



TRIBUNALE di NOVARA

Esecuzione Immobiliare n. 180 / 2022

G.E.: Dott.ssa Simona Delle Site

contro

*** ***

Integrata con la procedura n. 56 / 2024

G.E.: Dott.ssa Veronica Zanin

contro

Tecnico Incaricato Geom. L. Verrua

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 1981

Iscritto all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Novara al n.169

Corso 23 Marzo, n° 158 - 28100 Novara (NO)

Tel. 0321 - 35007

studio@verrua.it – lorenzo.verrua@geopec.it

**APPARTAMENTO piano terra con giardino,
oltre a cantina e posto auto coperto al piano interrato.
Ubicato nel Comune di Borgo Ticino (NO) via VIII Marzo n. 2 (angolo via XXV Aprile)**

- 1. PREMESSA:** La relazione di stima riferita all'es. imm.re n. 180 / 2022 è stata regolarmente evasa in data 10.08.2023 e si riferiva alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà a carico

In data 26 marzo 2025 il G.E. Dott.ssa Veronica Zanin disponeva ulteriore incarico allo scrivente di integrare la precedente perizia in atti, procedendo con l'attività di stima e di controllo dell'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ pignorata nella procedura 56 / 2024 di proprietà. Viene pertanto mantenuto il corpo principale della relazione depositata completato con gli aggiornamenti della nuova procedura confermando la stessa valutazione perché non sono state rilevate significative variazioni del mercato immobiliare come riportato nelle fonti d'informazione e librerie di riferimento delle due differenti edizioni ovvero anni 2023 e 2025;

2. EVIDENZE:

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Verrua ha accettato l'incarico con giuramento rituale in data 10 maggio 2023 ed ha effettuato una prima ricognizione in loco il giorno 25 maggio. La proprietà non risultava presente e sentendo dei condomini non avevo ottenuto altra indicazione se non che l'immobile non è rappresentato da alcun amministratore. In data 04 agosto è stato effettuato il rituale sopralluogo alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie che, come al solito, ringrazio per la professionale collaborazione.

La procedura esecutiva n. 180 / 2022 risulta a carico della signora (che ha modificato il proprio cognome da) per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

La procedura esecutiva n. 56 / 2024 risulta a carico del signor per la quota del restante $\frac{1}{2}$ di proprietà.

3. DESCRIZIONE:

Le unità immobiliari di proprietà sono facenti parte di un fabbricato condominiale a due piani fuori terra oltre interrato, corte e giardini, sito nel Comune di Borgo Ticino (NO) con accesso pedonale dal **civico numero 2 di via VIII Marzo** (ad angolo con la via XXV Aprile) e carraio S.N. dalla medesima strada (a fianco di altro ingresso pedonale al n.4). La proprietà risulta intestata in regime di separazione dei beni, ai signori .

Dall'atrio comune del piano terra si accede all'appartamento che ha luce propria sul proprio giardino esclusivo con affaccio sui due fronti stradali e si compone: ingresso soggiorno con angolo cottura e ripostiglio con caldaia, corridoio che disimpegna due camere, un bagno ed un

ripostiglio. La proprietà si completa al piano interrato con una cantina (di cui non è stato possibile accedere per mancanza di chiavi) ed un posto auto coperto. Lo stato dei luoghi dimostra una proprietà gradevole e funzionale sia per la distribuzione degli spazi interni che per il giardino esclusivo; necessita di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari.

4. IDENTIFICAZIONE:

La zona territoriale risulta periferica con presenza di differenti immobili a più destinazioni d'uso, completa di pubbliche e private forniture ed infrastrutture, verde, facilità d'accesso stradale e parcheggi.

Non si evidenziano particolari osservanze utili al fine della presente:



Identificativi catastali:

Le unità immobiliari risultano intestate ai Signori:

- per
la quota di 500/00 di proprietà in regime di separazione dei beni;
- per
la quota di 500/00 di proprietà in regime di separazione dei beni;

Catasto Fabbricati > COMUNE DI BORGO TICINO (B043):

- **Foglio 11 particella 1228 sub. 9** – categ. A/2 – cl. 1 – Cons. 5 vani – via XXV Aprile n. snc – piano: S1 -T; R.C. €. 374,43; Dati di Superficie: Totale 74 mq. – Totale escluse aree scoperte 66 mq;
- **Foglio 11 particella 1228 sub. 19** – categ. C/6 – cl. 1 – Cons. 12 mq. – via XXV Aprile n. snc. – piano: S1; R.C. €. 36,57; Dati di Superficie: Totale 13 mq.;
- **Catasto Terreni:**
- **Foglio 11 particella 1228**

