



### Bene in Comune di Divignano (NO) – Via Schiappina n. 6

Abitazione unifamiliare disposta su tre piani. Al piano interrato (primo entro terra): taverna e lavanderia/centrale termica e autorimessa. Al piano terra (primo fuori terra): cucina, soggiorno, disimpegno, una camera, bagno, balcone e portico, cortile e giardino privati. Al piano primo/sottotetto (secondo fuori terra): due stanze, disimpegno, bagno e terrazzo.

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



Vista Esterna 1



Vista Esterna 2

Abitazione sita nel Comune di Divignano, Via Schiappina n. 6, posta su tre piani, composta al piano interrato (primo entro terra) da: taverna e lavanderia/centrale termica e autorimessa separata; al piano terra (primo fuori terra) da: cucina, soggiorno, disimpegno, una camera, bagno, balcone e portico, cortile e giardino privati; Al piano primo/sottotetto (secondo fuori terra) da: due stanze, disimpegno, bagno e terrazzo.

Identificati in Catasto Fabbricati del Comune di DIVIGNANO come segue:

**Foglio 4, mappale 804, Sub. 4:** Via Schiappina n.6, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, di 7 vani, Superficie catastale m<sup>2</sup> 175, R.C. € 650,74.

**Foglio 4, mappale 804, Sub. 5:** Via Schiappina n.6, piano S1, categoria C/6, classe 2, di 22 m<sup>2</sup>, Superficie catastale m<sup>2</sup> 27, R.C. € 49,99.

L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 4, particella 804, quale ente urbano di are 4.15.

Coerenze: particelle 559,718,729,805 e Via Schiappina.

*(Documentazione catastale allegato "A").*



Intestazione dell'immobile:

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED], residente a [REDACTED] in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] residente a [REDACTED] in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

### DESCRIZIONE BENI

Abitazione unifamiliare disposta su tre piani. Al piano interrato (primo entro terra): taverna e lavanderia/centrale termica e autorimessa separata. Al piano terra (primo fuori terra): cucina, soggiorno, disimpegno, una camera, bagno, balcone e portico, cortile e giardino privati. Al piano primo/sottotetto (secondo fuori terra): due stanze, disimpegno, bagno e terrazzo.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 233,00

L'immobile si presenta in buone condizioni.

#### Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1. Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatomi era presente tutta la documentazione necessaria per la redazione dell'elaborato peritale, ovvero:

1.2. - Contratto di mutuo

- Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione;

- Istanza di vendita promossa da [REDACTED]

- Certificazione notarile.

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

#### 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 immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 luglio 2024 ai numeri 10375/7903 a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] ed a carico dei signori [REDACTED] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 25 giugno 2024, Rep. n. 2494.

Giudice Dott.ssa [REDACTED]  
Perito [REDACTED]



### **Pignoramento per intero o pro-quota**

1.3. L'immobile oggetto della presente stima è pignorato per intero.

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

2. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Divignano, città di circa 1.445 abitanti, collocato a 337 m s.l.m. di altitudine.

Caratteristiche zona: - semicentrale, residenziale  
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: - residenziale

#### **3. STATO DI POSSESSO:**

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 26 Giugno 2025 alla presenza del custode [REDACTED] per conto dell'IVG.

L'immobile risulta essere abitato dall' [REDACTED]

#### **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:*

- domanda giudiziale annotata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1° giugno 2018 ai numeri 8150/1326 a margine della trascrizione dell'atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 26 luglio 2005, Rep. n. 180667/21830;

---

- domanda giudiziale trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 maggio 2018 ai numeri 7413/5306 in dipendenza del provvedimento emesso dal Tribunale di Novara in data 9 luglio 2015, Rep. n. 1714 e successiva sentenza emessa dal Tribunale di Novara in data 3 aprile 2020, Rep. n. 390, trascritta a Novara in data 1° dicembre 2020 ai numeri 15229/10848 che accerta che l'area distinta al mappale 804 del Foglio 4 del Catasto Terreni è gravata da servitù di passaggio pedonale e carroia a favore del fondo distinto in Catasto Terreni al Foglio 4, mappale 730 (ex mappale 73/a);

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

---

Giudice Dott.ssa [REDACTED]  
Perito [REDACTED]



4.2

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

= **ipoteca volontaria** iscritta presso l' Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 giugno 2025 ai numeri 9555/1687 in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 28 luglio 2005 ai numeri 16635/3942 per Euro [REDACTED]

a favore di:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

[REDACTED] cognome [REDACTED] (nome), nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in [REDACTED]

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in [REDACTED]

a garanzia del capitale di Euro [REDACTED] concesso con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 26 luglio 2005, Rep. n. 180.668/21831;

4.2.2. *Pignoramenti:*

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l' Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 luglio 2024 ai numeri 10375/7903

a favore di:

[REDACTED] con sede a Roma, codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

[REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in [REDACTED]

- [REDACTED] (cognome) [REDACTED] (nome), nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in [REDACTED]

in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 25 giugno 2024, Rep. n. 2494.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l' Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 10 ottobre 2025.

*(Documentazione ipotecaria allegato "B")*



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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare è individuata nel P.R.G.C. del Comune di Divignano in "Aree residenziali esistenti", di cui all'art. 9 delle N.T.A.

