

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

omissis

contro

omissis

Procedimento Esecutivo n. 35/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Alberto Perego

Iscritto all'Ordine degli Architetti delle Provv. di Novara e V.C.O. al n. 484

**UNITA' RESIDENZIALE INDIPENDENTE DA CIELO A TERRA IN LOTTO DI
FABBRICATI "A SCHIERA" SITI IN COMUNE DI DIVIGNANO (NO) IN VIA
MARZABOTTO N. 4/B**

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:



N.C.E.U.: Fg.6, particella 560:
unità immob.re indipendente;
(piano interrato, piano terreno,
piano primo).

N.C.T.: Fg. 6, particella 560 di
are 3, ca 11.

Foto 1 – vista della proprietà da Via Marzabotto

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale collocata in un lotto di fabbricati disposti "a schiera" siti in Comune di Divignano (NO) in Via Marzabotto al civico n. 4/b.

L'unità oggetto della presente Relazione peritale si configura come abitazione indipendente sviluppatasi, da cielo a terra, ai piani interrato, terreno e primo.

L'**unità residenziale** è attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Divignano al Foglio 6, particella 560, Categoria A/2, Classe 2 di vani 11,5 con rendita catastale pari ad €. 979,98, composta al piano terreno, da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera matrimoniale; al piano primo sottotetto da tre ambienti mansardati e un bagno e al piano interrato da un ambiente unico oltre a un ripostiglio. I tre livelli funzionali dell'unità sono collegati da una scala interna e il manufatto è corredato da una veranda al piano terreno, da un balcone al piano primo sottotetto sul fronte di sud e da spazi esterni pavimentati sia sul lato di nord che su quello di sud.

L'unità residenziale oggetto di esecuzione è accessibile dagli ingressi pedonale e carraio insistenti sulla Via Marzabotto.

Coerenze: la **proprietà** oggetto di procedimento confina a nord con i mappali 548 e 550, a est con il mappale 561, a sud con la strada di PRGC Via Marzabotto e a ovest con il mappale 559.

1.1 verifica completezza documentazione presente nel fascicolo:

si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo e si dichiara che alla presente Relazione peritale vengono allegare le schede catastali e la documentazione tecnica edilizia ed urbanistica relativa a stabili e unità immobiliare specifica in merito ad autorizzazioni edilizie reperite presso gli uffici competenti.

1.2 conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento in termini di indirizzo, piani e dati catastali.

1.3 pignoramento per intero o pro-quota:

gli immobili oggetto di procedimento esecutivo risultano pignorati per intero, quindi si procederà a una stima sull'intera proprietà.

2. Descrizione sommaria:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale collocata in un lotto di fabbricati disposti "a schiera" siti in Comune di Divignano (NO) in Via Marzabotto al civico n. 4/b.

L'unità oggetto della presente Relazione peritale si configura come abitazione indipendente sviluppantesi, da cielo a terra, ai piani interrato, terreno e primo.

La proprietà in oggetto è collocata in una zona a prevalente connotazione residenziale in area periferica ai limiti dell'abitato del Comune di Divignano.

Non vi sono, in prossimità dell'abitazione, i principali servizi per il cittadino ma considerando la modesta superficie del Comune, tutte le disponibilità sono comunque a breve distanza dall'area urbanizzata.

Il fabbricato, nel suo complesso, è costituito da tre unità indipendenti realizzate in linea; le due unità di testa, a confine con l'unità in questione, si presentano in buone condizioni generali di manutenzione, mentre il cespite oggetto di esecuzione, collocato al centro dello sviluppo complessivo del fabbricato, si presenta in scarse condizioni generali con la necessità di interventi manutentivi sia sulla struttura dell'immobile che anche sull'impiantistica propria dell'unità.

Le criticità riscontrate non compromettono l'assetto statico dell'immobile ma presentano solamente scarsa attenzione all'ordinaria manutenzione e necessità di revisione generale dell'unità medesima.

Lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Tecnico incaricato in data 06.10.2025, non rispetta le caratteristiche plano-volumetriche riscontrate con la documentazione in atti e risulta quindi non conforme in termini di distribuzione interna e di assetto edilizio-urbanistico.

Stato di possesso:

l'unità immobiliare risulta nel possesso dell'Esecutata e della propria Famiglia.

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente alla presenza del Funzionario dell'I.V.G. Sig. **omissis** e dei Signori:

- **omissis**.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta arredato come da documentazione fotografica allegata; gli arredi, in quanto tali, risultanti di proprietà dell'**omissis**, non verranno valorizzati nel corso della valutazione commerciale dell'immobile.