N.B.): le unità immobiliari risultano ubicate in via VIII Marzo al civico n.2;

Giudizio di conformità catastale:

- Dovrà essere presentata un'istanza per la rettifica della toponomastica dall'errata via XXV Aprile alla **corretta via VIII Marzo n. 2;**
- Lo stato dei luoghi è correttamente identificato alle planimetrie catastali dell'anno 2005;
- Anche se ininfluente ai fini della presente dovrà essere aggiornata la planimetria dell'appartamento per l'arretramento della porta del ripostiglio dal soggiorno/cucina (perché di fatto ne riduce le dimensioni) oltre alla porta balcone del medesimo soggiorno che ha un posizionamento differente;

Coerenze: con orientamento partente da Nord ed in senso orario: mappale 785 – mappale 836 – mappale 943 (fronte via XXIII Aprile) – mappale 941 e 943 (fronte via VIII Marzo);

5. UBICAZIONE:

- Caratteristiche di zona: periferica a più destinazioni d'uso;
- Servizi della zona: completi sia di strutture che infrastrutture oltre alle normali forniture ed urbanizzazioni;

6. STATO di POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano occupate dalla signora con le due figlie minori;

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Esecuzione n. 180 / 2022;

Iscrizioni:

iscrizione

– Ipoteca Volontaria nascente da

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

– rogato dal Notaio

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Veronica Zanin

Es. Imm.re n. 180 / 2022 riunita con la procedura n. 56 / 2024

Trascrizioni:

- Atto di Compravendita: rogato dal Notaio
;
- Trascrizione Tribunale di Novara /
ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE
- Trascrizione Ufficiale Giudiziario
Tribunale di Novara Verbale Di Pignoramento immobili
, per la quota di ½;

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Esecuzione n. 56 / 2024;

Iscrizioni:

- iscrizione – Ipoteca Volontaria nascente da
Concessione a garanzia di mutuo fondiario – rogato dal Notaio

Trascrizioni:

Atto di Compravendita: rogato dal Notaio

- Trascrizione – Tribunale di Novara /
ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE ;
- Trascrizione – Ufficiale Giudiziario Tribunale
di Novara – Verbale Di Pignoramento immobili
per la quota di ½;

9. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietà è rappresentata

per la quota di 500/00 di proprietà in regime

di separazione dei beni e

per la quota di 500/00 di proprietà in regime di separazione dei beni,
a seguito di rogito di compravendita rogato dal Notaio

Precedente proprietà:

- con sede in ;

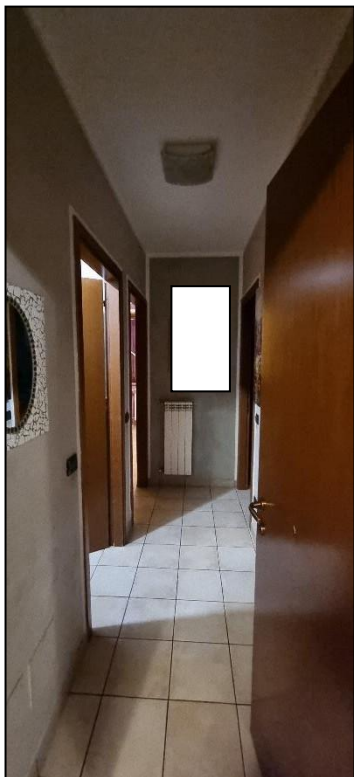
10. PRATICHE EDILIZIE e/o REGOLARITA':

L'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Borgo Ticino (NO) non ha prodotto alcun risultato. Lo scrivente ha presentato la consueta richiesta in data 30 maggio 2023 protocollata al n. 56/2023; dopo vari solleciti telefonici la conclusionale risulta essere la mail datata 12.07.2023 dove si riportava" *...purtroppo non stanno emergendo pratiche inerenti all'immobile...*";

N.B.): non avendo ricevuto alcuna indicazione dal Comune di Borgo Ticino sulle regolarità edilizie e urbanistiche, esclusivamente raffrontando le difformità tra l'esistente e le rispettive planimetrie catastali, ho ipotizzato la presentazione dell'eventuale domanda in sanatoria per adeguare nel vano soggiorno sia il ripostiglio che la porta balcone,

