TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. **115/2025**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Andrea Arcagni
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2387
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. RCG NDR 74D03 D872B

con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: andrea.arcagni@314studio.it

Firmato Da: ANDREA ARCAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6994a9117a43a14ca78632869b3c8b3b

Beni in Bogogno (NO) – Via Novella n°15

Lotto 001
ABITAZIONE e AREA RURALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Bogogno (NO) in Via Novella n. 15 e censita al C.F. al fg. 1 part. 506 sub.1.
Si tratta di un'abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, ubicata in fascia centrale del Comune di Bogogno (NO).
All'u.i.u. si accede da via Novella mediante passaggio su sedime di altra proprietà.
La porzione abitativa dell'immobile risulta composta come segue:
-Piano terra: soggiorno (c.a. 17,00 mq) e un angolo cottura (c.a. 3,50 mq)
-Piano primo: un disimpegno (c.a. 2,00 mq), un bagno (c.a. 3,50 mq) e una camera (c.a. 14,50 mq).
Il tutto per un totale di circa 40,50 mq calpestabili e circa 58,50 mq lordi.
Sono presenti inoltre due locali accessori (un ripostiglio di c.a. 14,50 mq e un bagno di c.a. 8,00 mq) al piano secondo, per un totale di circa 22,50 mq calpestabili e circa 29,50 mq lordi.
Il collegamento tra i piani è garantito da due scale, una scala a giorno tra il piano terra e il piano primo, e una scala a rampa a piedi alternati (scala alla marinara) tra il piano primo ed il piano secondo.
Sul fronte sud sono presenti due balconi di circa 5,00 mq al piano primo e circa 4,00 mq al piano secondo, per un totale di circa 9,00 mq.
L'altezza interna rilevata al piano terra l'altezza è di c.a. 2,90m, al piano primo di c.a. 2,85m mentre al piano secondo l'altezza varia da un minimo di c.a. 1,75m ad un massimo di c.a. 2,35m.
A piano terra, sul fronte sud e su quello nord è presente un'area di pertinenza destinata a passaggio e corte per complessivi 43mq.
Al catasto fabbricati gli immobili risultano intestati a:
XXX a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1.
- foglio 1 mappale 506, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, posto al piano terra/primo/secondo, rendita € 227,24.
Coerenze dell'intero mappale 506 da nord in senso orario: mapp. 883, mapp. 890, mapp. 672 e mapp. 867.
Coerenze dell'intero mappale 607 da nord in senso orario: mapp. 506, mapp. 890, mapp. 888, mapp. 889 e mapp. 867.
Presente un'area esterna (anch'essa oggetto di pignoramento) parzialmente occupata da un basso fabbricato privo di autorizzazione edilizia, censita al C.T. al foglio 1, particella 672, qualità 'area rurale', di superficie pari a 30 mq.

1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
A seguito di autorizzazione del Giudice in data 16/06/2026, si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Allo stato attuale, pertanto l'identificazione catastale corretta dell'alloggio risulta fg. 1 part. 506 sub. 1 in sostituzione della precedente unità al fg. 1 part. 506 pignorata.

Firmato Da: ANDREA ARCAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6994a9117a43a14ca78632869b3c8b3b

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota
Le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono pignorate per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.
Non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Abitazione e Area Rurale.
Caratteristiche zona: centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi insufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:
I beni di cui al presente lotto risultano occupati dal soggetto esecutato XXX.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuno***
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni:
Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXX del 06/03/2006 repertorio n.20788/5439 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 16/03/2006 al numero generale 5735 e al numero particolare 1281 a favore XXX con sede in XXX C.F. XXX, durata 25 anni, a carico di XXX nato a XXX in data XXX C.F XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 1 Particella 506, NCT Foglio 1 Particella 672, NCT Foglio 1 Particella 506.

4.2.2. Pignoramenti:
Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Novara del 01/07/2013 repertorio n. 1988 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 02/09/2013 al numero generale 10786 e al numero particolare 7530 a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, domicilio ipotecario eletto in XXX, a carico di XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 1 Particella 506, NCT Foglio 1 Particella 672, NCT Foglio 1 Particella 506.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara del 25/07/2025 repertorio n. 2873 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Novara in data 09/09/2025 al numero generale 14236 e al numero particolare 10721 a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, domicilio ipotecario eletto in XXX, a carico di XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 1 Particella 506, NCT Foglio 1 particella 672, NCT Foglio 1 Particella 506.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

Firmato Da: ANDREA ARCAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6994a9117a43a14ca78632869b3c8b3b

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile risulta edificato in data presumibilmente antecedente al 1° settembre 1967. Data l'assenza di pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bogogno, lo stato di fatto è stato confrontato con la planimetria catastale d'impianto del 1990.