Foto 2 – vista del fronte di sud



Foto 3 – vista del fronte di nord



Foto 4 – vista del confine verso est



Foto 5 – vista del confine verso ovest



Foto 6 7 8 – viste del soggiorno al piano terreno



Foto 9 10 11 – viste della cucina al piano terreno

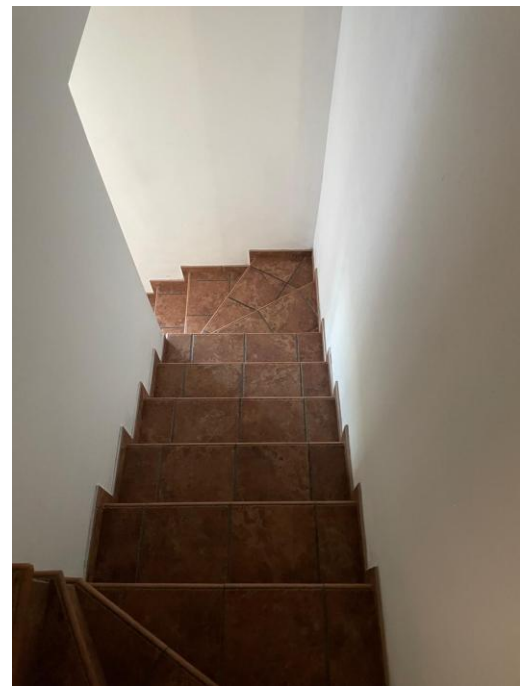


Foto 12 – scorcio camera matrimoniale - **Foto 13** – scorcio del bagno - **Foto 14** – scorcio sviluppo scala



Foto 15 16 17 – scorcio dei tre ambienti al piano primo sottotetto



Foto 18 – scorcio del bagno al piano primo sottotetto - **Foto 19 e 20** – scorci del balcone sul fronte di sud



Foto 21 22 23 – scorci degli ambienti al piano interrato

2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 22 dicembre 2025 i vincoli insistenti sui beni risultano essere quelli in atti come da documentazione allegata

2.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno

2.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

2.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

2.2 Vincoli e oneri giuridici sui beni che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

Si segnala:

2.2.1. Iscrizioni:

omissis

2.2.2. Trascrizioni:

omissis

2.2.3. Pignoramenti: omissis

2.2.4. Altre trascrizioni / limitazioni d'uso: alla data del 22.12.2025: nulla.

2.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

2.3.1. Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e le sue pertinenze fanno parte di un edificio costituito da tre unità immobiliari distinte realizzate "a schiera".

Tale edificio, nel suo complesso, è stato realizzato con il rilascio di **Permesso di Costruire n. 25 del 2003** a seguito di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata con **inizio dei lavori** dichiarata in data **08.02.2005**.

Successivamente è stato predisposto un secondo Permesso di Costruire in Variante per denunciare opere eseguite e necessitanti di sanatoria: **PdiC n. 08 del 2007**.

E' stata inoltre protocollata una successiva pratica edilizia; una **D.I.A. datata 24.03.2009 con Protocollo n. 1307** al fine di denunciare il completamento di una serie di opere interne a carattere distributivo.

N.B.: da accertamenti eseguiti presso gli Uffici competenti il sottoscritto Architetto non ha reperito dichiarazioni di "fine lavori" e S.C.A. agibilità con Dichiarazioni di conformità e collaudi.

Da accertamenti e rilevamenti effettuati in sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha ulteriormente verificato che l'unità immobiliare e gli accessori oggetto di esecuzione **non risultano conformi**, da un **punto di vista edilizio**, ai Provvedimenti sopra riportati.

Innanzitutto va chiarita la perimetrazione fronte strada a confine con la Via Marzabotto dove, rispetto agli elaborati grafici di progetto, parrebbe che l'unità residenziale in questione

debba predisporre un'area (privata ma ad uso pubblico) a destinazione parcheggio; in sede di verifica tale condizione non è stata verificata.

Riguardo agli interni, posto che la sagoma del fabbricato pare coerente con i disegni dei prospetti rilasciati con le varie concessioni, si segnala che al piano terreno non è stata realizzata la delimitazione del corridoio interposto tra la zona notte (camera da letto e bagno) rispetto agli ambienti di soggiorno.

Al piano primo sottotetto sono state realizzate una serie di stanze, delimitate da pareti in laterizio, mai denunciate negli elaborati di progetto depositati.

