

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 33/2024

Giudice dr.ssa [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] al N° [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Novara

Codice fiscale [REDACTED] - Partita I.V.A. [REDACTED]

con studio in [REDACTED] Via [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Cellulare: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

p.e.c.: [REDACTED]



Beni in Comune di Cavaglio d'Agogna (NO) – Vicolo Spacchi n.10

- Abitazione disposta su tre piani, composta: al piano terra (primo fuori terra) da androne carraio, cantina, disimpegno, locale di sgombero e autorimessa; al primo piano (secondo fuori terra) da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e ballatoio con scala di accesso dal piano terra e scala per accesso al piano secondo; al secondo piano (terzo fuori terra) da tre locali sottotetto.
- Due terreni agricoli adiacenti all'abitazione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Vista Esterna Fabbricato



Vista Terreni

- Abitazione sita nel Comune di Cavaglio d'Agogna, Vicolo Spacchi n. 10, posta su tre piani, composta: al piano terra (primo fuori terra) da androne carraio, cantina, disimpegno, locale di sgombero e autorimessa; al primo piano (secondo fuori terra) da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e ballatoio con scala di accesso dal piano terra e scala per accesso al piano secondo; al secondo piano (terzo fuori terra) da tre locali sottotetto.
- Due terreni agricoli adiacenti all'abitazione.

Identificati in Catasto Fabbricati del Comune di CAVAGLIO D'AGOGNA come segue:

Foglio 7, particella 27, Sub. 1: Vicolo Spacchi n.10, piano T, quale bene comune non censibile – cortile ed androne carraio -;

Foglio 7, particella 27, Sub. 2: Vicolo Spacchi n.10, piano T-1-2, categoria A/3 classe 1, di 5 vani, Superficie catastale m² 157, R.C. € 222,08;

Foglio 7, particella 27, Sub. 3: Vicolo Spacchi n.10, piano T, categoria C/6 classe 2, di m² 20, Superficie catastale m² 20, R.C. € 56,81;

L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27, quale ente urbano di are 1.55.

Coerenze, particelle: 29, 801, 933, 1046, 25, 2, 3, 4 e 946.

Identificati in Catasto Terreni del Comune di CAVAGLIO D'AGOGNA come segue:

Foglio 7, particella 3: Seminativo classe 2, di are 1.00, R.d. € 0,83, R.a. €0,65;

Foglio 7, particella 4: Prato Arbor classe 1, di are 3.70, R.d. € 2,68, R.a. €1,62;

Coerenze, particelle: 27, 2, altro foglio di mappa, 776 e 946.

(Documentazione catastale allegato "A")

(Certificato di destinazione urbanistica allegato "D").

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]

Intestazione degli immobili:

██████████ (cognome) ██████████ (nome), nato a ██████████ il giorno ██████████, residente a ██████████
██████████ n. ██████████ codice fiscale ██████████, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

DESCRIZIONE BENI

- Abitazione sita nel Comune di Cavaglio d'Agogna, Vicolo Spacchi n. 10, posta su tre piani, composta: al piano terra (primo fuori terra) da androne carraio, cantina, disimpegno, locale di sgombero e autorimessa; al primo piano (secondo fuori terra) da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e ballatoio con scala di accesso dal piano terra e scala per accesso al piano secondo; al secondo piano (terzo fuori terra) da tre locali sottotetto. Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 328,00.
L'immobile si presenta in condizioni sufficienti.

- Terreni agricoli per una superficie complessiva di circa are 4.70.

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:

- Atto di precetto, atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione;
- Istanza di vendita promossa da ██████████
- Contratto di mutuo Rep. n. 220.190
- 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 11 marzo 2024 ai numeri 3619/2740 a favore di ██████████ con sede in ██████████ codice fiscale: ██████████ ed a carico del signor ██████████ in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 3 febbraio 2024, Rep. n. 377.

Giudice Dott.ssa ██████████

Perito ██████████



Pignoramento per intero o pro-quota

1.2. Gli immobili oggetto della presente stima sono pignorati per intero.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

2. Gli immobili oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Cavaglio d'Agogna, città di circa 1.144 abitanti, collocato a 243 m.s.l.m. di altitudine.

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



3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 4 Agosto 2025 alla presenza del custode [REDACTED] per conto dell'IVG.
L'abitazione risulta essere abitata dall'Esecutore [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: Nessuna

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]



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 18 aprile 2023 ai numeri 6048/808 in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 2 maggio 2003 ai numeri 9458/1773 per Euro [REDACTED]

a favore di:

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

a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
a garanzia del capitale di Euro [REDACTED] concesso con atto a rogito notai [REDACTED]
[REDACTED] di [REDACTED] in data 30 aprile 2003, Rep. n. 220.190;

4.2.2. Pignoramenti:

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 settembre 2017 ai numeri 13415/9109

a favore di:

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

a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 28 luglio 2017, Rep. n. 2950;

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2024 ai numeri 3619/2740

a favore di:

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

a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 3 febbraio 2024, Rep. n. 377.

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 3 novembre 2025.

(Documentazione ipotecaria allegato "B")

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]

**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 Cavaglio d'Agogna in "Aree residenziali di antica formazione", di cui all'art. 9 delle N.T.A.

L'immobile risulta edificato anteriormente al 01/09/1967 e non sono state reperite pratiche edilizie presso il Comune.

Le unità immobiliari urbane risultavano censite come fabbricato rurale fino al 1991; non è mai stato comunicato il cambio d'uso oneroso, ai sensi dell'Art. 25 L.R. 56/77.

