
TRIBUNALE DI NOVARA
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:



N. Gen. Rep. **000205/24**

Giudice Dr. **ROSSELLA INCARDONE**
Custode Giudiziario **IVG**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. GIUSEPPE BELLINI
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2111
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 189
C.F. BLLGPP60C05F952E- P.Iva 01352150039

con studio in Novara (Novara) VIA Paletta n.2
telefono: 0321/628411
cellulare: 347/2257996
email: info@geometrabelini.it

Beni in Casalvolone (Novara) Via Savignotto 34

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con cassero e deposito sito in Casalvolone (Novara) Via Savignotto 34.

Composto da abitazioni al piano terra : corridoio ingresso di circa mq. 2,80 utili, camera di circa mq. 18,00 utili, camera di circa mq. 16,00 utili, bagno di circa mq. 5,5 utili, locale di circa mq. 7,80 utili, corridoio di circa mq. 2,00 utili, stanza di circa mq. 11,70 utili, corridoio ingresso di circa mq. 3,4 utili, bagno di circa mq. 7,30 utili , soggiorno e camera di circa mq. 40,00 utili, abitazione al piano primo: cucina di mq. circa 22,90 utili, camera di circa mq. 28,10 utili, camera di circa mq. 18,80 utili, disimpegno di circa mq. 2,60 utili, bagno di circa mq. 4,70 utili. deposito al piano terra di mq. circa 72,50 utili (di cui licenziati mq. circa 46), cassero di circa mq. 24,40, piano primo cassero di circa mq. 46,00 utili. oltre a locale deposito di circa mq. 9,50 utili posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **416,50** Identificato in catasto:

- terreni: foglio 14 mappale 833 qualità E.U., superficie catastale are 8 ca 80. Coerenze: in contorno da Nord: via savignotto, part. 436, part. 850, altro fg. di mappa, 429, 433.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietario per 1/1 foglio 14 mappale 833 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 8,5, posto al piano T- 1, rendita: Euro 267,78.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietario per 1/1 foglio 14 mappale 833 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, composto da vani mq. 11, posto al piano T, rendita: Euro 28,41.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietario per 1/1 foglio 14 mappale 833 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, composto da vani mq. 111, posto al piano T, rendita: Euro 74,52.
- fabbricati: foglio 14 mappale 833 subalterno 4, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE, posto al piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e famigliari in qualità di proprietario del bene

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 d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED] [REDACTED], a firma di Dott.ssa [REDACTED] in data 11/02/2005 ai nn.

239182/30918 iscritto a Novara in data 14/02/2005 ai nn. 593/3120
importo ipoteca: 56.000,00 importo capitale: 28.000,00
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONEA GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED]
[REDACTED], a firma di Dott.ssa [REDACTED] in
data 11/02/2005 ai nn. 239182/30918 iscritto a NOVARA in data 15/11/2024 ai
nn. 17035/2712 importo ipoteca: 56.000,00 importo capitale: 28.000,00
IN RINNOVAZIONE N. 539 DEL 14/02/2005.
Iscrizione legale (Attiva) derivante da ATTO AMMINISTRATIVO a favore di
[REDACTED], a firma di PUBBLICO UFFICIALE in
data 28/09/2005 ai nn. 4905 iscritto a NOVARA in data 27/09/2005 ai nn.
1577/2005 importo ipoteca:
139.002,26
importo capitale: 69.501,13
Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto amministrativo a favore di
[REDACTED], a firma di Pubblico
Ufficiale in data 10/11/2025 ai nn. 2209 iscritto a Novara in data 24/06/2010 ai nn.
103925/73 importo ipoteca: 652.484,42 importo capitale: 326.242,21

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] a firma
di Pubblico Ufficiale in data 14/01/2025 ai nn. 348/456 trascritto a Novara in data
25/11/2024 ai nn. 4148

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: sub. 1: piano terra modificato con
chiusura dei portici , diversa distribuzione interna al piano terra e primo , scala di
accesso al piano primo difforme da progetto , copertura del terrazzo non autorizzata,
altezze interne al piano terra e primo difformi rispetto progetto depositato. sub. 2
non risulta nella concessione edilizia e non sono state reperite altre autorizzazioni
(abusivo) sub. 3 rispetto alla concessione edilizia zona stalla ampliata e diversa
distribuzione interna regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria
(Art. 13 L 28/2/85, n.47), per sub. 1 e 3 presentazione di Concessione Edilizia in
Sanatoria per le opere interne , le altezze dei locali abitativi sono sanabili come da
Tolleranze costruttive art. 34/bis del DPR 380/2001 come modificato da legge
105/2024, sub.1 sanabili con demolizioni delle pareti esterne per rimessa in pristino
dei portici e sub. 3 sanabile con demolizione della parete del deposito per rimessa in
pristino, come da concessione depositata agli atti sub. 2 demolizione del fabbricato
in quanto non autorizzato

Presentazione Sanatoria Edilizia e sanzioni: € 2.500,00

Opere edili per demolizione : sub. 2 , murature portici e muratura di chiusura
stalla per rimessa in pristino: € 15.000,00

Oneri totali: € 17.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: unità abitative raggruppate in un
unico sub. Rispetto alla concessione e diversa distribuzione interna,
il sub.3 difforme da concessione e diversa distribuzione interna, il
sub. 2 non autorizzato, n. civico errato.