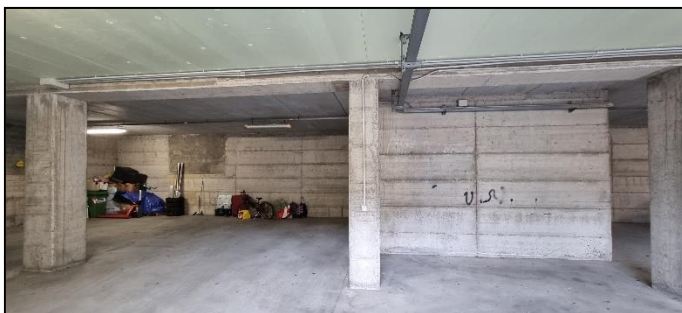
11.SPESE CONDOMINIALI e/o PARTI COMUNI: non ne risultano perché non è stato nominato alcun amministratore e non ho reperito altre indicazioni;





12. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SINTETICHE:

<i>Caratteristiche descrittive:</i>	
Copertura:	tipologia: a falde inclinate con tegole; condizioni: buone;
<i>Componenti:</i>	
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno e vetro doppio - protezione: persiane - condizioni: buone;
Infissi Interni:	tipologia: a battente – materiale: legno/vetro – condizioni: buone;
Pavimenti e Rivestimenti:	di differenti materiali e colorazioni - condizioni: buone;
Pareti interne:	materiale: muratura - rivestimento: tinteggiatura su intonaco per interni - condizioni: sufficienti;
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni - coibentazione: non accertata - rivestimento: tinteggiatura su intonaco al civile per esterni - condizioni: sufficienti;
<i>Impianti</i>	
Idrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Riscaldamento Autonomo:	impianto a radiatori / caldaia murale;



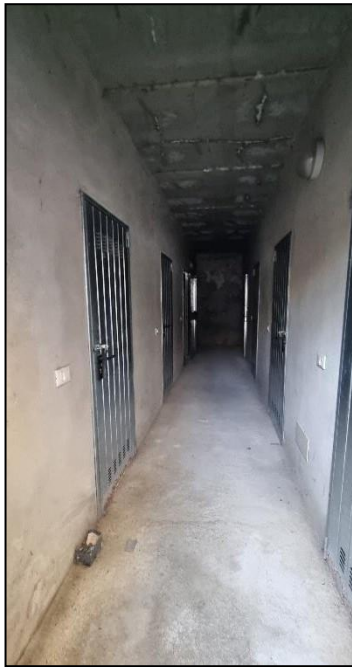
11. VALUTAZIONE:

Criterio di Stima:

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento ovvero il Comune di Borgo Ticino. Il compito dello scrivente è la ricerca dei più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona, verificando e comparando i parametri con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazioni d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura, oltre all'epoca di costruzione e/o ristrutturazione. La metodologia di stima la ottengo applicando il prezzo unitario come sopra identificato che diventa il valore attivo di mercato, alla superficie commerciale che comprende: i muri perimetrali e le pertinenze e/o accessori rettificati con i relativi coefficienti. Volutamente non vengono quantificati e considerati perché già compresi nelle precedenti analisi gli spazi comuni condominiali. Nello specifico nonostante vi sia la riunione delle due procedure con date differenti, viene mantenuto il medesimo valore commerciale dell'anno 2023 perché le quotazioni non hanno subito variazioni significative come riportato nei borsini immobiliari di riferimento. Come da incarico peritale *"....il valore di mercato è decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva"*.

Fonti di informazione e Librerie di riferimento:

- Borsino Immobiliare Novarese – Edizione 2023 + Edizione 2025;



13. DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE: come da elaborato grafico;

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (mq)</i>	<i>Valore unitario €/mq.</i>	<i>Coefficiente vendita coattiva A dedurre 20%</i>	<i>Valore Commerciale €/ mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Abitazione e cantina	68,00	€. 1.000,00	€. 200,00 -	€. 800,00	€. 54.400,00
Posto auto p. S1		A CORPO			€. 6.000,00
Giardino		A CORPO			€. 5.000,00
Valore complessivo dell'intero:					€. 64.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione comunale e sanatoria per difformità					€. 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:					€. 500,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:					€ 0,00
<i>Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura:</i>					€. 62.000,00
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:					€. 62.000,00
Valore dell'Intero:					€. 62.000,00

VALORE STIMATO: €. 62.000,00
(eurossessantaduemila/00)

Novara li 10.08.2023 (perizia es.imm.re n. 180 / 2022)

Novara li 14 maggio 2025 (integrazione es.imm.re 56 / 2024)

Il perito

Geom. Lorenzo Verrua