Tali ambienti, sostanzialmente agibili per via delle aperture sull'esterno e delle proprie altezze interne, oltre a non rispettare l'aspetto distributivo delle Concessioni, non risultano regolari nemmeno per le loro altezze interne che non rispettano l'Art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato) di compendio al PRGC vigente in Comune di Divignano.

Nelle tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si indica la formazione di un controsoffitto al fine di delimitare le quote realizzate ma tale manufatto non è stato realizzato mettendo in crisi tecnica l'intero piano.

Anche il piano interrato presenta sostanziali anomalie in quanto nell'ambiente denominato ripostiglio è stato realizzato una sorta di servizio igienico e sono state create delle bocche di lupo, per areare i locali, che non risultano negli elaborati di progetto.

Sotto l'**aspetto urbanistico**, l'intero fabbricato e quindi l'unità in parola a destinazione residenziale, **risultano conformi** allo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Divignano, facendo riferimento alle N.T.A. da cui si accerta che l'area su cui insiste il manufatto edilizio è identificata come **area residenziale di nuovo impianto soggetta alla formazione di P.E.C.**

2.3.2. Accertamento di conformità catastale:

il sottoscritto Esperto ha provveduto a verificare presso l'Ufficio Tecnico Erariale la regolarità catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione; l'**abitazione** risulta censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Divignano al Foglio 6, particella 560, Categoria A/2, Classe 2 di vani 11,5 con rendita catastale pari ad €. 979,98, composta al piano terreno, da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera matrimoniale; al piano primo sottotetto da tre ambienti mansardati e un bagno e al piano interrato da un ambiente unico oltre a un ripostiglio. I tre livelli funzionali dell'unità sono collegati da una scala interna e il manufatto è corredato da una veranda al piano terreno, da un balcone al piano primo sottotetto sul fronte di sud e da spazi esterni pavimentati sia sul lato di nord che su quello di sud.

Da tale verifica emerge la **non conformità** delle schede catastali rispetto a quanto constatato in sede di sopralluogo.

3. Altre informazioni per l'acquirente.

3.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile: //

3.2. Spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: //

- 3.3. **Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: //**
- 3.4. **Altre spese:** nessuna
- 3.5. **Cause in corso:** dalle informazioni raccolte non risultano cause in corso.

4. Attuali e precedenti proprietari

- 4.1. **Precedenti proprietari:**
omissis
- 4.2. **Attuali proprietari:**
omissis

5. Pratiche edilizie e descrizione particolareggiata del bene

Relativamente alle pratiche edilizie riscontrate e alla regolarità del bene, si richiamano le annotazioni sopra riportate.

La destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è compatibile con lo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Divignano; si tratta di area residenziale normata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente, denominata **area residenziale di nuovo impianto soggetta alla formazione di P.E.C.**

Non vi sono vincoli urbanistici o di altra natura tecnica presenti sul lotto di pertinenza salvo le precisazioni sopra riportate.

Il fabbricato in questione, di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione, è edificato su di uno scheletro strutturale in cemento armato con solai in latero-cemento; i tamponamenti perimetrali delle facciate principali verso la via pubblica e quelli insistenti verso le aree interne sono superficialmente intonacati e tinteggiati rispetto alle due unità agli estremi mentre l'unità in questione presenta una superficie intonacata ma non tinteggiata.

La concezione tecnica-strutturale del manufatto è di tipo tradizionale e da una visione d'insieme dell'edificio la stessa si presenta con connotati strutturali solidi.

L'aspetto estetico e delle finiture, soprattutto delle facciate, appaiono di sufficiente manifattura ma risultano evidenti le criticità, soprattutto funzionali, dovute alla scarsa manutenzione d'insieme dell'immobile; tali criticità necessiterebbero di una sostanziale manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni, in special modo verso l'affaccio cortilizio.

L'unità oggetto di esecuzione si presenta in condizioni interne generali di buona manutenzione, comunque funzionale all'insediamento di una famiglia.

Si raggiunge l'unità percorrendo lo spazio esterno privato delimitato da una recinzione, comune con le due unità a confine, composto da uno zoccolo di base in cls e sormontato da una rete metallica.

Come accennato precedentemente, l'attuale distribuzione interna non risulta conforme a quanto depositato in atti presso gli uffici competenti.

L'appartamento si presenta con finiture sostanzialmente risalenti all'epoca della costruzione del complesso edilizio.

La porta di ingresso è di tipo normale, blindata ma con cerniere non rinforzate.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica non rettificate.

I rivestimenti di bagno e cucina, sono in ceramica monocottura di dimensioni differenziate e di differente tipologia.