Regolarizzabili mediante) Presentazione di PREGEO al catasto terreni per adeguamento rimozione sub. 2, presentazione di DOCFA al catasto fabbricati per aggiornamento planimetrie presentazione di Docfa di Aggiornamento al catasto fabbricati : € 1.750,00 presentazione di Pregeo per adeguamento catasto terreni: € 1.500,00

Oneri totali: € 3.250,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 11/02/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Giacalone Nunzia in data 11/08/2005 ai nn. 239181/30917 trascritto a Novara in data 14/02/2005 ai nn. 1731

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietà per 500/1000

[redacted] proprietà per 500/1000 da data antecedente il ventennio al 11/02/2005

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 410/89 per lavori di Ristrutturazione con ampliamento per costruzione servizi e formazione di parte del muro di recinzione intestata a Varrà Domenico Antonio. Concessione Edilizia presentata in data 12/06/1989- n. prot. 1334 rilasciata in data 06/07/1990- n. prot. 410/89

L'agibilità non è stata richiesta

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casalvolone (Novara) Via Savignotto 34.

Composto da abitazioni al piano terra :

corridoio ingresso di circa mq. 2,80 utili, camera di circa mq. 18,00 utili, camera di circa mq. 16,00 utili, bagno di circa mq. 5,5 utili, locale di circa mq. 7,80 utili, corridoio di circa mq. 2,00 utili, stanza di circa mq. 11,70 utili, corridoi ingresso di circa mq. 3,4 utili, bagno di circa mq. 7,30 utili, soggiorno e camera di circa mq. 40,00 utili, abitazione al piano primo: cucina di mq. circa 22,90 utili, camera di circa mq. 28,10 utili, camera di circa mq. 18,80 utili, disimpegno di circa mq. 2,60 utili, bagno di circa mq. 4,70 utili.

deposito al piano terra di mq. circa 72,50 utili (di cui licenziati mq. circa 46), cassero di circa mq. 24,40, piano primo cassero di circa mq. 46,00 utili. oltre a locale deposito di circa mq. 9,50 utili posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **416,50** Identificato in catasto:

- terreni: foglio 14 mappale 833 qualità E.U., superficie catastale are 8 ca 80.
Coerenze: in contorno da Nord: via Savignotto, part. 436, part. 850, altro fg. di mappa, 429, 433.
- fabbricati: intestata a [redacted] proprietario per 1/1 foglio 14 mappale 833 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 8,5, posto al piano T- 1, - rendita: Euro 267,78.

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietario per 1/1 foglio 14 mappale 833 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, composto da vani mq. 11, posto al piano T, - rendita: Euro 28,41.
- fabbricati: intestata a [redacted] proprietario per 1/1 foglio 14 mappale 833 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, composto da vani mq. 111, posto al piano T, - rendita: Euro 74,52.
- fabbricati: foglio 14 mappale 833 subalterno 4, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE, posto al piano T.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1990

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,67 piano terra e mt. 2,60 piano primo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n. 06 del 01.02.2007

Norme tecniche ed indici: Aree Residenziali di Recupero art. 3.3.5

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al piano terra	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	97,00	1,00	97,00
terrazzo al piano primo	Sup. reale lorda	41,00	0,30	12,30
deposito	Sup. reale lorda	114,00	1,00	114,00
cassero	Sup. reale lorda	27,50	1,00	27,50
centrale termica	Sup. reale lorda	12,00	0,20	2,40
terreno	Sup. reale lorda	544,00	0,10	54,40
	Sup. reale lorda	960,50		432,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica.

Scale: posizione: a rampa unica, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: manuale.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Impianti:

<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni, conformità: non fornita. Note: la proprietà indicato riscaldamento con camino e stufa ,al piano primo vi sono i termosifoni
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non fornita.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non fornita.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Determino il valore di mercato cioè il più probabile prezzo che si presuma possa essere utilizzato qualora il bene sia posto in vendita facendo riferimento allo stato manutentivo e conservativo dell'insieme , alla vetusta della costruzione, ubicazione, come indicato dalla proprietà, riscaldamento con stufa a legna , in base ai valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI del Comune di CASALVOLONE zona Sub , abitazione del tipo popolare, codice zona B1 , microzona catastale 1, ultime rilevazioni 1 semestre 2025 , Valori indicati dal Borsino Immobiliare di CASALVOLONE , sia valori richiesti per vendite nella stessa zona , ritengo congruo individuare il valore in €/mq. 450,00 per abitazione al piano terra , €/mq. 600,00 all'abitazione al piano primo e €/mq. 250.00 per deposito e cassero. Il box non risulta licenziato non ha valore, viene valutata la demolizione per la rimessa in pristino.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Novara -, OMI e Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi A. appartamento

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
abitazione al piano terra	125,00	€ 450,00	€ 56.250,00
abitazione al piano primo	97,00	€ 600,00	€ 58.200,00
terrazzo al piano primo	12,30	€ 600,00	€ 7.380,00
deposito	114,00	€ 250,00	€ 28.500,00
cassero	27,50	€ 250,00	€ 6.875,00
centrale termica	2,40	€ 250,00	€ 600,00
terreno	54,40	€ 450,00	€ 24.480,00
	432,60		€ 182.285,00

- Valore corpo:	€ 182.285,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 182.285,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 182.285,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con deposito e cassero	€ 182.285,00	€ 182.285,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 36.457,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 20.750,00

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 della procedura:

€ 145.828,00

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:

€ 125.078,00

Relazione lotto 001 creata in data 15/11/2025
Codice documento: E092-24-000205-001

il perito
Geom. GIUSEPPE BELLINI



Legenda Allegati :

1. Verbale Sopralluogo
2. Visure Catastali, planimetrie e estratto di mappa
3. Visure ipotecarie
4. Concessioni edilizia
5. Elaborato fotografico
6. 6Perizia senza dati sensibili
7. 7istanza di liquidazione

Giudice Dr. ROSSELLA INCARDONE
Curatore/Custode: IVG
Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI