TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 192 / 2024

[redacted]

Contro

[redacted]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa VERONICA ZANIN

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: **Architetto Marcello Prone**
Iscritto all'Ordine Architetti delle Province di Novara e V.C.O. al n. 1189
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 186
C.F. : PRN MCL 60T02 I819V

Con studio in via Selvigia 7/a, 28040 Varallo Pombia, (NO)
Tel. 0321 – 496960
e-mail: archello@libero.it
pec: marcello.prone@archiworldpec.it

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

CASA DI CORTE IN BORGOLAVEZZARO (NO) – Via Dionigi Ruva n. 22
QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' DI CASA DI CORTE SU 2 LIVELLI CON SOFFITTA, RIPOSTIGLIO ED AUTORIMESSA IN CORPO STACCATO CON CORTE ESCLUSIVA CON POSTO AUTO SCOPERTO

Autorimessa vista da corte esclusiva

Abitazione vista da corte interna

Quota di 1/1 di piena proprietà di casa di corte su 2 livelli abitabili ed una soffitta, con corte esclusiva dove insiste autorimessa e ripostiglio, posta in zona semicentrale del Comune di Borgolavezzaro (NO), con ingresso pedonale da androne coperto promiscuo in via Dionigi Ruva n. 22 e carraio attraverso cancello automatico su via Dionigi Ruva al civico 32, composta da cucina -soggiorno, bagno disimpegno al P.T, scala in legno di accesso al piano primo con 2 camere ed un ripostiglio, soffitta al piano secondo, autorimessa e ripostiglio in corpo staccato con corte esclusiva.

Identificati al NCEU del Comune di Borgolavezzaro, come segue:
- Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub[redacted] ("Graffato" mapp. [redacted] sub.[redacted] – mapp. [redacted] sub.[redacted]) – cat. A/4 - cl. 2 - cons. 5,5 vani – Sup. Cat. mq. 108 - Rend. € 238,60 – Via D. Ruva n.22 P.T-1-2 ;
- Fg[redacted] mapp. [redacted] sub[redacted] – cat. C/6 - cl. 2 - cons. 17 mq. – Sup. Cat. mq. 24 - Rend. € 44,78 – Via D. Ruva n. 32 P.T ;

Ed al N.C.T. del Comune di Borgolavezzaro, come segue:
- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - Ente Urbano- Sup. Ha 00.00.44 – partita 1
- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - Fabbricato Promiscuo - Sup. Ha 00.00.19 – partita 1
- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - Ente Urbano- Sup. Ha 00.01.20 – partita 1

Intestazione: - [redacted] - proprietà 1/1

Coerenze al NCEU:
-abitazione: a nord corte mapp. [redacted] ad est passaggio promiscuo mapp[redacted] e fabbricato in aderenza mapp. [redacted] a sud fabbricato in aderenza mapp. [redacted], a ovest fabbricato in aderenza mapp. [redacted]
-autorimessa: a nord stessa proprietà mapp. [redacted] sub [redacted], a est corte esclusiva stessa proprietà mapp. [redacted] sub [redacted], a sud mapp. [redacted], a ovest mapp. [redacted]

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. [redacted]
- [redacted]mapp. [redacted]: a nord mapp. [redacted], a est mapp. [redacted] a sud mapp[redacted] a ovest mapp [redacted]
- mapp. [redacted] a nord mapp. [redacted] a est mapp. [redacted] a sud mapp. [redacted], a ovest mapp [redacted]
- mapp. [redacted] a nord mapp. [redacted] a est mapp. [redacted], a sud mapp. [redacted], a ovest mapp [redacted]

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:
Abitazione di mq. 67,84 di S.U., Balcone mq. 6,00 e Soffitta di mq. 15,75 di S.N.R., autorimessa mq. 21,08, ripostiglio P.T. mq. 16,09 con una superficie lorda totale di abitazione di mq. 98,98.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificazione notarile [redacted] Notaio in [redacted] del [redacted]

1.2. Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di [redacted]

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria, la divisibilità del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona semicentrale del comune di Borgolavezzaro (NO) ed alla data odierna risulta essere in precario stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbale di sopralluogo All. A)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 17.07.2025 alla presenza dell'Esperto Nominato, della Collaboratrice dell'Esperto [redacted] e del Custode [redacted]

L'immobile risulta disabitato in stato di abbandono con mobili, materiali e suppellettili presenti sia nell'abitazione che nella autorimessa-ripostiglio.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna;**
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **===**
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **===**

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero Certificazione Notarile [redacted] risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. B).