Il loro stato si presenta in sufficienti condizioni e non appaiono evidenti rotture o infiltrazioni.

Gli intonaci su pareti e soffitti si presentano in condizioni di normale manutenzione, imbiancati e mantenuti decorosamente.

Gli impianti dell'appartamento appaiono in condizioni sufficientemente decorose; l'impianto elettrico, compreso il quadro elettrico, è sufficiente alle funzioni a cui è adibito e risale anch'esso all'epoca di costruzione dell'alloggio; l'appartamento è dotato di impianto citofonico; l'impianto di riscaldamento è autonomo e in tutti gli ambienti sono presenti elementi radianti senza valvole termostatiche.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Non è presente alcun impianto di raffrescamento fisso con split o canalizzato.

L'impianto idrico-sanitario appare in normali condizioni di manutenzione.

Non sono stati riscontrati collaudi o dichiarazioni di conformità degli stessi impianti.

I serramenti perimetrali dell'appartamento sono con telaio in legno con vetro-camera così come gli scuri a battente a chiusura dei serramenti.

I serramenti interni sono in legno tamburato di normale fattura; risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e si presentano normalmente conservati.

I balconi sono pavimentati con piastrelle in klinker sempre risalenti al momento dell'edificazione del complesso, così come gli spazi esterni a ridosso della casa.

L'area cortilizia è invece pavimentata con autobloccanti in cls.

I locali ad uso cantina al piano interrato sono pavimentati con ceramica di basso livello e le pareti intonacate non sono tinteggiate; solamente l'area adibita a bagno risulta pavimentata e rivestita con piastrelle di fattura normale.

Gli ambienti al piano primo sottotetto presentano la copertura in travi di legno "a vista" con listelli di legno a completamento dell'intradosso del solaio.

6. Valutazione complessiva dell'unità

6.1. Criterio di stima:

la stima viene effettuata in base ai valori indicati dal Borsino Immobiliare Novarese edito da F.I.M.A.A. per l'anno 2025 e dai valori della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2025, considerati i termini temporali di riferimento.

6.2. Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico Erariale di Novara, Conservatoria dei RR. II., Assessorato Urbanistica e Edilizia Privata di Divignano, Agenzia del Territorio, Operatori immobiliari del territorio.

6.3. Valutazione delle superfici:

l'appartamento e gli accessori vengono calcolati secondo il criterio previsto per la stima immobiliare commerciale:

unità residenziale:	mq. 75,00	x €.	1.000,00/mq.	= €.	75.000,00
piano sottotetto	: mq. 73,20 x 60%	x €.	1.000,00/mq.	= €.	43.920,00
piano cantinato	: mq. 95,20 x 40%	x €.	1.000,00/mq.	= €.	38.080,00
aree esterne	: mq. 203,50 x 10%	x €.	1.000,00/mq.	= €.	20.350,00
balcone	: mq. 17,20 x 20%	x €.	1.000,00/mq.	= €.	3.440,00

Totale valore commerciale:

€. 180.790,00

6.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

alla luce delle considerazioni esposte nel corso della presente relazione, dal valore commerciale riscontrato, è necessario apportare alcune decurtazioni.

Se l'insieme delle unità componenti il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di garanzia appaiono con una veste di normale connotazione, è necessario sottolineare che l'unità immobiliare in questione non si presenta con una veste di particolare decoro, soprattutto per l'impiantistica e per le finiture e le condizioni degli esterni riscontrate.

A queste note va aggiunto il fatto che sono presenti notevoli difformità edilizie che necessiteranno di importanti opere di sanatoria per rendere il fabbricato conforme alle Norme.

Tali riscontri, a giudizio del sottoscritto Esperto, condizionano negativamente la valutazione commerciale dell'unità in esecuzione a cui pare opportuno apportare un deprezzamento percentuale sul valore ma anche una valutazione economica per le attività di sanatoria.

Decurtazioni:

- percentuale di decurtazione del **10%** sul valore commerciale per vizi occulti;
- oneri comunali di sanatoria: **€. 10.000,00**
- attività professionali, verifiche e conteggi per redazione di pratiche edilizie e catastali di aggiornamento e adeguamento: **€. 5.000,00**

6.5. Prezzo a base d'asta delle unità:

valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€. 147.711,00 (Euro centoquarantasettemilasettecentoundici/00)

arrotondamento per esecuzione immobiliare:

€. 148.000,00 (Euro centoquarantottomila/00)

Con la presente relazione il sottoscritto Esperto ritiene di avere esaurito l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede.

Arch. Alberto Perego