



**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Immobiliare**  
**n° 77/2023**



contro



**Giudice Esecutore**  
**Dott.ssa Veronica Zanin**



**ELABORATO PERITALE**



Tecnico incaricato

**Geom. Davide Facchetti**

iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2374

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 2374

C.F. FCCDVD74P01F952S- P.Iva 01810490035



con studio in Casalino fraz. Cameriano, Via Aldo Moro 8  
Tel mobile 335/6201658  
email: [davide.facchetti@geoprec.it](mailto:davide.facchetti@geoprec.it)





## SOMMARIO

<b>1 PREMESSA .....</b>	3
1.1 Oggetto dell'incarico .....	3
1.2 Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2° c.p.c. ....	3
1.3 Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel verbale di pignoramento .....	3
1.4 Pignoramento per intero o pro-quota .....	3
1.5 Giudizio di comoda divisibilità e formazione lotti di vendita .....	3
1.6 Attività propedeutiche alla stima e operazioni peritali .....	3
<b>2 DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....</b>	4
2.1 Descrizione immobili .....	4
2.2 Identificazione e conformità catastale .....	8
2.3 Normativa e conformità urbanistico edilizia.....	9
<b>3 TITOLARITA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO .....</b>	11
3.1 Attuali proprietari .....	11
3.2 Precedenti proprietari .....	11
3.3 Stato di possesso .....	11
<b>4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	12
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	12
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	12
4.3 Altre informazioni per l'acquirente .....	13
4.4 Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici.....	14
<b>5 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI .....</b>	14



Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin  
Esperto Geom. Davide Facchetti

2 di 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## 1 PREMESSA

### 1.1 Oggetto dell'incarico

Con ordinanza del [REDACTED] l'Ill.mo Giudice Esecutore, Dott.ssa Veronica Zanin, nominava il sottoscritto geom. Davide Facchetti, con studio in Casalino fraz. Cameriano, Via Aldo Moro n° 8, quale esperto nel procedimento esecutivo in oggetto; effettuato il giuramento di rito, in forma telematica, in data [REDACTED], il sottoscritto riceveva la documentazione in atti ed il questionario d'incarico per la stima del compendio pignorato ed il compimento delle attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

### 1.2 Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2° c.p.c.

Il CTU ha verificato, con esito positivo, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., costituita da certificazione notarile redatta dal [REDACTED]

In merito il CTU evidenzia che la certificazione notarile individua l'immobile pignorato al civico numero 12 di Via Vittorio Emanuele II mentre, durante le operazioni peritali, è emerso che l'accesso pedonale è localizzato al civico numero 20 e quello carraio al numero 22.

### 1.3 Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel verbale di pignoramento

L'esperto ha positivamente verificato la parziale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento trascritto il [REDACTED]

In merito il CTU evidenzia che il verbale di pignoramento individua l'immobile pignorato al civico numero 12 di Via Vittorio Emanuele II mentre, durante le operazioni peritali, è emerso che l'accesso pedonale è localizzato al civico numero 20 e quello carraio al numero 22.

L'immobile pignorato risulta correttamente individuato tramite gli identificativi catastali e la relativa mappa.

### 1.4 Pignoramento per intero o pro-quota

I beni oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

### 1.5 Giudizio di comoda divisibilità e formazione lotti di vendita

Considerata la consistenza degli immobili pignorati, il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere proposta in unico lotto.

### 1.6 Attività propedeutiche alla stima e operazioni peritali

In data [REDACTED] il sottoscritto CTU ed il delegato dell'IVG Novara, [REDACTED]  
[REDACTED], provvedevano al primo accesso agli immobili pignorati.

Successivamente il CTU provvedeva ad effettuare le verifiche documentali utili all'evasione dell'incarico ricevuto, come restituito nel rapporto di stima seguente.