Dal confronto del rilievo effettuato con le planimetrie dei progetti comunali, sono state rilevate delle difformità. In particolare:

- al piano primo: non è presente la tramezza di divisione tra il sottotetto non abitabile e la prima stanza adibita a camera, immediatamente in cima alla scala;

- al piano interrato: non esiste l'autorimessa al sub.3, in quanto, ad eccezione della lavanderia, è stato tutto unito in unico locale ad oggi adibito a taverna. Non esiste nemmeno la porta basculante ma è stata realizzata una chiusura perimetrale con porta di ingresso e finestra.

- sempre al piano interrato ma esternamente e staccato dal corpo di fabbrica principale: è stata realizzata un'autorimessa interrata, priva di autorizzazione. E' stata presentata una pratica per la realizzazione di tale autorimessa, ma la stessa non è mai stata completata e pertanto l'opera non può considerarsi assentita, ma sanabile.

4.3.2. Conformità catastale

A seguito delle variazioni apportate in forza di disposizione del G.E.; alla data odierna la situazione è stata aggiornata.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Non risulta costituito il condominio**

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 0,00

5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa: € 0,00

5.4 Altre spese:

5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta

Ulteriori avvertenze: //



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- (cognome) (nome), nata a il giorno residente a in codice fiscale per la quota di 1/2 di piena proprietà
- (cognome) (nome), nato a giorno residente a in via codice fiscale per la quota di 1/2 di piena proprietà  
a loro pervenuto in virtu' di atto di compravendita a rogito notaio in data 26 luglio 2005, Rep. n. 180667/21830, trascritto a Novara il 28/07/2005 ai numeri 16634/9177, dalla società con sede in via codice fiscale

**6.2 Precedenti proprietari:**

Alla società pervenuto in forza di titoli anteriori al ventennio.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 9/2002 del 06/06/2003;
- D.I.A. in sanatoria n.17/2007 Prot. 2129 del 25/05/2007;



**Caratteristiche descrittive**

Fondazioni	Tipologia: Fondazioni in C.A.
Strutture verticali	Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in mattoni Condizioni: Buone
Solai	Tipologia: Laterocemento Condizioni: Buone
Scala e ballatoio	Tipologia: Rivestimento in piastrelle di ceramica Condizioni: Sufficienti
Copertura	Tipologia: Non rilevata Condizioni: ----
Pavimentazione interna	Tipologia: Piastrelle di ceramica Condizioni: Sufficienti
Pavimentazione esterna	Tipologia: piastrelle e autobloccanti Condizioni: Buone
Rivestimenti interni bagni	Tipologia: Piastrelle in ceramica Condizioni: Sufficienti
Infissi esterni	Tipologia: Legno, vetro doppio con persiane Condizioni: Sufficienti
Infissi interni	Tipologia: Legno Condizioni: Sufficienti
Cantina	Pavimenti: Piastrelle in ceramica Murature: Buone Infissi: Legno, vetro doppio Condizioni: Buone
Impianto: Idrico	Tipologia: Sottotraccia Condizione: Funzionanti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Elettrico	Tipologia: Sottotraccia Condizioni: Funzionanti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Termico	Tipologia: Autonomo con caldaia a gas metano e radiatori Condizioni: Non rilevate Dichiarazione di conformità: non rilevata
Fognario	Tipologia: Presente
Telefonico	Tipologia: ---- Dichiarazione di conformità: ----
Antenna	Tipologia: ---- Dichiarazione di conformità: ----
Certificazione energetica	Non rilevata <b>Note:</b>

*(Documentazione fotografica allegato "C")*



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

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione dell'immobile. E' stata effettuata inoltre un'indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili simili che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Divignano, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, secondo semestre 2024.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Divignano, Agenzie immobiliari.

**8.3. Valutazione immobili**

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata  
Valore di mercato abitazioni in villino in zona unica centrale residenziale.

Nel calcolo delle superfici e di conseguenza della valutazione, non sono state prese in considerazione, come vani principali, le parti così utilizzate, senza autorizzazioni; ovvero le parti di sottotetto utilizzate come camere.

Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire all'abitazione il valore di €/mq 840,00 e all'autorimessa il valore di €/mq 350,00.

ABITAZIONE SUB 4				
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. lorda	mq. 112,00	1,00	mq. 112,00
Cantina, lavanderia	Sup. lorda	mq. 72,00	0,30	mq. 21,60
Sottotetto	Sup. lorda	mq. 26,00	0,30	mq. 7,80
Balcone, terrazzo, portico	Sup. lorda	mq. 23,00	0,25	mq. 5,75
Corte	Sup. lorda	mq. 326,00	0,15	mq. 48,90
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>mq. 196,05</b>

AUTORIMESSA SUB 5				
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. lorda	mq. 22,26	1,00	mq. 22,26
Portico autorimessa	Sup. lorda	mq. 8,00	0,25	mq. 2,00
<b>Totale superficie equivalente</b>				<b>mq. 24,26</b>



	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE SUB 4	mq. 196,05	€/mq 840,00	€ 164.682,00
AUTORIMESSA SUB 5	mq. 24,26	€/mq 350,00	€ 8.491,00

**Valore stimato totale € 173.173,00**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica delle opere sanabili;  
stimate: € 5.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico  
dell'acquirente: **Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa  
della modalità di vendita coattiva **€ 134.538,40**

**Riserve, osservazioni e precisazioni finali**

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

li 18/03/2026

Il perito

Allegati:

A1) Documentazione catastale aggiornata

Giudice Dott.ssa  
Perito

