# *TRIBUNALE DI NOVARA*

ESECUZIONI IMMOBILIARI

***Esecuzione Immobiliare***

promossa da

[redacted]

creditore intervenuto

[redacted]

contro

Giuramento: 20 aprile 2026
Data Udienza: 29 ottobre 2026 ore 10:30

Procedimento esecutivo n. 1466/2025

***Giudice Dott.sa Rossella Incardona***

# *ELABORATO PERITALE*

***Tecnico Incaricato: Geom. Paolo Costigliola***
*iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2433*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara*
*codice fiscale CST PLA 75P05 B019O – partita IVA 01805650031*

*con studio professionale in Borgomanero (NO) Viale Don G. Minzoni n. 41*
*telefono 0322 83 44 32 – fax 17 82 20 59 45*
*cellulare 340 08 18 864*
*email paolo.c@studiocostigliola.it – pec paolo.costigliola@geopec.it*



Firmato Da: COSTIGLIOLA PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eccd6

**Beni in GALLIATE (NO) VIA BORNASCA n. 20-22**

**Lotto unico – Piena proprietà di appartamento trilocale, oltre a servizi al piano primo con cantina ed autorimessa al piano seminterrato.**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

lo scrivente Perito stimatore

**X da atto delle seguenti problematiche:**

- Lo stato dei luoghi rilevati presenta difformità rispetto all'elaborato grafico allegato all'autorizzazione n. 7'158 del 16.4.1974. Dette difformità rientrano tra le tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La planimetria catastale in atti presenta alcune difformità rispetto lo stato dei luoghi rilevati, le quali non impediscono la vendita in quanto non necessita presentazione di nuova planimetria poiché non variano la consistenza e la rendita;

☐ da atto che non sono state riscontrate problematiche.

*****

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

**Descrizione del lotto**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di **Appartamento trilocale, oltre a servizi al piano primo (secondo fuori terra) con cantina ed autorimessa al piano seminterrato del Condominio Bornasca** sito in **GALLIATE (NO) – VIA BORNASCA n. 20-22**



Particolare facciata esterna condominio



Particolare soggiorno/pranzo

I beni interessati della presente procedura si trovano nella zona periferica della Città di Galliate (NO) in Via Bernasca n. 20-22 e sono costituiti da: appartamento trilocale distinto con il n. 11 posto al piano primo del condominio Bornasca, composto da soggiorno/pranzo, cucina, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un balcone di pertinenza della zona giorno ed un balcone di pertinenza della zona notte, oltre a cantina distinta con il n. 14 ed autorimessa distinta con la lettera P al piano seminterrato. Il fabbricato condominiale è stato edificato tra l'anno 1974 e l'anno 1978. L'immobile possiede fondazioni, murature in elevazione piano seminterrato, pilastri isolati, travi e corree in cls armato, murature perimetrali di tamponamento a cassa vuota, con presenza di tracce di condense



Firmato Da: COSTIGLIOLA PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eccd6

nella camera matrimoniale, tracce di infiltrazioni probabilmente risolte nel bagno e nella camera singola, solai interpiano misti latero cemento, sbalzi in latero cemento, copertura piana non coibentata e non ventilata con solaio in latero cemento protetto da guaina bituminosa, lattoneria in acciaio inox. La scala comune possiede rampe in cls con rivestimento delle pedate e dei pianerottoli in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate. Le facciate esterne possiedono intonaco al civile e tinteggiatura, come anche per i parapetti dei balconi, le quali presentano lievi tracce di umidità di risalita al piano seminterrato, notevole presenza di licheni, scrostamenti dei plafoni dei balconi e dei frontali dei balconi, davanzali in pietra naturale "serizzo". Le facciate possiedono uno scarso stato di manutenzione e conservazione, come anche le pavimentazioni dei balconi.

L'appartamento con finiture originarie degli anni '70 possiede pavimento in piastrelle di monocottura formato quadrato 30x30 cm. tinta rosato in tutti locali tranne il bagno, nel quale sono presenti piastrelle in monocottura formato rettangolare 20x30 colore beige. Il bagno possiede rivestimento sui quattro lati sino a 210 cm. di altezza con piastrelle formato rettangolare 30x20 cm. colore beige. La cucina possiede rivestimento sui quattro lati sino a 150 cm. di altezza con piastrelle formato rettangolare 30x20 cm. colore beige. I pavimenti dei balconi possiedono piastrelle di formato rettangolare in tinta grigio/beige, le quali presentato diverse fessurazioni. Le pareti e i soffitti dei locali sono intonacati al civile, i quali presentano in prossimità delle porte finestre del soggiorno/pranzo tracce di umidità proveniente da infiltrazioni dal balcone, tracce di condense nella camera matrimoniale, tracce di probabili infiltrazioni risolte ma non oggetto di ripristino della tinteggiatura nel bagno e nella camera singola. I serramenti esterni sono in ferro tinta bianco con vetro semplice singolo, dotati di cassonetti in ferro e avvolgibili in PVC e zanzariere non incassate. L'alloggio è dotato di portoncino di ingresso in legno non blindato con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato con pannelli ciechi laccati tinta bianca, telaio e coprifili squadrati tinta nera, ferramenta a vista effetto alluminio anodizzato. Si segnala che la porta del ripostiglio è danneggiata. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore, impianto elettrico sottotraccia ai pavimenti e alle pareti con scatolette incassate con frutti e placchette di finitura in platica di colore nero marca AVE, il quale non è a norma rispetto le attuali normative vigenti in materia. L'Appartamento è dotato di posto interno citofonico, mentre il condominio è già dotato di impianto di videocitofonia. L'impianto idrico sanitario è sottotraccia ai pavimenti alimentato da scalda acqua istantaneo a metano di tipo "B", non a norma con le attuali normative vigenti in materia, ubicato in cucina. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca non sospesi, comprendenti vaso con cassetta di cacciata esterna, bidet, lavabo incassato in mobile di legno, vasca in ghisa con rivestimento perimetrale ceramico, i quali possiedono rubinetteria di tipo miscelatori con finitura cromata. Durante le attività peritali di sopralluogo all'interno dell'appartamento non state accertate pregevoli fessurazioni nelle pareti e soffitti, fessurazioni nei pavimenti interni, distacchi dei rivestimenti. Di pertinenza dell'appartamento è presente una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale, la quale possiede pareti e soffitto intonacati al rustico, pavimento in battuto di cemento, porta di accesso in lamiera zincata, serramento esterno in ferro con vetro semplice, impianto elettrico. Si segnala la presenza di una tubazione condominiale di scarico fissata a soffitto, tubazioni condominiali inerenti probabilmente all'acqua fissati a soffitto, oltre ad una traccia di infiltrazione nell'intonaco del soffitto. Sempre al piano seminterrato è presente un'autorimessa avente pareti e soffitto intonacati al rustico, pavimento in battuto di cemento, porta basculante in lamiera zincata, impianto elettrico. Si segnala la presenza di una tubazione condominiale di scarico fissata a soffitto, tubazioni condominiali inerenti probabilmente all'acqua fissati a soffitto. Nel complesso lo stato manutentivo dell'appartamento è discreto, la dotazione delle finiture e impiantistica è scarsa in quanto risalente all'epoca della costruzione. A riguardo le parti comuni condominiali il vano scala ha finitura non di pregio in quanto le rampe e i pianerottoli sono rivestiti in piastrelle di monocottura, le pareti e sottorampe intonacate al civile, portoncino di ingresso in ferro e vetro semplice. Le facciate esterne versano in stato di scarso stato di manutenzione e conservazione con notevole presenza di licheni, infiltrazioni nei plafoni dei balconi, tracce di umidità di risalita nel tratto di muratura al piano seminterrato. L'area pertinenziale condominiale scoperta è totalmente recintata ed è accessibile da cancelletto pedonale e cancella carraio



Firmato Da: COSTIGLIOLA PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eccd6

con apertura automatizzata dalla Via Bornasca. I vialetti pedonali di ingresso ed il corsello carraio di accesso alle autorimesse possiedono pavimento in battuto di cemento. Parte della corte condominiale verso est è piantumata a prato con la presenza di piante di alto fusto, attrezzata con giochi per bambini e zona barbecue.

Riepilogo superfici:

| | |
|---|---|
| Superficie netta calpestabile interna appartamento | = 79,82 $m^2$ |
| Superficie lorda appartamento (esclusi balconi) | = 92,24 $m^2$ |
| Superficie balconi | = 16,22 $m^2$ |
| H nette interne appartamento: 290 cm. | |
| Superficie netta calpestabile cantina | = 7,54 $m^2$ |
| Superficie lorda cantina | = 9,15 $m^2$ |
| H netta interna cantina: 250 cm. | |
| Superficie commerciale appartamento con cantina | = 102,64 $m^2$ |
| Superficie netta calpestabile autorimessa | = 12,50 $m^2$ |
| Superficie lorda autorimessa | = 14,18 $m^2$ |
| H netta interna autorimessa: 250 cm. | |
| Superficie commerciale autorimessa | = 14,18 $m^2$ |

**Identificativi al Catasto – Fabbricati**

- Appartamento e cantina:
  Foglio **24** Particella **137** Subalterno **15**
  categoria A/3, classe 2ª, Via Bornasca n. 20 piano S1-1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 100 mq (di cui 95 mq escluse aree scoperte), rendita: 355,06 euro; L'unità immobiliare deriva dalla particella n. 138 subalterno 15 in virtù di variazione del 25.10.2013 in atti dal 25.10.2013 n. 38193.1/2013 per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe.
- Autorimessa:
  Foglio **24** Particella **137** Subalterno **24**
  categoria C/6, classe 2ª, Via Bornasca n. 22 piano S1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita: 49,01 euro; L'unità immobiliare deriva dalla particella n. 138 subalterno 24 in virtù di variazione del 25.10.2013 in atti dal 25.10.2013 n. 38202.1/2013 per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe.

**Coerenze:**

- riferite all'alloggio (sub. 15): a nord area comune, ad est vano scala e appartamento n. 12, a sud area comune, ad ovest appartamento n. 10;
- riferite alla cantina (sub. 15): a nord corridoio comune, ad est cantina n. 15, a sud area comune, ad ovest autorimessa "O";
- riferite all'autorimessa (sub. 24): a nord area comune, ad est autorimessa "Q", a sud corridoio comune, ad ovest autorimessa "O".

**Identificativi al Catasto – Terreni**

Fabbricato e area pertinenziale condominiale scoperta:
Foglio **24** Particella **137**
categoria Ente Urbano, superficie 4'470 $m^2$, senza redditi;

**Coerenze:**
in un sol corpo riferite alla mappa catastale da nord in senso orario: mappale n. 1359, mappale n. 98,



Firmato Da: COSTIGLIOLA PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eccd6

mappale n. 142, mappale n. 192, mappale n. 136, mappale n. 135, Via Bornasca, salvo altri;

**Destinazione urbanistica:**
Il fabbricato e l'area pertinenziale scoperta sono azzonati nel Piano regolatore comunale vigente come segue;

- per il 94,9% in "TC2b – Tessuto residenziale aperto – TC2b", ai sensi dell'Art. 30 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;
- per il 0,20% in "TPE – Tessuto produttivo esterno esistente e/o pianificato", ai sensi dell'Art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;
- per il 4,90% in "Strada - Viabilità", ai sensi dell'Art. 48 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;

Detta area è classificata nel Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) come segue:

- per il 96,0% in "classe I di idoneità geomorfologica, ai sensi dell'Art. 83 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;
- per il 4,0% in "classe IIIA di idoneità geomorfologica, ai sensi dell'Art. 85 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

- Caratteristiche zona: il fabbricato condominiale è ubicato nella zona periferica della Città di Galliate, con tessuto urbano prettamente a destinazione residenziale, con presenza di attività artigianali. Il tessuto urbano è composto da fabbricati uni-bifamiliari costruiti negli anni '50 e '60, oltre a palazzine e villette a schiera edificati negli anni '70 e '80. La zona è pianeggiate ed è servita da Via Ticino, nella stessa è presente il Canale Cavour.
- Servizi della zona (prossimità/vicinanza): nella zona in cui è ubicato il fabbricato condominiale sono presenti la palestra, il campo sportivo, l'ospedale, alcune attività commerciali di quartiere e locali ricettivo turistici. Il centro commerciale più prossimo è a circa 3 Km, mentre il centro storico della città di Galliate dista circa 1 Km. ove sono presenti municipio, farmacie, ambulatori medici, istituti bancari, poste, luoghi di culto, parchi pubblici, plessi scolastici, botteghe e locali ricettivo turistici.
- Caratteristiche zone limitrofe: nelle zone limitrofe sono caratterizzate da presenza di abitazioni, attività commerciali e artigianali.
- Collegamenti: pullman di linea della Sun Novara linea 4, stazione ferroviaria di Galliate delle Ferrovie Nord / Trenord (1,2 Km.), tangenziale di Novara (4,6 Km.), casello autostradale Novara Est dell'Autostrada A4/E64 Torino Milano (6,5 km.), di collegamento con Milano, Torino, la Liguria, la Val d'Aosta, la Svizzera, la Francia, mentre l'aeroporto di Malpensa è ubicato a 22,10 km. .