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin

Esperto Geom. Davide Facchetti



## 2 DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

### 2.1 Descrizione immobili

Quota intera di piena proprietà di casa unifamiliare, sita in Comune di Vinzaglio, località Torrione, Via Vittorio Emanuele II, cn° 20. La proprietà ha affaccio diretto sulla viabilità principale con accesso pedonale individuato al civico numero 20 ed accesso carraio da viabilità privata, individuata su altra proprietà gravata da diritto di passaggio, identificato dal civico numero 22. Il compendio pignorato è costituito da fabbricato residenziale a due piani fuori terra, collegati da scala interna, da corte esclusiva e da edificio accessorio destinato a locale di sgombero; gli immobili sono localizzati nella zona periferica del comune di Vinzaglio, immerso nella pianura tra le province di Novara e Vercelli; il borgo ha mantenuto nel tempo l'originaria vocazione prettamente agricola e, pur essendo dotato dei servizi di urbanizzazione primaria, risulta sprovvisto di servizi sociali quali negozi, scuole, asili nidi, ecc. La dotazione di parcheggi sul suolo pubblico è buona.



-Vista dal satellite-

L'edificio residenziale, prospettante la Via Vittorio Emanuele II, ha struttura portante in mattoni pieni, orizzontamenti in latero-cemento ed a volta con elementi in laterizio nel soggiorno con angolo cottura di piano terra; scala interna con struttura in cemento armato, tetto con orditura lignea e copertura con tegole in cotto, frontalini in legno, facciate intonacate e tinteggiate. L'accesso alla residenza avviene direttamente dalla Via Vittorio Emanuele, tramite portoncino d'ingresso che adduce all'ampio locale soggiorno con angolo cottura; il vano è dotato di camino a legna e caratteristici soffitti a volta con elementi in laterizio, altezza media circa 260 cm. Dal soggiorno si giunge ad un vano utilizzato come studio, con altezza interna di circa 300 cm, dal quale si può raggiungere il piano primo tramite la scala di collegamento, il cortile esterno, un piccolo disimpegno che distribuisce il servizio igienico ed un ripostiglio dal quale si può accedere al sottoscala. Al piano primo, disimpegnato da corridoio, sono presenti due ampie camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, un servizio igienico accessibile dal locale di sgombero utilizzato impropriamente come camera da letto. Le altezze interne sono variabili, quella

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin

Esperto Geom. Davide Facchetti

della camera di est pari a 360 cm di media, quella della camera di ovest pari a circa 285 cm di media, quella del locale sgombero pari a circa 195 cm di media.

Lo studio di piano terra è collegato al cortile esclusivo esterno porticato coperto dal proseguimento della falda di tetto del fabbricato residenziale; l'area pertinenziale è protetta da cancello in metallo scorrevole ad apertura manuale e completamente recinta con muratura in blocchi di cemento ed in mattoni pieni intonacati; la pavimentazione è realizzata con masselli autobloccanti.



-Vista da Via Vittorio Emanuele II-

Percorrendo l'area di corte è possibile accedere all'edificio pertinenziale destinato a locale di sgombero. Il fabbricato ha struttura portante in mattoni pieni, tetto con orditura lignea e copertura con tegole in cotto, frontalini in legno, facciate intonacate e tinteggiate. Il locale non presenta partizioni interne ma è stato dotato di soppalco accessibile tramite scala in metallo con pedate in legno. Sul fronte interno sono presenti due ampie aperture con architravi evidenziati con mattoni a vista, serramenti in ferro dotati di vetro semplice; sono presenti l'impianto di illuminazione ed elettrico.



-Locale di sgombero-

Gli immobili oggetto di perizia e stima risultano in discreto stato di manutenzione; si rileva che nell'ottobre del 2020 il territorio della frazione Torrione di Vinzaglio è stato colpito da un evento alluvionale, con l'acqua che ha invaso tutti i piani cantinati e terra

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin  
Esperto Geom. Davide Facchetti



delle proprietà, raggiungendo un'altezza di oltre un metro. Il fabbricato residenziale evidenzia delle importanti fessurazioni nelle murature perimetrali di est ed ovest, in particolare in prossimità degli appoggi della trave di colmo della copertura; le fessurazioni si propagano anche alle piastrelle dei pavimenti, soprattutto al piano primo.



Le finiture dell'immobile destinato alla residenza risultano originarie dell'epoca di ristrutturazione avvenuta nei primi anni duemila:

- portoncino d'ingresso in legno, dotato di serratura semplice; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato muniti di doppio vetro e persiane in legno a battenti. Quelli dello studio di piano terra e del locale di sgombero di piano primo sono in legno muniti di doppio vetro. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro satinato ed in alluminio anodizzato e vetro;
- pavimentazioni interne del piano terra in gres ceramico di colore beige stonizzato, posate a 45°, quelle del bagno posate ortogonalmente di colore ocra-arancio. Pavimento del sottoscala in battuto di cemento. La scala interna ha pedate ed alzate rivestite in pietra. Al piano primo i pavimenti sono uniformi, con piastrelle di colore beige stonizzato, posate parallele alle pareti. I rivestimenti dei bagni sono gres ceramico, di colore beige per un'altezza di circa 240 cm, al piano primo è inserita una greca decorativa ad un'altezza di circa 210 cm. Il rivestimento della parete dell'angolo cottura è realizzato con piastrelle in gres ceramico ad effetto mosaico a diverse tonalità di grigio;
- pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; il soffitto del soggiorno con angolo cottura è a volta con elementi in laterizio a vista. Al piano primo la camera da letto di est, il guardaroba, il locale di sgombero ed il servizio igienico presentano il tetto a vista con travi, puntoni e perlinatura di colore noce scuro;
- il servizio igienico di piano terra è dotato di apparecchi in vetrochina di colore bianco, wc, bidet e doppio lavabo, muniti di rubinetterie monocomando in acciaio, oltre a doccia con pareti scorrevoli in policarbonato, vasca idromassaggio in vetroresina e termoarredo scaldasalviette. Il bagno di piano primo è dotato di apparecchi in vetrochina di colore bianco, wc e lavabo, muniti di rubinetterie monocomando in acciaio, oltre a doccia con pareti scorrevoli in policarbonato.

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin  
Esperto Geom. Davide Facchetti



L'immobile è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- adduzione gas per alimentazione del punto di cottura e del generatore di calore collegata alla fornitura pubblica. Impianto non dotato di certificazione di conformità;
  - idrico-sanitario sotto traccia, non dotato di certificazione di conformità, con alimentazione diretta dalla rete comunale e allacciamento alla pubblica fognatura;
  - riscaldamento autonomo con corpi radianti in alluminio, alimentato a gas metano, con produzione combinata di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con generatore di calore della ditta Immergas, modello Victrix 26 kW, installato nel portico esterno.
- L'impianto è privo di certificazione di conformità, il generatore anche del rapporto di efficienza energetica periodico;
- impianto elettrico in parte sotto traccia ed in parte esterno con cavi "volanti", dotato di componentistica disomogenea e nel tempo manomesso; l'impianto, sprovvisto di certificazione di conformità, dovrà essere rivisto;
  - impianto di climatizzazione estiva, sprovvisto di certificazione di conformità, presente nel vano soggiorno con angolo cottura di piano terra.

La superficie lorda dell'edificio adibito ad abitazione è pari a circa 200,48 m<sup>2</sup>, di cui circa 156,85 m<sup>2</sup> calpestabili, oltre a portico di superficie linda pari a circa 27,82 m<sup>2</sup>, area pertinenziale di superficie linda pari a circa 47,60 m<sup>2</sup> e fabbricato adibito a locale di sgombero di superficie linda pari a 57,98 m<sup>2</sup>, di cui circa 50,64 m<sup>2</sup> calpestabili.

La consistenza dell'unità immobiliare sopra descritta, costituita da abitazione unifamiliare con pertinente area cortilizia e fabbricato accessorio destinato a locale di sgombero, è evidenziata nella tabella di cui sotto. La superficie linda è comprensiva delle murature di perimetro e del 50% di quelle in comune con altre unità, la superficie commerciale è invece ragguagliata, in relazione alle varie destinazioni, alla superficie principale tramite l'applicazione di coefficienti di adeguamento, con la specifica che l'area della scala interna di collegamento verticale è conteggiata una sola volta in ragione della sua proiezione orizzontale:

Destinazione	Superficie netta	Superficie linda	Coeff. adeguamento	Superficie commerciale
<b>PIANO TERRA</b>				
Soggiorno con angolo cottura	48,12	61,02	1,00	61,02
Studio	11,68	16,63	1,00	16,63
Servizio igienico	9,31	13,05	1,00	13,05
Disimpegno	1,47	1,66	1,00	1,66
Ripostiglio	3,20	4,10	1,00	4,10
Scala interna	4,48	6,62	1,00	6,62
Portico	-	27,82	0,35	9,74
Corte esclusiva	-	47,60	0,10	4,76
				<b>117,58</b>
<b>PIANO PRIMO</b>				
Camera da letto	23,66	29,15	1,00	29,15
Disimpegno	4,80	6,08	1,00	6,08
Camera con cabina armadio	21,76	27,14	1,00	27,14
Servizio igienico	3,04	3,93	1,00	3,93

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin  
Esperto Geom. Davide Facchetti



Locale di sgombero	20,96	24,92	0,20	4,98
Guardaroba	4,37	6,18	0,20	1,24

#### LOCALE DI SGOMBERO IN EDIFICIO ACCESSORIO

Locale di sgombero	33,65	38,52	0,25	9,63
Soppalco	16,99	19,46	0,25	4,86

14,49

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

204,59 m<sup>2</sup>

## 2.2 Identificazione e conformità catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta attualmente così censita:

**Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vinzaglio, Foglio 1, Mappale 365, graffato al Mappale 406**, Via Vittorio Emanuele II n. 12, piano T-1°, Z.C. U, categoria A/2, classe 1<sup>a</sup>, consistenza 7 vani, superficie catastale 209 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 197 m<sup>2</sup>), rendita catastale 433,82 €, in capo all'esecutato, [REDACTED]

[REDACTED], per l'intero di piena proprietà.

L'unità insiste su area individuata al C.T. al Foglio 1 Mappale 365, Ente Urbano di 220 m<sup>2</sup>.

Coerenze della proprietà in unico corpo, da nord ed in senso orario con riferimento alla mappa catastale:

a nord Mapp. 281 ad est Mapp. 280 a sud Via Vittorio Emanuele II e ad ovest Mapp. 281.

Il raffronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria catastale attuale ha evidenziato le seguenti difformità:

### EDIFICIO RESIDENZIALE

- L'unità è individuata al civico numero 20 di Via Vittorio Emanuele II;
- Il porticato è stato realizzato con profondità maggiore di quanto rappresentato;
- Al piano terra, nel corridoio che conduce al servizio igienico ed al sottoscala, è stato realizzato un divisorio in cartongesso con installazione di porta a battente per la creazione di un ripostiglio;
- Al piano primo, in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala di collegamento interna, è stata realizzata una portafinestra, dotata di parapetto in ferro, in luogo di una finestra;
- Al piano primo è stato creato un disimpegno per raggiungere la camera da letto di est, mentre nella camera da letto di ovest, padronale, è stata realizzata una cabina armadio. Nella camera da letto di est è stata rilevata solo una finestra in luogo delle due rappresentate nella scheda catastale attuale;
- Al piano primo, nel locale di sgombero è stato creato, tramite nuovi divisorii interni in cartongesso, nuovo vano ad uso guardaroba. Le finestre a tetto non sono state realizzate; sono state invece create due aperture sul fronte di nord delle dimensioni indicative di 75 x 80 cm. Nel servizio igienico è stata installata una finestra a tetto.



