
| <b>TOTALE</b> |            |            |        | <b>mq. 13,70</b>       |

**7.3 Caratteristiche immobile:****A. Immobile residenziale:**7.3.1 Caratteristiche strutturali:

- ) *Struttura portante verticale:* struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio.
- ) *Struttura portante orizzontale:* in latero-cemento.
- ) *Copertura fabbricato:* struttura portante con sovrastante manto di copertura in tegole in cotto.

7.3.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento:

- ) *Infissi esterni:* in alluminio con vetro doppio. Scuri con tapparelle in pvc e cassonetti in legno.
- ) *Porta ingresso:* di tipo di sicurezza in legno.
- ) *Porte interne:* in legno a battente piano tamburato.
- ) *Tamponature esterne:* in muratura di mattoni forati intonacati.
- ) *Pavimentazione interna:* in piastrelle di monocottura per la cucina, in laminato in legno per ingresso, camera e soggiorno.
- ) *Pavimentazione bagno:* piastrelle in monocottura.
- ) *Pavimentazione balconi:* piastrelle antigelive per esterno
- ) *Rivestimento bagno:* piastrelle in ceramica smaltata.
- ) *Sanitari bagno:* vasca, wc, bidet e lavandino
- ) *Rivestimento cucina:* piastrelle in ceramica smaltata.

7.3.3 Impianti:

- ) *Rete gas:* alimentazione da rete comunale.
- ) *Elettrico:* impianto esistente sottotraccia e comprende le linee per luce, tv, citofono.
- ) *Idrico:* alimentazione dalla rete comunale. Acqua calda sanitaria autonoma prodotta da caldaia a gas.
- ) *Riscaldamento:* autonomo con caldaia a gas e termosifoni ad elementi radianti in ghisa.

7.3.4 locali accessori:

Cantina e Garage

7.3.5 Stato dei luoghi:

L'immobile, edificato negli anni 1977-78, si presenta complessivamente in **BUONO** stato manutentivo. Internamente necessita interventi di manutenzione ordinaria, esternamente necessita di interventi manutenzione straordinaria alle facciate ed agli sporti di gronda e balconi. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, trattandosi di realizzazione datata, gli stessi risultano non conformi alle normative vigenti. Tali impianti possono essere adeguati mediante interventi manutentivi specifici e successiva certificazione di conformità, rilasciata da tecnici abilitati.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di Stima**

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il secondo semestre 2024 per il Comune di Borgomanero (NO); dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona **SEMICENTRALE**, codice di zona **C3**, tipologia prevalente **Abitazioni civili**, destinazione **Residenziale**, tipologia **Abitazioni civili**.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Borgomanero, Osservatori del mercato: Valori OMI, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare 839-2009 e fonti web.

**8.3 Valutazione beni:**

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

Valori OMI Abitazioni civili: Val. min. € 1.050,00/mq / Val. MAX. € 1.450,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'appartamento il valore **MAX** di **€ 1.450,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore appartamento: mq. 67,98 x €/mq. 1.450,00 = € **98.571,00**

Valori OMI box: Val. min. € 520,00/mq / Val. MAX. € 770,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare al garage il valore **MAX** di **€ 770,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua tipologia edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore garage: mq. 13,70 x €/mq. 770,00 = € **10.549,00**

**RIEPILOGO GENERALE**

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Appartamento con cantina: | € 98.571,00         |
| Garage:                   | € 10.549,00         |
| <b>TOTALE VALORE</b>      | <b>€ 109.120,00</b> |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Si ritiene di dover effettuare una correzione del valore globale dell'immobile applicando solamente il coefficiente di svalutazione dello **0,20** dovuto all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (compreso spese condominiali insolute): **€ 21.824,00**

Si ritiene di dover effettuare un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,10**, in quanto gli immobili si presentano in uno stato manutentivo **BUONO** e per quanto indicato al punto A.7.3.5, nonché per le sue caratteristiche **ESTRINSECHE** e necessità di interventi di manutenzione: **€ 10.912,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 877,10**

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

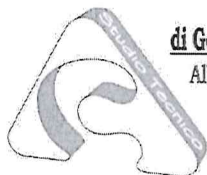
**€ 75.506,90 (che si arrotonda ad € 76.000,00)**

---

#### **8.6 Giudizio di comoda divisibilità**

Il bene deve essere venduto in un unico lotto, in quanto non risulta tecnicamente e funzionalmente frazionabile in più unità autonome.

La vendita congiunta dell'appartamento con il locale autorimessa e la cantina ne incrementa l'appetibilità commerciale, contribuendo ad accrescerne l'interesse sul mercato immobiliare.



di Geom. Cristian Altamore - Codice Fiscale LTM CST 83B08 E852V

Albo dei Geometri della Provincia di Novara n. 2601 - P.IVA 02154760033

Studio: Via Mons. Leone Ossola n. 22 - 28100 Novara (NO)

Tel: 349 4025401 - Fax 0321 839266 - E-mail: info@ac-studiotecnico.it

Pr. n. 10 dep. 03/02/2026

Novara, 03 febbraio 2026

**TRIBUNALE DI NOVARA**

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Via Azario n. 5

28100 Novara

**Oggetto: INTEGRAZIONE ESSENZIALE RGE n. 163/2024 del Tribunale di Novara, promosso da  
VINCENT'S HOME contro [REDACTED]**

In riferimento alla perizia di stima per la RGE in oggetto, depositata tramite PCT in data 06/11/2025, il sottoscritto geometra CRISTIAN ALTAMORE in qualità di CTU, precisa ed integra quanto segue.

Con riferimento al punto "4.2 – *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, ed in particolare al sottopunto 4.2.1 – Iscrizioni e trascrizioni*", sono stati indicati gli estremi dell' **Atto di costituzione di fondo patrimoniale** stipulato in data 19/10/2009, repertorio n. 29763/11880, rogante Dott. Notaio Auteri Fabio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/11/2009, Reg. Part. 11162, Reg. Gen. 16814, a favore [REDACTED]

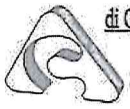
[REDACTED], unitamente alle seguenti annotazioni all'atto:

- Annotazione per inefficacia parziale a favore di [REDACTED] contro i sigg. [REDACTED], con atto del Tribunale di Novara in data 20/05/2015, repertorio n. 534/2015, trascritta a Novara in data 23/11/2016, Reg. Part. 1674, Reg. Gen. 13712;
- Annotazione e trascrizione per sentenza definitiva con atto della Corte Suprema di Cassazione in data 05/06/2018, repertorio n. 24778/2018, trascritta a Novara in data 12/04/2019, Reg. Part. 763, Reg. Gen. 5196.

Si precisa che, per mero errore materiale di trascrizione, la suddetta formalità, con le relative annotazioni, è stata erroneamente inserita al punto "4.2.1 – *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*", mentre la stessa avrebbe dovuto essere correttamente ricompresa al punto "4.1 – *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, al sottopunto 4.1.1 – Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*".

Tale errore si intende rettificato con la presente integrazione e riguarda l'errata indicazione riportata per tutti i lotti oggetto di stima, restando invariato ogni altro contenuto della perizia depositata.





La presente integrazione deve intendersi quale parte integrante e sostanziale della perizia di stima già depositata nel fascicolo della procedura.

Il CTU

Geom. Altamore Cristian