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario notaio [redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di [redacted], a favore di [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted] contro [redacted] - per la quota di 1/1 della piena proprietà sita nel comune di Borgolavezzaro (NO), di cui al fg. [redacted] mapp. [redacted] sub[redacted] "graffato" con mapp. [redacted] sub[redacted] e mapp.[redacted] sub. [redacted] e fg. [redacted] mapp[redacted] sub. [redacted];

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [redacted] del [redacted] – Ufficio Giudiziario Tribunale di Novara, Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [redacted] ai nn. [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà sita nel comune di Borgolavezzaro (NO), di cui al fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] "graffato" con mapp. [redacted] sub. [redacted] e mapp. [redacted] sub. [redacted] e fg[redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted]

Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili rep. [redacted] – Ufficio Giudiziario Tribunale di Novara, Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [redacted] ai nn. [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà sita nel comune di Borgolavezzaro (NO), di cui al fg. [redacted] mapp.[redacted] sub[redacted] "graffato" con mapp. [redacted] sub. [redacted] e mapp. [redacted] sub. [redacted] e fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted]

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data [redacted] sino al [redacted] per gli immobili pignorati dalla data della relazione notarile in poi NON risultano iscritte altre formalità:

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data [redacted] non risultano intervenute altre posizioni

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. C)

A seguito di accertamento con accesso agli atti telematico in data 29/07/2025, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgolavezzaro, è emerso, con risposta pec del [redacted] prot. [redacted] del tecnico responsabile, il permesso di costruire in sanatoria n. 18 del 06.09.2007 per chiusura cassero per formazione box auto.

Nel sopralluogo effettuato nella corte esclusiva si è riscontrato un manufatto abusivo in legno con copertura in eternit che dovrà essere demolito.

Nulla è emerso alla porzione residenziale, in seguito a modifiche interne apportate che potrebbero essere fatte risalire prima del 01.09.1967.

Pertanto non è possibile dichiarare la conformità o la difformità edilizio-urbanistica integrale degli immobili posti in vendita.

4.3.2 Conformità catastale: (vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all. D)

- Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] ("Graffato" mapp. [redacted] sub.[redacted] – mapp. [redacted] sub.[redacted] – cat. A/4 - cl. 2 - cons. 5,5 vani – Sup. Cat. mq. 108 - Rend. € 238,60 – Via D. Ruva n. 22 P.T-1-2 ;
- Fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] – cat. C/6 - cl. 2 - cons. 17 mq. – Sup. Cat. mq. 24 - Rend. € 44,78 – Via D. Ruva n. 32 P.T ;

Ed al N.C.T. del Comune di Borgolavezzaro, come segue:

- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - Ente Urbano- Sup. Ha 00.00.44 – partita 1
- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - Fabbricato Promiscuo - Sup. Ha 00.00.19 – partita 1
- Fg. [redacted] - mapp. [redacted] - Ente Urbano- Sup. Ha 00.01.20 – partita 1

Intestazione: - [redacted] proprietà 1/1

Coerenze al NCEU:

-abitazione: a nord corte mapp. [redacted], ad est passaggio promiscuo mapp. [redacted] e fabbricato in aderenza mapp. [redacted] a sud fabbricato in aderenza mapp. [redacted] a ovest fabbricato in aderenza mapp. [redacted]

-autorimessa: a nord stessa proprietà mapp. [redacted] sub [redacted] a est corte esclusiva stessa proprietà mapp. [redacted] sub [redacted] a sud mapp. [redacted] a ovest mapp. [redacted]

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. [redacted]

- mapp. [redacted]: a nord mapp. [redacted], a est mapp[redacted] a sud mapp. [redacted], a ovest mapp [redacted]
- mapp. [redacted]: a nord mapp. [redacted] a est mapp. [redacted] a sud mapp. [redacted] a ovest mapp [redacted]
- mapp. [redacted] a nord mapp. [redacted], a est mapp. [redacted] a sud mapp. [redacted] a ovest mapp [redacted]

Dalla comparazione della planimetria catastale del fabbricato abitativo, della autorimessa con ripostiglio con il rilievo eseguito è possibile dichiarare la conformità catastale ad eccezione del ripostiglio del corpo staccato, dove sono invertite le aperture.
Inoltre la mappa catasto terreni non individua la proprietà con gli stessi numeri catastali dei fabbricati, ma l'immobile risulta correttamente rappresentato nella realtà immobiliare pignorata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste ; **nessuna**
5.2. Consuntivo bilancio anno : **nessuna;**
5.3. Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: **nessuna**;
5.4. Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni**; nessuna**
5.5. Cause in corso: **nessuna.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario:

[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà sita nel comune di Borgolavezzaro (NO), di cui al fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] "graffato" con mapp[redacted] sub. [redacted] e mapp. [redacted] sub. [redacted] e fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted]; derivante da atto pubblico notarile di compravendita del notaio [redacted], Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [redacted] da [redacted] nata il [redacted] e [redacted] nato il [redacted] a [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] per i diritti pari ad 1/4 di piena proprietà ciascuno degli immobili siti nel comune di Borgolavezzaro (NO), di cui al fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] "graffato" con mapp. [redacted] sub. [redacted] e mapp. [redacted] sub[redacted], e fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] derivante per successione in morte di [redacted] nato il [redacted], deceduto il [redacted] registrata il [redacted] al numero di rep. [redacted] ufficio registro, Trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [redacted] ai nn. [redacted] devoluta per legge.

