

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



contro



Procedimento Esecutivo n. 105/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

Esperto: geom. Alfredo Manzetti

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Novara al n. 1.904



**UNITA' ABITATIVA
CON ANNESSI CORTE ESCLUSIVA E POSTO AUTO SCOPERTO
SITUATI IN COMUNE DI CASALEGGIO NOVARA
VIALE ROMA N. 12/H**

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:



Vista d'insieme del fabbricato da viale Roma – lato Sud-Est

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale [alloggio con annessa corte esclusiva e posta auto scoperto] situata nel territorio del comune di Casaleggio Novara, con ingresso pedonale da viale Roma n° 12/H, situata al piano terreno dello stabile e composta da camera, soggiorno/cottura e bagno, di un più ampio fabbricato costituito da quattro autorimesse, otto posti auto scoperti, quattro abitazioni e tre unità immobiliari catastalmente risultanti in corso di costruzione, non costituiti in condominio, ad uso prettamente residenziale. -----

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio n° 1, particella n° 332, di mq. 572, "Ente urbano", senza reddito, oltre alle varie particelle di coronamento che identificano le aree scoperte esclusive, i posti auto scoperti e le autorimesse, mentre le unità immobiliari sono attualmente così censite al

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: -----

- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, legata con la particella n° 336 [individuante l'area scoperta esclusiva], subalterno n° 5, viale Roma SNC, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 77, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 53, rendita €. 224,66; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 357, categoria C/6 [posto auto scoperto], classe 1, mq. 15, rendita €. 33,31. -----

L'appartamento e il posto auto scoperto, oggetto di esecuzione, sono raggiungibili direttamente da viale Roma: il primo attraversando il cancelletto pedonale, percorrendo un breve tratto di corte comune pavimentata comune, mentre il secondo direttamente dalla prospiciente strada. -----

L'area scoperta esclusiva, posizionata a tergo dell'alloggio, è esclusivamente raggiungibile dal soggiorno/cottura di quest'ultimo. -----

Coerenze:

dell'appartamento - da Nord in senso orario, al piano terreno: affaccio sul cortile esclusivo identificato con la particella n° 336, particella n° 335, alloggio particella n° 332 sub. 3, vano scala aperto comune, alloggio particella n° 332 sub. 6; -----

della corte esclusiva - da Nord in senso orario: particelle n° 339, 338 e 335, alloggio particella n° 332 sub. 5 [oggetto di esecuzione], alloggio particella n° 332 sub. 6, particella n° 337, particella n° 332 quale area scoperta comune a specifiche unità immobiliari; -----

del posto auto scoperto - da Nord in senso orario: particelle n° 358 [altro posto auto scoperto], 348, 356 [altro posto auto scoperto] e strada viale Roma; -----

dell'area, che in parte identifica il fabbricato, di cui alla particella n° 332 - da Nord in senso orario: particelle n° 349, 131, 344, 343, 342, 241, 340, 339, 336, 337, 335, 333, 334, 335, 336 e 348. -----

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà condominiale sull'area e sulle parti comuni del fabbricato, come da destinazioni o titolo. -----

1.1 Verifica completezza documentazione presente nel fascicolo:

si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo e si dichiara che vengono allegate le schede catastali e la documentazione tecnica edilizia ed urbanistica relative allo stabile ed alle specifiche unità immobiliari, che si sono potute reperire presso l'ufficio tecnico comunale. -----

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 destinazione e dati censuari. -----

Si ravvisa una mera discrepanza nella descrizione contenuta nell'originario atto di pignoramento, nel quale viene erroneamente indicato "(Box)" il posto auto scoperto. ----

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

le unità immobiliari oggetto di procedimento esecutivo risultano pignorate per l'intero in capo all'esecutato: si procederà quindi ad una stima dell'intero valore della proprietà. --

2. Descrizione sommaria

Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale con annessa corte esclusiva e relativo posto auto scoperto, situati in comune di Casaleggio Novara, viale Roma n° 12/H, tutti sviluppatasi al piano terreno di un più ampio fabbricato non costituito in condominio e composto presumibilmente da unità immobiliari prettamente ad uso residenziale. -----