## EDIFICIO ACCESSORIO

- All'interno del locale di sgombero è stato creato un soppalco con relativa scala di accesso in metallo e pedate in legno.

L'attuale planimetria catastale dovrà essere aggiornata anche in relazione alle risultanze dell'iter di sanatoria urbanistica. I costi per le prestazioni professionali di redazione e presentazione della necessaria Denuncia di Variazione catastale sono quantificabili in circa 800,00 €, diritti catastali compresi.

### **2.3 Normativa e conformità urbanistico edilizia**

Sulla base del Piano Regolatore Generale del Comune di Vinzaglio, approvato con D.P.G.R. n. 46 del 14.09.1992, l'area su cui sorgono gli immobili pignorati, risulta classificata come "Aree residenziali sature", disciplinata dall'art. 15 -Zone residenziali sature- delle Norme Tecniche di Attuazione. Ai sensi della Variante Generale 2023 l'area risulta classificata come "Aree Residenziali Consolidate - Rcn (ZTO - B)", normata dall'art. 10 delle N.T.A. Il sedime ricade inoltre nella fascia di rispetto di beni e componenti del paesaggio di "fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m", di cui all'art. 22.

L'immobile, edificato prima del 01.09.1967, risulta modificato sulla base dei seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia n. 26 del 08.11.1986, rilasciata a [REDACTED], per "ristrutturazione della casa di abitazione (formazione di servizi al piano terra ed al primo piano completi di accessori, sostituzione di pavimenti e di alcuni serramenti, fornitura e posa di impianto di riscaldamento, rifacimento parte dell'intonaco interno)";
- Concessione Edilizia n. 4/00 del 20.07.2001, rilasciata a [REDACTED], per "ristrutturazione fabbricato di civile abitazione e accessorio";
- Concessione Edilizia n. 7/03 del 30.05.2003, rilasciata a [REDACTED] per "variante alla Concessione Edilizia n° 4/00 in data 20 luglio 2001".

Durante l'esame del fascicolo edilizio depositato presso l'Archivio del Comune di Vinzaglio non è emerso il certificato di abitabilità relativo agli immobili in esame.

Si evidenzia che nel marzo 2000 l'esecutato, Sig. [REDACTED] ed i proprietari confinanti, Sigg. Manferti e Gaia, hanno stipulato una scrittura privata con le seguenti convenzioni:

- Il Sig. [REDACTED] viene autorizzato dai Sig.ri [REDACTED] all'edificazione di un porticato sul confine tra le due proprietà ed in corrispondenza del lato Nord del fabbricato;
- I Sig.ri [REDACTED], per contro, vengono autorizzati fin da ora dal Sig. [REDACTED] all'edificazione sul confine tra le due proprietà;
- I fabbricati da erigere dovranno rispettare le norme di P.R.G. e la regola dell'arte.



Inoltre il Comune di Vinzaglio, con notifica del 15.04.2005, Prot. 1873, comunica che essendo "gli antoni posti al piano terra non conformi alle norme previste dal Regolamento Edilizio, in quanto essendo prospicienti sul marciapiede devono essere scorrevoli, eventuali danni causati dalla apertura degli antoni sono a carico della proprietà, sollevando l'Ente da qualsiasi responsabilità".