L'unica eccezione è costituita dalla D.I.A. n. 39 (Prot. 295 del 23/07/1999), presentata per interventi di manutenzione straordinaria e tinteggiatura della facciata sud; il relativo elaborato grafico contiene tuttavia il solo prospetto sud, dal quale si rileva unicamente l'avvenuta demolizione della scala esterna di collegamento tra i balconi del primo e del secondo piano.

Ad oggi l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna e modifiche alle aperture esterne. Tali difformità potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, per un costo complessivo stimato in € 3.800,00, comprensivo di sanzioni, oneri amministrativi e spese tecniche professionali.

In aggiunta alle difformità già descritte, si rileva la presenza di un basso fabbricato all'interno dell'area rurale, privo di titolo abilitativo edilizio, il quale vista la sua scarsa rilevanza economica dovrà essere demolito per il ripristino dello stato dei luoghi. Il costo per l'intervento di demolizione, smaltimento delle macerie e ripristino dell'area è di circa € 2.500,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'immobile si riscontra la conformità catastale a seguito dell'aggiornamento autorizzato dal GE in data 16/06/2026.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione: circa **n.d.**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d**
Ulteriori avvertenze / informazioni: **n.d**
Si segnala che l'appartamento è dotato di impianto termico di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:
- XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

A XXX nato a XXX in XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 1 Particella 506, NCT Foglio 1 Particella 672, NCT Foglio 1 Particella 506 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXX del 06/03/2006 repertorio n. 20787/5438 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 16/03/2006 al numero registro generale 5734 e al numero registro particolare 3192 da XXX nato ad XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Bogogno (NO).

A XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 1 Particella 506, NCT Foglio 1 Particella 506, NCT Foglio 1 Particella 672, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXX del 21/09/1998 repertorio n. 72902/10334 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 12/10/1998 al numero di registro generale 13312 e numero di registro particolare 9752 da XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 12/18 di piena proprietà, XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale, XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Bogogno(NO).

Firmato Da: ANDREA ARCAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6994a9117a43a14ca78632869b3c8b3b

7. PRATICHE EDILIZIE:
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bogogno sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n°39 prot. n. 2955 del 26/07/1999 per manutenzione straordinaria per rifacimento intonaco al piano terra sulla facciata sud del fabbricato e tinteggiatura di tutta la suddetta facciata.

Descrizione **Abitazione e Area rurale**

Fg. 1 part. 506 sub. 1 e Fg. 1 part. 672

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Bogogno (NO) in Via Novella n. 15 e censita al C.F. al fg. 1 part. 506 sub.1.
Si tratta di un'abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, ubicata in fascia centrale del Comune di Bogogno (NO).
All'u.i.u. si accede da via Novella mediante passaggio su sedime di altra proprietà.
La porzione abitativa dell'immobile risulta composta come segue:
-Piano terra: soggiorno (c.a. 17,00 mq) e un angolo cottura (c.a. 3,50 mq)
-Piano primo: un disimpegno (c.a. 2,00 mq), un bagno (c.a. 3,50 mq) e una camera (c.a. 14,50 mq).
Il tutto per un totale di circa 40,50 mq calpestabili e circa 58,50 mq lordi.
Sono presenti inoltre due locali accessori (un ripostiglio di c.a. 14,50 mq e un bagno di c.a. 8,00 mq) al piano secondo, per un totale di circa 22,50 mq calpestabili e circa 29,50 mq lordi.
Il collegamento tra i piani è garantito da due scale, una scala a giorno tra il piano terra e il piano primo, e una scala a rampa a piedi alternati (scala alla marinara) tra il piano primo ed il piano secondo.
Sul fronte sud sono presenti due balconi di circa 5,00 mq al piano primo e circa 4,00 mq al piano secondo, per un totale di circa 9,00 mq.
L'altezza interna rilevata al piano terra l'altezza è di c.a. 2,90m, al piano primo di c.a. 2,85m mentre al piano secondo l'altezza varia da un minimo di c.a. 1,75m ad un massimo di c.a. 2,35m.
A piano terra, sul fronte sud e su quello nord è presente un'area di pertinenza destinata a passaggio e corte per complessivi 43mq.
Al catasto fabbricati gli immobili risultano intestati a:
XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1.
- foglio 1 mappale 506, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, posto al piano terra/primo/secondo, rendita € 227,24.
Coerenze dell'intero mappale 506 da nord in senso orario: mapp. 883, mapp. 890, mapp. 672 e mapp. 867.
Coerenze dell'intero mappale 607 da nord in senso orario: mapp. 506, mapp. 890, mapp. 888, mapp. 889 e mapp. 867.
Presente un'area esterna (anch'essa oggetto di pignoramento) parzialmente occupata da un basso fabbricato privo di autorizzazione edilizia, censita al C.T. al foglio 1, particella 672, qualità 'area rurale', di superficie pari a 30 mq.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale o dotati di titolo abilitativo ad interventi edilizi vigenti o in itinere"