L'immobile in oggetto è collocato nella zona appena periferica della comune, a prevalente connotazione residenziale e con la presenza di comuni attività commerciali e di quartiere, servizi pubblici e privati, che, per le dimensioni del comune, sono facilmente raggiungibili ed utilizzabili. -----

L'alloggio risulta ammobiliato ed arredato, dei quali si omette la valutazione [vedasi la relativa documentazione fotografica]. -----

Al momento del sopralluogo, esperito dal sottoscritto in data 01/07/2025 alla presenza dell'esecutato, che ha agevolato tali attività, e dal funzionario I.V.G., l'unità immobiliare risultava parzialmente conforme al relativo titolo edilizio che si è potuto acquisire, a causa di talune modifiche distributive interne. -----

La distribuzione planimetrica dell'alloggio non risulta conforme ai documenti depositati e di raffigurazione catastale redatti in data 20/09/2011 [REDACTED], che si allegano alla presente relazione. -----

Stato di possesso:

Il bene, alla data del sopralluogo, risulta utilizzato dallo stesso esecutato [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione, giusta dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Borgomanero, di cui si allega copia. -----

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

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 24/08/2025 i vincoli insistenti sul bene risultano essere quelli in atti come da documentazione allegata [titoli edilizi e quanto indicato nelle note della trascrizione dell'atto di compravendita del 17/01/2012]. -----

2.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna -

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno. -----

2.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla da segnalare. -----

2.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura. Si segnala:

2.2.1. Trascrizioni:

- Vedasi punto 2.2.3 della presente relazione. -----

2.2.2. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Novara in data 24/03/2010 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro la società [REDACTED], con sede a [REDACTED] codice fiscale n° [REDACTED] con atto del notaio Emanuele Caroselli in Novara del 23/10/2010, repertorio n° 39984/11907, iscritta nel registro generale al n° 4445 e nel registro particolare al n° 982: importo capitale €. 360.000,00 – importo ipoteca €. 648.000,00. ----
Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----

- annotazione di restrizione del 02/05/2011 a favore (nella formalità originaria) della [redacted] con sede a [redacted] contro (nella formalità originaria) la [redacted], con sede a [redacted], codice fiscale [redacted], con atto del notaio Emanuele Caroselli in Novara del 21/04/2011, repertorio n° 41346/12587, registro generale n° 7382, registro particolare al n° 1494, riferibile agli immobili in comune di Casaleggio Novara (NO), di cui al NCEU: -----

- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, sub. 3, 335 e 348; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 340, sub. 1; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 356; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, sub. 1, 334; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 352; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 353; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, sub. 2, 333; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, sub. 7, 339; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 341; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 343; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 344; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 357; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 358; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, sub. 8; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, sub. 9; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, sub. 10; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, sub. 12; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 351; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, sub. 5, 336. -----

Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----

2.2.3. Pignoramenti:

- atto esecutivo giudiziario del 19/06/2024, emesso dall'UNEP di Novara, repertorio n° 2313, trascritto nel registro generale al n° 10553 e nel registro particolare al n° 8050 in data 09/07/2024 a favore di [redacted] con sede a [redacted], codice fiscale [redacted], contro il signor [redacted], per l'intera quota di proprietà, sugli immobili situati in comune di Casaleggio Novara (NO), e più precisamente così descritti al catasto fabbricati: -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, subalterno n° 5, legata con la particella n° 336, categoria A2, consistenza 3 vani; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 357, categoria C/6. -----

2.2.4. Altre trascrizioni / limitazioni d'uso: alla data del 24/08/2024: nessuna. -----

2.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

2.3.1. Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione fa parte di uno stabile condominiale a destinazione prettamente residenziale è stato oggetto di rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi: -----