Dall'esame del P.R.G.C. riguardante lo specifico immobile, risultano presenti finiture incongrue rispetto ai parametri di zona.

L'unico riferimento planimetrico risultano essere le planimetrie catastali, datate 1991, rispetto ad esse, ci sono piccole difformità interne, sanabili: al piano primo è stato scambiato il locale cucina con una stanza; al piano secondo è stato tramezzato e solettato il vano centrale di sottotetto.

Sarà necessario chiedere una sanatoria per le difformità e versare gli oneri per il cambio d'uso.

4.3.2. Conformità catastale

Sono presenti l'elaborato planimetrico e l'elenco subaltemi.

Le planimetrie risultano difformi per quanto riguarda le opere realizzare sopra descritte al punto 4.3.1.

**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: //



Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ (cognome) ██████████ (nome), nato a ██████████ il giorno ██████████, residente a ██████████
██████████ in ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/1 di piena
proprietà, di stato civile ██████████ al momento dell'acquisto,
a lui pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito notaio ██████████ di ██████████ in data 30 aprile
2003, Rep. n. 220.189 ed ivi trascritto il 2 maggio 2003 ai numeri 9457/6551, dal Sig. ██████████ nato a
██████████ il ██████████, codice fiscale: ██████████

6.2 Precedenti proprietari:

Al Sig. ██████████ pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute pratiche edilizie

Giudice Dott.ssa ██████████

Perito ██████████

Caratteristiche descrittive

Fondazioni	Tipologia: Fondazioni in C.A.
Strutture verticali	Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in mattoni
Solai	Condizioni: Sufficienti
Scala e ballatoio	Tipologia: Laterocemento
Copertura	Condizioni: Sufficienti
Pavimentazione interna	Tipologia: Legno e tegole
Pavimentazione esterna	Condizioni: Sufficienti
Rivestimenti interni bagni	Tipologia: Piastrelle di ceramica
Infissi esterni	Condizioni: Sufficienti
Infissi interni	Tipologia: Cemento
Cantina	Condizioni: Sufficienti
Impianto: Idrico	Tipologia: Piastrelle in ceramica
Elettrico	Condizioni: Sufficienti
Termico	Tipologia: Alluminio, vetro singolo con tapparelle
Poggiario	Condizioni: Sufficienti
Telefonico	Tipologia: Legno
Antenna	Condizioni: Sufficienti
Certificazione energetica	Pavimenti: Battuto di cemento
	Murature: Sufficienti
	Infissi: Legno
	Condizioni: Sufficienti
	Tipologia: Sottotraccia
	Condizione: Funzionanti
	Dichiarazione di conformità: non rilevata
	Tipologia: Sottotraccia
	Condizioni: Funzionanti
	Dichiarazione di conformità: non rilevata
	Tipologia: Autonomo con radiatori e caldaia non funzionanti.
	Riscaldamento stufa a legna.
	Condizioni: Non rilevate
	Dichiarazione di conformità: non rilevata
	Tipologia: Presente
	Tipologia: ---
	Dichiarazione di conformità: ---
	Tipologia: ---
	Dichiarazione di conformità: ---
	Non rilevata
	Note:

(Documentazione fotografica allegato "C")

Giudice Dott.ssa

Perito

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 Cavaglio d'Agogna, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, primo semestre 2025.

8.2.

Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cavaglio d'Agogna, Agenzie immobiliari.

8.3.

Valutazione immobili

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Valore di mercato abitazioni di tipo economico in zona unica centrale residenziale.

Valore di mercato terreni agricoli.

Considerato lo stato di conservazione degli immobili, si ritiene congruo attribuire:

- all'abitazione il valore di €/mq 350,00 e all'autorimessa il valore di €/mq 200,00.

- ai terreni il valore di €/mq 10,00.

ABITAZIONE SUB. 2

	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. lorda	mq. 120,00	1,00	mq. 120,00
Cantina, loc. sgombero	Sup. lorda	mq. 55,00	0,30	mq. 16,50
Sottotetto	Sup. lorda	mq. 84,00	0,30	mq. 25,20
Ballatoio	Sup. lorda	mq. 25,30	0,25	mq. 6,33
Androne carraio	Sup. lorda	mq. 32,68	0,15	mq. 4,90
Totale superficie equivalente				mq. 172,93

AUTORIMESSA SUB. 3

	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. lorda	mq. 29,00	1,00	mq. 29,00
Totale superficie equivalente				mq. 29,00

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]





TERRENI				
	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 3	Sup. lorda	mq. 100,00	1,00	mq. 100,00
Particella 4	Sup. lorda	mq. 370,00	1,00	mq. 370,00
Totale superficie equivalente				mq. 470,00



	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE	mq. 172,93	€/mq 350,00	€ 60.525,50
AUTORIMESSA	mq. 29,00	€/mq 200,00	€ 5.800,00
TERRENI	mq. 470,00	€/mq 10,00	€ 4.700,00



Valore stimato totale € 71.025,50



8.4.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, delle opere sanabili; stimate: **9.000 €**



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

Nessuno

Nessuna

8.5.

Prezzo base d'asta del lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva

€ 49.620,40



Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]





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 04/11/2025

Il perito



Allegati:

- A) Documentazione catastale*
- B) Documentazione ipotecaria*
- C) Documentazione fotografica*
- D) Certificato di destinazione urbanistica*



Giudice Dott.ssa

Perito