Firmato Da: ANDREA ARCAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6994a9117a43a14ca78632869b3c8b3b

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione	Sup. reale lorda	58,50	mq	1,00	58,50	mqe
Locali accessori	Sup. reale lorda	29,50	mq	0,50	14,75	mqe
Balconi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	9,00	mq	0,30	2,70	mqe
Cortile di pertinenza	Sup. reale lorda	43,00	mq	0,10	4,30	mqe
Area rurale	Sup. reale lorda	30,00	mq	0,05	1,50	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**170,00**	**mq**		**81,75**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali: materiale: muratura; condizioni: discrete.
Solai: tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: discrete;
Copertura: tipologia: a falde; condizioni: non verificate; manto: tegole/cotto;
Scale: materiale: legno e ferro, tipologia: una scala a giorno con cosciale a Z e una scala a rampa a piedi alternati; condizioni: discrete;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: legno e metallo, tipologia: anta a battente; condizioni: discrete;
Infissi interni: materiale: legno tamburato/metallo/vetro, tipologia: a battente; vetro: singolo/doppio; condizioni: sufficienti;
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: tinteggiatura; condizioni: insufficienti;
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: idropittura; condizioni: sufficienti;
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in ceramica, cotto e gres; condizioni: sufficienti;
Plafoni: materiale: intonaco; condizioni: sufficienti;
Rivestimento: ubicazione: bagni; materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: sufficienti;

Impianti:

Riscaldamento autonomo, con stufa a pellet collocata nel locale soggiorno a piano terra, conformità: non rilevata,
Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata,
Idrico: alimentazione: non verificata, conformità: non rilevata;
gas: alimentazione: metano, conformità: non rilevata;

Stato dei luoghi: L'unità immobiliare presenta un quadro conservativo complessivo definibile come sufficiente. Si segnala, tuttavia, la presenza di fenomeni di umidità con formazione di condense in vari ambienti, manifestatisi attraverso la comparsa di muffe in corrispondenza delle superfici murarie e dei plafoni
Accessori: Area esterna.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dei beni viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2025, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Bogogno, fascia centrale, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzione e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

Firmato Da: ANDREA ARCAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6994a9117a43a14ca78632869b3c8b3b

8.2. Fonti di informazione
Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Bogogno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi
A. Abitazione e Area Rurale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A. Abitazione e Area rurale fg. 1 part. 506 e part	81,75	mq	750,00 €	61.312,50 €
Totale	**81,75**	**mq**		**61.312,50 €**

-Valore corpo: **€ 61.312,50**
-Valore accessori: **€ 0,00**
-Valore complessivo intero: **€ 61.312,50**
-Valore complessivo diritto e quota: **€ 61.312,50**

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione e Area rurale fg. 1 part. 506 e part. 672	81,75	mq	61.312,50 €	1/1=	61.312,50 €
Totale	**81,75**	**mq**			**61.312,50 €**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima
Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 12.262,50**
Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 0**
Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 3.800,00**
Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€ 0**
Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 2.500,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:
Il presente lotto di stima non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto
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:

Firmato Da: ANDREA ARCAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6994a9117a43a14ca78632869b3c8b3b

€ 61.312,50 – € 12.262,50– € 3.800,00 - € 2.500,00	**= € 42.750,00**
in c.t.	**= €42.750,00**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 28/07/2026

firmato digitalmente
Geom. Andrea Arcagni

Firmato Da: ANDREA ARCAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6994a9117a43a14ca78632869b3c8b3b