Risulta trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted] accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] nato il [redacted] da parte degli eredi [redacted] e [redacted] atto notaio [redacted]

A [redacted] **e** [redacted] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili siti nel comune di Borgolavezzaro (NO), di cui al fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] "graffato" con mapp[redacted] sub[redacted] e mapp. [redacted] sub. [redacted], e fg. [redacted] mapp. [redacted] sub. [redacted] è pervenuta da atto pubblico notarile di compravendita del notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara il [redacted] ai nn. [redacted] da [redacted] nato il [redacted] e [redacted] nata il [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 13 foto - allegato E)

7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di casa di corte su 2 livelli abitabili ed una soffitta, con corte esclusiva dove insiste autorimessa e ripostiglio posta in zona semicentrale del Comune di Borgolavezzaro (NO), con ingresso pedonale da androne coperto promiscuo in via Dionigi Ruva n. 22 e carraio attraverso cancello automatico su via Dionigi Ruva al civico 32 , composta da cucina -soggiorno, bagno disimpegno al P.T, scala di accesso al piano primo con 2 camere ed un ripostiglio, soffitta al piano secondo , autorimessa e ripostiglio in corpo staccato con corte esclusiva;

7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente il bene esecutato è inserito nel PRG in aree residenziali configurate di cui all'art. 3.4.2 delle NTA ed in fascia di rispetto dei pozzi idropotabili di cui all'art. 4.2.6 delle NTA

Caratteristiche descrittive dei fabbricati

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali:	murature in laterizio e pietrame - condizioni: buone
Solai:	in latero-cemento - condizioni: buone
Scala:	interna in legno- molto ripida non conforme - condizioni scarse
Copertura:	a falde con struttura portante lignea e tegole in cotto – condizioni scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni:	serramenti in legno con vetri normali e persiane in legno - condizioni: scarse;
Infissi interni	In legno tamburato – portoncino d'ingresso in normali condizioni - condizioni scarse
Pavimentazione interna	in piastrelle di monocottura e battuto di cemento – condizioni: buone
Rivestimenti cucina	===
Rivestimenti bagno	in piastrelle di monocottura a tutt'altezza- condizioni: buone
Rivestimenti e rifiniture	Con intonaco al civile interno tinteggiato su pareti - condizioni: scarse
Impianti:	
Riscaldamento	===
Elettrico	con prese e interruttori dell'epoca di costruzione - condizioni scarse
Idrico	Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura
Bagni	Completo di lavabo, water, bidet, vasca da bagno - condizioni: buone
Generici	===

Non è possibile risalire alle certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione semicentrale, accessibilità, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, materiali e rifiniture di qualità scarsa utilizzati per l'edificazione, il pessimo stato complessivo delle condizioni interne ed esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale risulta quindi definito in €uro 400,00/mqe.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Borgolavezzaro, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico effettuato nel giorno del sopralluogo riportate poi nelle tavole grafiche allegate.

Destinazione	*Parametro*	*Mq. Effettivi*	*Coeff.Equivalente*	*Sup.Equivalente*
Appartamento P. T.-P.1°	*Sup. lorda*	*98,98*	*1,00*	*98,98*
Balcone	*Sup. NR*	*6,00*	*0,25*	*1,50*
Soffitta P. secondo	*Sup. NR*	*15,75*	*0,30*	*4,73*
Rip. Corpo staccato	*Sup. lorda*	*16,09*	*0,40*	*6,44*
Autorimessa corpo staccato	*Sup. lorda*	*21,08*	*0,60*	*12,65*
TOT. COMPLESSIVO	***Arrotondato per eccesso***			***Mq. 125,00***

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Appartamento con autorimessa	**mq. 125,00**	**€ 50.000,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO UNICO

Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Riduzione del 20% circa quale incidenza negativa per vendita coattiva	**€ 10.000,00**
Spesa per rimozione fabbricato abusivo in legno	**€ 2.000,00**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

8.5 Prezzo degli immobili per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trovano e della quota del 20% quale incidenza negativa di vendita coattiva:

(diconsitrentottomilaeuro) **€ 38.000,00**

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegate alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie Comunali / Regionali, in assenza di progetto verificato dall'Ente preposto;
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.

Varallo Pombia, lì 14.10.2025

Il Perito incaricato
Arch. Marcello Prone

Elenco Allegati :
A – Verbale di sopralluogo;
B – Visure ipotecarie Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Imm.re di Novara;
C – Documentazione Comunale;
D – Documentazione Catastale;
E – Planimetrie con punti di vista fotografici e Documentazione fotografica con 13 foto;