1. Permesso di Costruire n° 470/07 del 03/03/2009, "Costruzione di un piccolo complesso residenziale composto da n° 3 villette a schiera, separate da autorimesse"; -----
2. Permesso di costruire n° 647-10, variante in corso d'opera al PC 470-07; -----
3. Permesso di Costruire n° 697-10 del 21/03/011, variante al PC 470-07 e alla variante 647-10 avente ad oggetto "Variante in corso d'opera al PC 470-07 e alla successiva variante PC 647-10, per diversa distribuzione degli spazi interni, modifica di alcune aperture e piccolo ampliamento relativo ad un alloggio"; -----
4. Permesso di Costruire n° 720-11 del 19/04/011, variante al PC 470-07, 647-10 e 697-10 avente ad oggetto "3° variante in corso d'opera al PC 470-07, per la costruzione di n° 4 autorimesse coperte, piccola tettoia a confine e modifiche alle recinzioni"; -----
5. Autocertificazione per il rilascio dell'agibilità in data 07/10/2011, protocollo n° 2812, relativamente al subalterno n° 5 della particella n° 332 del foglio n° 1. -----

Dagli accertamenti e rilievi effettuati in sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha verificato che **l'unità immobiliare non risulta conforme** sotto il profilo edilizio, avendo riscontrato talune modifiche in variazione alla distribuzione planimetrica interna, finalizzata all'eliminazione del locale antibagno ed allo spostamento di una divisoria che separa la cucina dal soggiorno-cottura. -----

Sotto l'aspetto **urbanistico**, sia la palazzina in questione e più specificatamente l'unità immobiliare in parola, risultano **conformi** alle destinazioni dello Strumento Urbanistico vigente in Comune di Casaleggio Novara (NO). -----

Urbanisticamente l'area è zonizzata per usi misti, residenziali e ad essa compatibili, "Per la edificazione su lotti liberi e nelle ristrutturazioni urbanistiche (zone di espansione a destinazione mista)" in area interessata per il 47,10% dalla fascia di rispetto dalla vicina ferrovia, disciplinata dagli articoli 2.1, 2.15 e 5.5 delle NTA del PRG, di cui si allega copia. -----

2.3.2. Accertamento di conformità catastale:

il sottoscritto esperto estimatore ha provveduto a verificare le risultanze agli atti presso l'Agenzia del Territorio, Servizi Atti Catastali, appurandone **la non regolarità catastale** dell'unità in parola. -----

2.3.3. Interventi di regolarizzazione edilizia:

l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, allo stato attuale, risulta essere oggetto di una variazione della distribuzione planimetrica interna, che ha comportato l'eliminazione del locale antibagno per lo spostamento di una parete divisoria della cucina a discapito del locale ad uso soggiorno/cottura. -----

L'eliminazione del locale antibagno non risulta sanabile in quanto in contrapposizione a quanto dettato dal: -----

- ✓ secondo comma dell'Art. 7 della Legge Regione Piemonte n° 34 del 14/07/1988; -----
- ✓ primo comma dell'Art. 132 del Regolamento Locale d'Igiene dell'Unione dei comuni Bassa Sesia, approvato con Deliberazione Consiliare n° 8 del 28/07/2016. -----

Per tale motivazione si prevede la propria ricostruzione come in effetti indicato dagli elaborati grafico-illustrativi a corredo dei citati titoli edilizi. -----

Per le suddette modifiche occorrerà procedere alla presentazione dell'Accertamento di Conformità, ex Art. 6 bis, D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e ss.mm.ii., per le modifiche interne realizzate in assenza della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. -----

3 Altre informazioni per l'acquirente.

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 3.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile: | non costituito in condominio |
| 3.2. Spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: | nulla da indicare |
| 3.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | nulla da indicare |
| 3.4. Altre spese eventuali comuni/condominiali: | nulla da indicare |
| 3.5. Cause in corso: | nulla da indicare |

4 Attuali e precedenti proprietari

4.1. Precedenti proprietari nel ventennio:

Compravendita notaio Emanuele Caroselli in Novara del 28/03/2008, repertorio n° 37334/10433, trascritto a Novara in data 03/04/2008 ai nn. 5764/3630, col quale [REDACTED]

