



TRIBUNALE di NOVARA

R.G. Esecuzione Immobiliare n. 89 / 2024

G.E.: Dott.ssa Rossella Incardona

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



CAPANNONE ARTIGIANALE
con accessori ed area esterna pertinenziale
Ubicato nel Comune di Borgoticino (NO) via 1° maggio n.12

1. EVIDENZE:

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Verrua ha accettato l'incarico con giuramento telematico in data **30 luglio 2025** ed ha effettuato il sopralluogo concordato in data **11 settembre 2025**, congiuntamente all'incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie che si ringrazia per la preziosa collaborazione e professionalità. Per ragioni indipendenti dallo scrivente, l'accesso agli comunali è stato effettuato solo in data **23 settembre 2025**.

2. DESCRIZIONE:

La proprietà intestata [REDACTED] si compone di un capannone prefabbricato di forma geometrica regolare, ad un piano fuori terra, con un'altezza utile interna di mt. 5,00, libero su tre lati, con area cortilizia pertinenziale completamente recintata. Ha affaccio principale con facile accesso pedonale e carraio direttamente dalla pubblica via 1° maggio al civico numero 12. Risulta essere sede dell'attività di opere di carpenteria metallica e/o simili della proprietà, esercitata in un unico ambiente oltre al servizio igienico con disimpegno che è inutilizzabile per le pessime condizioni. Nel complesso l'immobile si presenta con necessità di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari comprendendo anche l'area esterna pertinenziale che di fatto ha arbusti che ne limitano sia l'utilizzo che il passaggio o deposito. A semplice evidenza nella porzione esterna compresa tra l'accesso stradale e l'ingresso al capannone è presente anche un prefabbricato verosimilmente adibito ad ufficio. Si precisa che l'impianto iniziale era un unico immobile realizzato dalla precedente proprietà che comprendeva anche l'adiacente fabbricato abitativo.

3. UBICAZIONE:

La zona territoriale risulta essere una località comunale periferica con presenza di differenti immobili a destinazione artigianale produttiva e/o deposito, completa di pubbliche e private sia forniture che infrastrutture, oltre a parcheggi.

Non si evidenziano altre particolari osservanze utili al fine della presente.





Identificativi catastali:

L' unità immobiliare risulta intestata alla società con diritto di proprietà 1/1:

- " [REDACTED] "

Catasto Fabbricati > COMUNE DI BORGOTICINO (B043):

- **Foglio 11 particella 1693** – categ. C/2 – cl. 3 – Cons. 355 mq. – via Primo Maggio n.12 – piano: T; R.C. €. 898,38; Dati di Superficie: Totale 468 mq.;
- **Catasto Terreni:**
- **Foglio 11 particella 1693** – ENTE URBANO – Superficie mq. 1.331;

Giudizio di conformità catastale:

- La planimetria catastale identifica correttamente la sagoma e/o ingombro del fabbricato;
- Dovrà essere predisposto un aggiornamento per l'errato posizionamento interno del servizio igienico già autorizzato a livello comunale.

Coerenze: da nord in senso orario > mapp. 958 / a levante mapp. 987 / a mezzodì mapp. 873 e 785 / a ponente mapp. 745;



4. UBICAZIONE:

- Caratteristiche di zona: località periferica a destinazioni d'uso prevalente artigianale e/o deposito con facilità d'accesso e parcheggio;
- Servizi della zona: completi sia di strutture che infrastrutture oltre alle normali forniture ed urbanizzazioni;

5. STATO di POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà che esercita l'attività lavorativa, come da verbale redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie;

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE DEL 31/01/2024** – R.P. n. 173 R.G. 1384 - Atto Giudiziario Tribunale Ordinario di Roma – Rep. n. 5875 / 2019 del 07.06.2019;

Trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 10.06.2014** – R.P. N. 5017 R.G. N. 6619 – Atto Notarile Pubblico Compravendita – Notaio Polito Domenico Rep. n. 207767 / 35730 del 05.06.2014;
- **TRASCRIZIONE del 09.07.2020** – R.P. N. 5593 R.G. N.7865 – Atto Giudiziario Tribunale di Novara – Verbale Pignoramento Immobili – Rep. n. 1094 del 22.06.2020;
- **TRASCRIZIONE del 18.06.2024** – R.P. N.6990 R.G. N.9188 - Tribunale di Novara Verbale Pignoramento Immobili Rep. n. 2002 / 2024 del 20.05.2024;

7. ATTUALE e PRECEDENTI PROPRIETARI:

- L'attuale proprietà è [REDACTED]
[REDACTED]; a seguito rogito di compravendita del Notaio Dott. Polito Domenico di Borgomanero (NO) Rep. n. 207767 / 35730 del 05.06.2014;

Precedenti proprietari:

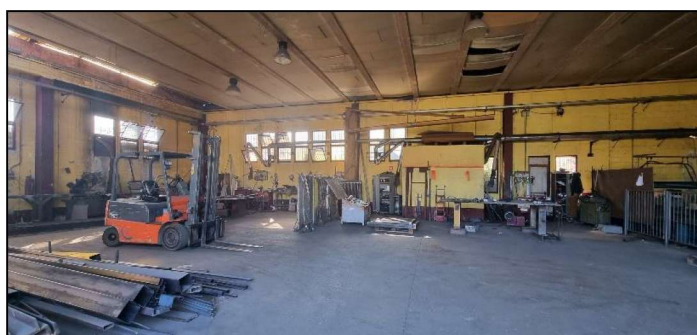
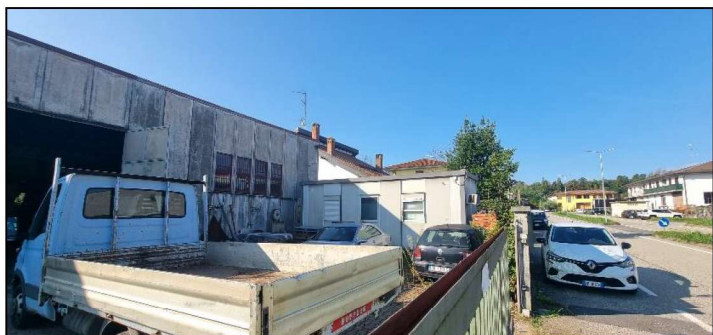
- [REDACTED] c.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
[REDACTED] – Propr. 1/2;
- [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
[REDACTED] – Propr. 1/2;



8. PRATICHE EDILIZIE e/o REGOLARITA':

L'accesso agli atti presso il Comune di Borgoticino (NO) e di cui si ringrazia il tecnico per la collaborazione, è stato confermato solo in data 22 settembre (prot. n. AOO.C_b43.22/09/25.0010933) ed effettuato il giorno successivo ovvero il 23.09.2025. Risultano:

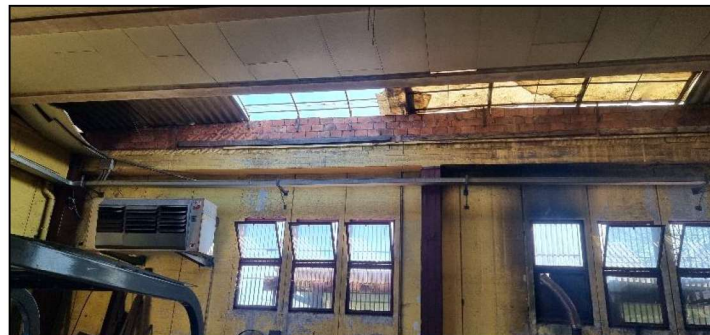
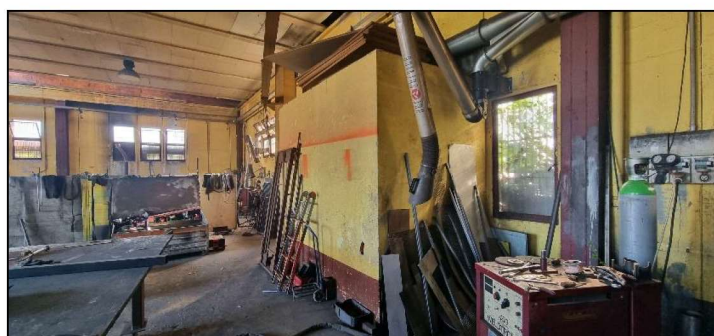
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1467 del 16.11.1990 – [REDACTED] per costruzione capannone industriale e casa bifamiliare;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1875 del 13.10.1994 – [REDACTED] per variante in sanatoria per la costruzione di capannone con annessi uffici e abitazione;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1954 del 03.09.1993 – [REDACTED] per costruzione di recinzione;
- CERTIFICATO ABITABILITA'/AGIBILITA': rilasciato in data 26.08.1999 a [REDACTED] e [REDACTED];
- D.I.A. n. 284 del 01.03.2002 – [REDACTED] per opere di diversa distribuzione degli spazi interni;





9. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SINTETICHE:

<i>Caratteristiche descrittive:</i>	
Copertura:	tipologia: piana in pannelli; condizioni: sufficiente;
<i>Componenti:</i>	
Infissi esterni:	tipologia: varie; condizioni: scarse;
Infissi Interni:	tipologia:
Pavimenti e Rivestimenti:	di differenti materiali e colorazioni - condizioni: scarse;
Pareti interne:	materiale: pannelli prefabbricati cls - condizioni: sufficienti;
Pareti esterne:	materiale: pannelli prefabbricati cls - condizioni: sufficienti;
<i>Impianti: non conformi;</i>	
Idrico:	tipologia: tubazione a vista - conformità: non accertata.
Elettrico:	tipologia: tubazione a vista - conformità: non accertata.
Riscaldamento:	tipologia: tubazione a vista - conformità: non accertata.



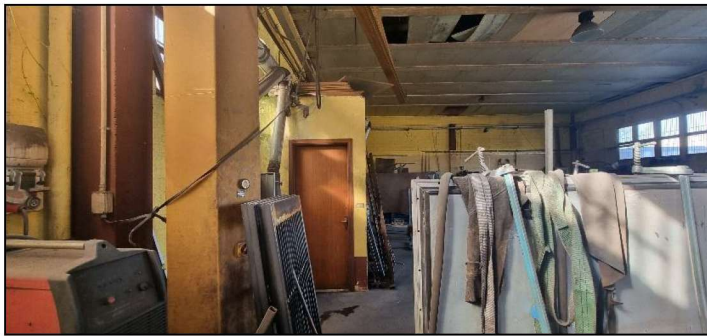
11. VALUTAZIONE:

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 Borgoticino. 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 se necessari. Volutamente non vengono quantificati e considerati perché già comprese nelle precedenti analisi le aree esterne ed eventuali tettoie. Come da incarico peritale "...il valore di mercato è decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva";

Fonti di informazione e Libreria di riferimento:

- Borsino Immobiliare Novarese – Edizione 2025;



10. DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerci ale (mq)</i>	<i>Valore €/mq.</i>	<i>Coefficiente A dedurre 20%</i>	<i>Valore Stimato €/ mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>
CAPANNONE	359,60	€. 450,00	€. 90,00 -	€. 360,00	€. 129.456,00
Valore complessivo dell'intero:					€. 129.456,00
Spese tecniche di regolarizzazione comunale:					
Spese tecniche di regolarizzazione catastale: aggiornamento					€. 600.00 -
Valore immobile al netto delle spese tecniche					€. 128.856,00
Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva					€. 128.856,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:					
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura:					€. 128.856,00
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:					€. 128.856,00

VALORE STIMATO: €. 129.000,00 (c.t.)
(centoventinovemila/00)

Novara li 30 settembre 2025

Il Perito

Geom. Lorenzo Verrua