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: congiuntamente con il Custode nominato è stato accertato che **il compendio immobiliare è libero da persone e contenuti**.

## 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: ***NESSUNA***
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***NESSUNO***
4.1.4. Altre limitazioni: Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della Legge n. 178/2020.



Firmato Da: COSTIGLIOLA PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eccd6

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  a favore di [redacted]
  a firma di Notaio Nunzia Giacalone di Novara (NO) in data 16/6/2006 Rep. n. 251'537/34'543, iscrizione del 21/6/2006 ai nn. 2'958/14'050
  capitale: euro 137'000,00
  totale: 274'000,00 euro

- Annotazione ad iscrizione per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007
  a favore di [redacted]
  a firma di Notaio Nunzia Giacalone di Novara (NO) in data 23/5/2008 Rep. n. 260'090/39'598, iscrizione del 11/6/2008 ai nn. 1'927/10'495

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare del 17/10/2025
Atto esecutivo o cautelare a favore di [redacted] in forza di Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara in data 17/10/2025 Rep. n. 4'010 trascrizione nn. 13'784/18'495 del 18/11/2025;

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

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

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Dalle attività peritali di rilievo effettuate risulta che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'elaborato grafico allegato all'autorizzazione n. 7'158 del 16.4.1974. Dette incongruenze riguardano principalmente il posizionamento delle pareti divisorie e dei pilastri, la dimensione dei serramenti esterni, l'altezza utile interna. Dette difformità rientrano tra le tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

4.3.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti prot. n. 55/77 del 3/2/1977 non è perfettamente conforme con lo stato dei luoghi rilevato durante le attività peritali di sopralluogo, in quanto non rappresenta correttamente le pareti divisorie interne, non riporta i pilastri. Ai fini della vendita, l'Esperto non ritiene necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale, in quanto quella in atti individua comunque il bene e non varia la rendita catastale.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: | € 1'342,00 (spese condominiali ordinarie) |
| Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia. | sostituzione citofono € 360,36<br>collegamento teleriscaldamento con spesa complessiva di € 24'500,00 |
| Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data | |



Firmato Da: COSTIGLIOLA PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eccd6

| | |
|---|---|
| della perizia | € 6’086,61 |
| Quote millesimali di competenza: | |
| - Millesimi generali di proprietà: | 52/1000 |
| - Millesimi scala A | / |
| - Millesimi cortile | / |

Amministratore condominiale

Geom. Diego Bozzola
Piazza Don Severino Baldone, 7
28100 Pernate (NO)
Tel. 0321/496720 – 0321/496275
email diego.bozzola@bebgroup.it

Cause in corso/criticità: ***NESSUNA***

Note:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

| Nominativo | Codice Fiscale | Quota |
|---|---|---|
| | | 1/9 |
| | | 4/9 |
| | | 4/9 |

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: Dichiarazione di successione in morte del Sig. , nato a ( ) il e deceduto a ( ) il , giusta dichiarazione registrata in data 1/8/2026 volume 88888 numero 342088 anno 2026, trascritta a Novara in data 24/8/2026 ai numeri 10’716/14'273 e accettazione tacita eredità Repertorio n. 274 del 24/3/2025, trascritta a Novara in data 7/4/2025 ai numeri 3’972/5’293.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- , Codice Fiscale n. , nato a ( il , proprietario quota 1/3 in regime di comunione dei beni, [redacted], Codice Fiscale n. , nata a ( ) il , proprietaria quota 1/3 in regime di comunione dei beni e , Codice Fiscale n. , nata a ( ) il , proprietaria quota 1/3, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Nunzia Giacalone di Novara (NO) in data 16/6/2006 Repertorio n. 251'536 Raccolta n. 34’542, trascritto a Novara (NO) il 21/6/2006 ai nn. 8'469/14'049;
- , Codice Fiscale n. , nato a ( ) il , proprietario quota 1/2 in regime di comunione dei beni e , Codice Fiscale n. , nata a ( ) il , proprietaria quota 1/2 in regime di comunione dei beni, in virtù di scrittura privata autentica di compravendita a rogito Notaio Dott. Manlio Ialenti di Galliate (NO) in data 10/7/1976 Repertorio n. 47'221 ed in data 22/7/1976 Repertorio n. 47'248, depositato in atti dello stesso Notaio in data 22/7/1976 Repertorio n. 47'249, registrato a Novara il 29/7/1976 al n. 4'209 Volume 395, trascritto a Novara (NO) il 12/8/1976 ai nn. 6'941/5'831;