[REDACTED], vendeva alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale n° [REDACTED], l'intera proprietà sulle seguenti unità negoziali: -----

- ✓ terreno al foglio n° 1, particella n° 132, are 7,29; -----
- ✓ terreno al foglio n° 1, particella n° 133, are 6,60. -----

Compravendita notaio Giuseppe Mittino in Novara del 23/06/2004, repertorio n° 15276/9040, trascritto a Novara in data 15/07/2004 ai nn. 15276/9040, col quale i signori [REDACTED]

[REDACTED], per la restante quota indivisa di 1/3, ed insieme per l'interno, e vendevano a [REDACTED], l'intera proprietà sulle seguenti unità negoziali: -----

- ✓ terreno al foglio n° 1, particella n° 132, are 7,29; -----
- ✓ terreno al foglio n° 1, particella n° 133, are 6,60. -----

4.2. Attuali proprietari:

[REDACTED], per l'intera quota di proprietà, in forza di atto di compravendita in data 17/01/2012 del Notaio Emanuele Caroselli in Novara, repertorio n° 42105/13135, trascritto Novara in data 20/01/2012 ai nn. 874/645, relativamente alle seguenti unità immobiliare, situate in comune di Casaleggio Novara e così catastalmente censite: -----

- ✓ foglio n° 1, particella n° 332, sub. 5, legata alla particella n° 336, categoria A/2, consistenza vari 3.0, viale Roma, SNC, piano T; -----
- ✓ foglio n° 1, particella n° 357, categoria C/6, consistenza mq. 15, viale Roma, piano T. -

5 Descrizione particolareggiata del bene.

La destinazione urbanistica dell'immobile, su cui insiste il fabbricato, è compatibile con la destinazione d'uso in atto e prevista dallo Strumento Urbanistico vigente nel comune di Casaleggio Novara (NO), così come precisato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente. -----

Non risultano vincoli urbanistici o di altra natura tecnica presenti sul lotto di pertinenza. ---

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 sono in laterizio intonacato e tinteggiato. -----

La copertura è a falde. -----

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

L'aspetto estetico e delle finiture, sia di facciata che delle parti comuni, appaiono di buona manifattura con taluni elementi non strutturali da mantenere. -----

L'area cortilizia comune interna è parzialmente pavimentata con massetti in cemento autobloccanti. -----

L'accesso ai vari piani del fabbricato avviene dalla scala aperta, in posizione pressoché centrale all'edificio. -----

L'immobile, che si sviluppa su tre piani fuori terra non è dotato di impianto ascensore. -----

L'appartamento presenta **discrete** condizioni generali e stato di conservazione: sono evidenti talune macchie di umidità da bagnamento o da condensa, presumibilmente causate da una pregressa perdita ovvero da una mancata o non corretta aerazione dei locali, che interessano sia il soffitto che talune pareti dei locali. -----

La disposizione è comunque funzionale ed adeguata all'insediamento abitativo. -----

L'attuale distribuzione interna **non risulta conforme** al titolo edilizio reperito, in considerazione dell'eliminazione del locale antibagno e lo spostamento della parete divisoria della camera a discapito del soggiorno/cottura; **anche la raffigurazione catastale non risulta conforme** a quanto rilevato sulla località, come già illustrato e detto in precedenza. -----

L'appartamento è raggiungibile direttamente al piano terreno dal vano scala aperto, che permette di raggiungere anche agli altri piani, percorrendo un esiguo andito. -----

I pavimenti dell'alloggio sono realizzati con piastrelle tipo monocottura, gli infissi esterni sono in PVC con lastre in doppio vetro, le gelosie sono in legno verniciato, le porte interne in legno tamburato, le pareti sono ultimate con intonaco e tinteggiate. -----

Gli impianti dell'appartamento sembrano in buone condizioni; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è garantito da una caldaia murale autonoma, posizionata all'esterno dell'appartamento; i diffusori sono in elementi di alluminio. -----

Durante il sopralluogo non si è potuto riscontrare e verificare la conformità degli impianti alla relativa normativa in materia. -----

6 Valutazione complessiva dell'unità

6.1. Criterio di stima:

la stima viene effettuata in base, ma in larga massima, ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al comune di Casaleggio Novara (NO), codice di zona B1, microzona catastale n° 1, abitazioni civili, oltre alla media commerciale di bollettini immobiliari del territorio.

6.2. Fonti di informazione:

Agenzia di Pubblicità Immobiliare, Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Casaleggio Novara (NO), Operatori immobiliari presenti sul territorio, borsino delle quotazioni immobiliari della zona e da una propria esperienza professionale.

6.3. Valutazione delle superfici:

Le unità abitative e l'autorimessa, vengono calcolati secondo il criterio previsto per la stima immobiliare commerciale, considerata l'area esclusiva esterna e la presenza della vicina rete ferroviaria:

appartamento in comune di Novara, con annessa cantina - via Pellegrino Pellegrini, n° 18 -						
Destinazione	Mq.	coefficiente	valore unitario €.	quota	valore parziale €.	
Abitazione P.T. (S.L.)	47,00	1,00	1.100,00	1/1	51.700,00	
Posto auto scoperto	15,00	a corpo		1/1	5.000,00	
COMPLESSIVAMENTE PER LA QUOTA DI 1/1					€.	56.700,00
RIDUZIONE EX ART. 16 NOMINA ESPERTO DEL 06/06/2024 - 20%					€.	45.360,00

Divisibilità.

La divisibilità o l'indivisibilità non derivano da caratteristiche fisiche ma da valutazioni economiche e giuridiche: la divisibilità è ammessa qualora gli immobili si possano dividere in parti omogenee, a condizione che conservino proporzionalmente la funzione ed il valore dell'insieme.

Richiamato il concetto di comoda divisibilità di un immobile, presupposto dall'art. 720 C.C., che prevede, sotto l'aspetto strutturale, l'attuabilità del frazionamento del bene mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e che, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso, si afferma che gli immobili **non sono comodamente divisibili** e pertanto si propone l'assegnazione in unico lotto dell'unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo.

- VALORE COMMERCIALE DEI BENI PER L'INTERA QUOTA -
€. 45.360,00

6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Compatibilmente con le considerazioni esposte nella presente relazione, dal valore commerciale riscontrato, è necessario apportare alcune decurtazioni. -----

L'impianto manutentivo interno, a discapito di talune opere da effettuare di modesta importanza risulta possedere complessivamente un discreto grado di finitura. -----

Alla luce delle considerazioni esposte nella stesura della presente relazione, dal valore commerciale periziato, si indicano le seguenti decurtazioni: -----

ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA - via Pellegrino Pellegrini n° 18 - 28100 - Novara -	
Natura della decurtazione	Importo €.
Contributo pecuniario per la Comunicazione di Inizio lavori Asseverata in relazione alle opere di modifica distributiva interna e variazione d'uso	1.000,00
Diritti di segreteria	35,00
Pratica comunale per l'acquisizione del titolo edilizio, compresi oneri fiscali	1.300,00
Ricostruzione del locale antibagno con relativa porta	1.800,00
Denuncia di variazione catastale, compresi diritti e oneri fiscali	450,00
Adeguamenti ed arrotondamenti della stima	25,00
Totale decurtazioni	4.610,00

6.5. Prezzo a base d'asta dell'unità:

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

LOTTO UNICO	Valore stimato	Importo per decurtazioni ed adeguamenti	prezzo a base d'asta
Comune di Casaleggio Novara (NO) Viale Roma n° 12/H appartamento al piano terreno con annessa corte pertinenziale e posto auto scoperto per l'intera quota di proprietà	45.360,00	4.610,00	40.750,00

(dicasi euro quarantamilasettecentocinquanta virgola zero zero centesimi)

Con la presente relazione il sottoscritto Esperto ha esaurito l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per ulteriori ed eventuali chiarimenti. -----

IN FEDE

Geom. Alfredo Manzetti

Gozzano (NO) li, 25.Agosto.2025