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L’Esperto ha provveduto a richiedere copia delle pratiche edilizie del fabbricato condominiale,



Firmato Da: COSTIGLIOLA PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eccd6

nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale è presente la seguente documentazione edilizia:

- Autorizzazione a nuove costruzioni n. 7158, pratica edilizia n. 7158/1974, rilasciata in data 16/4/1974;
- Dichiarazione di inizio lavori del 3/10/1974;
- Dichiarazione di fine lavori del 18/5/1978;
- Dichiarazione di abitabilità prot. n. 2123 in data 21/1/1994.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

L'Esperto, preso in esame la posizione del fabbricato condominiale rispetto il centro della città di Galliate, i servizi presenti nella zona, le attività commerciali presenti nel medesimo quartiere, la presenza di mezzi di trasporto pubblici, la distanza rispetto il centro storico, lo stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari esecutate e delle parti comuni condominiali, la qualità delle finiture e delle dotazioni impiantistiche presenti, l'assenza di ascensore, la presenza di ampi spazi comuni condominiali, la presenza di cantina ed autorimessa, la possibilità di parcheggio pubblico senza limitazioni all'esterno della recinzione condominiale in fregio alla Via Bornasca, l'assenza di limitazioni al traffico nella zona, la presenza di difformità edilizie rientranti nelle tolleranze costruttive ed esecutive, l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura e di provvedimenti di assegnazione al coniuge, il costo di costruzione per un intervento di ristrutturazione, il valore di un bene similare ristrutturato a nuovo, la richiesta e l'offerta di immobili similari, effettua una "stima sintetica comparativa parametrica semplificata" in base al confronto tra i valori indicati dal Borsino Immobiliare Novarese (BiN) edizione 2026 per la Città di Galliate (ultima edizione presente), dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio, riferendosi al 1° semestre 2026 per la Città di Galliate zona Periferica: Ferrovia Novara-Busto, Vie Ticino, Purtico, Vic. Cavalle, Trieste, Novara, Tiro a segno, Achimede (ultima rilevazione disponibile alla data odierna), dalla Banca dati del Borsinoimmobiliare.it, riferendosi alla quotazione della Città di Galliate in Via Bornasca n. 20, e da un'accurata indagine conoscitiva presso gli operatori immobiliari operanti nella Città di Galliate. Il perito ha accertato che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'Art.1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

### 8.2. Fonti di informazione

*Consultazione del Borsino Immobiliare Novarese - BiN*, il quale contiene i valori medi rilevati nel 2026, viene preso in considerazione la Città di Galliate tipologia "Appartamenti non recenti" alla quale viene attribuito un *valore minimo di 800,00 €/mq.* ed un *valore massimo di 1'000,00 €/mq*. . Si evidenzia che i valori indicati si riferiscono ad un'unità immobiliari di età superiore ai 40 anni dalla data di ultimazione dell'edificio. È stata presa anche in esame la tipologia "Appartamenti nuovi" alla quale viene attribuito un *valore minimo di 2'000,00 €/mq.* ed un *valore massimo di 2'600,00 €/mq*. . E' stata considerata anche la tipologia "Autorimesse" alla quale viene attribuito un *valore minimo di 9'000,00 €* ed un *valore massimo di 14'000,00 €*.

*Consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI* risulta che i beni si trovano nella fascia "Periferica" nella zona "Periferica: Ferrovia Novara-Busto, Vie Ticino, Purtico, Vic. Cavalle, Trieste, Novara, Tiro a segno, Achimede" con codice D1, nella microzona catastale n. 1, con tipologia prevalente di abitazioni civili, tipologia consultata "Appartamenti di tipo economico", per la quale viene assegnato un *valore minimo di 510,00 €/mq.* ed un *valore massimo di 720,00 €/mq.*, con uno stato conservativo normale. È stata consultata anche la tipologia "Box", per la quale viene assegnato un *valore minimo di 430,00 €/mq.* ed un *valore massimo di 640,00 €/mq.*,

*Consultazione del "Borsinoimmobiliare.it"*, l'Estimatore ha ricercato nella Città di Galliate Via Bornasca n. 20 ed ha preso in esame la tipologia "Abitazioni in fascia media", ovvero quotazioni di appartamenti



Firmato Da: COSTIGLIOLA PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eccd6

in stabili alla media di zona, per la quale viene assegnato un *valore minimo di 817,00 €/mq.* ed un *valore massimo di 993,00 €/mq.* . È stata consultata anche la tipologia "Box auto e autorimesse", per la quale viene assegnato un *valore minimo di 343,00 €/mq.* ed un *valore massimo di 488,00 €/mq*

### 8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

| *Descrizione* | *Superficie lorda ($m^2$)* | *Coeff.* | *Superficie equivalente ($m^2$)* |
|---|---|---|---|
| Appartamento Piano Primo; | 92,24 | 1,00 | 92,24 |
| Balconi Piano Primo; | 16,22 | 0,50 | 8,11 |
| Cantina Piano Seminterrato; | 9,15 | 0,25 | 2,29 |
| ***Totale superficie commerciale Appartamento Piano Primo*** | | | ***102,64*** |
| Autorimessa Piano Seminterrato; | 14,18 | 1,00 | 14,18 |
| ***Totale superficie commerciale Autorimessa Piano Seminterrato*** | | | ***14,18*** |

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

| *Descrizione* | *Superficie equivalente ($m^2$)* | *Valore unitario (€/ $m^2$)* | *Valore complessivo (€)* |
|---|---|---|---|
| Appartamento Piano Primo; | 102,64 | 800,00 | € 82'112,00 |
| Autorimessa Piano Seminterrato; | 14,18 | 640,00 | € 9'075,00 |
| ***VALORE POTENZIALE DEL LOTTO*** | | | ***91'187,00*** |

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, alvalore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria; € 18'237,40
- Stima detrazione forfettaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia; € 0,00
- Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale; € 0,00
- Incidenza sanzioni ed oneri vari; € 0,00
- Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della € 6'086,61



Firmato Da: COSTIGLIOLA PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eccd6

perizia;

Giudizio di comoda divisibilità:

La presente valutazione tratta un appartamento con annessa cantina ed autorimessa, aventi impianto elettrico comune. L'Esperto ritiene che l'appartamento deprivato delle relative pertinenze, nella fattispecie dell'autorimessa, abbia scarsa commerciabilità, quindi non divisibile.

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66'863,39

arrotondabile a **€ 67'000,00**

Borgomanero, lì 19 ottobre 2026

*Il Perito stimatore incaricato*

*Geom. Paolo Costigliola*

*(Documento firmato digitalmente)*

**ELENCO ALLEGATI**

- Allegato N. 1 – Rilievo fotografico
- Allegato N. 2 – Estratti ipocatastali e da pratiche edilizie
  - ispezione ipotecaria
  - visure catastali
  - estratto mappa catastale
  - planimetria catastale
  - rilievo planimetrico al momento del sopralluogo
  - pratiche edilizie
- Allegato N. 3 – Strumento urbanistico
  - estratto Piano Regolatore
  - estratto Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato N. 4 – Certificati e Dichiarazioni
  - dichiarazione Polizia Locale esistenza contratti di locazione, comodati
  - Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione, comodati, contratti preliminari di vendita
- Allegato N. 5 – Spese condominiali
- Allegato N. 6 – Consultazioni banche dati
- Allegato N. 7 – Comunicazione inizio attività peritali
- Allegato N. 8 - Verbale attività peritali di sopralluogo
- Allegato N. 9 – Dichiarazione di successione
- Allegato N. 10 – Ricevute spese sostenute dal Perito Stimatore



Firmato Da: COSTIGLIOLA PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eccd6