Il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi depositati e quanto rilevato in sito durante il sopralluogo, ha evidenziato innumerevoli difformità; lo stato legittimo degli immobili pignorati risulta difforme dallo stato attuale. La regolarizzazione dovrà avvenire in diverse fasi, partendo da un confronto con l'Amministrazione Comunale utile a definire i contenuti dello stato legittimo dell'immobile che già rappresenta delle incongruenze; infatti, con riferimento alla Concessione Edilizia n. 4/00 del 20.07.2001, è evidente come la rappresentazione grafica delle aperture esterne sia differente da quanto indicato negli uniti conteggi inerenti i rapporti aeroilluminanti dei vari locali, ed ancora discordante da quanto rilevato dal sottoscritto CTU. Ne conseguono locali che successivamente a variazioni rispetto allo stato licenziato non possiedono più i requisiti igienico sanitari minimi per i vani d'abitazione. La regolarizzazione dovrà prevedere un rilievo piano-altimetrico generale con restituzione di piante, prospetti ed occorrenti sezioni; dovrà essere restituito su supporto digitale anche lo stato legittimo degli immobili così da consentirne una sovrapposizione con lo stato attuale per l'individuazione precisa delle difformità che rientrano tra le tolleranze esecutive e costruttive e quelle che invece dovranno essere regolarizzate tramite sanatoria.

### **EDIFICIO RESIDENZIALE**

- L'ingombro planimetrico dell'edificio residenziale risulta minore di quanto effettivamente licenziato;
- Il porticato è stato realizzato con profondità maggiore di quanto licenziato;
- Al piano terra, nel corridoio che conduce al servizio igienico ed al sottoscala, è stato realizzato un divisorio in cartongesso con installazione di porta a battente per la creazione di un ripostiglio;
- I locali di piano terra prospettanti la Via Vittorio Emanuele II sono effettivamente destinati a soggiorno con angolo cottura in seguito alla fusione avvenuta con la C.E. del 20.07.2001; il conteggio del rapporto aeroilluminanti non verifica i requisiti di legge pertanto sarà necessario ripristinare la portafinestra precedentemente tamponata e sostituire l'attuale serramento d'ingresso con nuovo dotato di parti vetrate;
- Al piano primo, in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala di collegamento interna, è stata realizzata una portafinestra, dotata di parapetto in ferro, in luogo di una finestra licenziata;
- Al piano primo è stato creato un disimpegno per raggiungere la camera da letto di est, mentre nella camera da letto di ovest, padronale, è stata realizzata una cabina armadio. Tutti i divisorii interni sono in cartongesso.

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin  
Esperto Geom. Davide Facchetti



- Nella camera da letto di est è presente solo una finestra, con dimensioni inferiori a quella licenziata, a fronte di due autorizzate con la C.E. del 20.07.2001; al fine di assicurare il corretto rapporto aeroilluminante nel vano sarà necessario ampliare la finestra esistente ed adeguarla alle dimensioni licenziate (120 x 150 cm) e ripristinare quella precedentemente tamponata.
- Nella camera da letto padronale di ovest le due finestre presenti sono realizzate con dimensioni inferiori a quelle licenziate con la C.E. del 20.07.2001; al fine di assicurare il corretto rapporto aeroilluminante nel vano sarà necessario ampliare una delle finestre esistenti ed adeguarla alle dimensioni licenziate (120 x 150 cm).
- Al piano primo, nel locale di sgombero è stato creato un nuovo vano ad uso guardaroba. Le finestre a tetto non sono state realizzate; sono state invece create due aperture sul fronte di nord delle dimensioni indicative di 75 x 80 cm. Nel servizio igienico è stata installata una finestra a tetto non prevista dai titoli edilizi rilasciati.

### **EDIFICIO ACCESSORIO**

- All'interno del locale di sgombero è stato creato un soppalco con relativa scala di accesso in metallo e pedate in legno.

Come già evidenziato in premessa si ribadisce che l'iter di regolarizzazione delle difformità riscontrate dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale, stante le incongruenze già evidenziate tra le diverse pratiche edilizie depositate e regolarmente licenziate; si ipotizza la necessità della presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria preceduto da una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per i ripristini e gli adeguamenti necessari al rispetto dei requisiti igienico sanitari. I costi per le spese professionali, diritti e bollì, oblazioni ed opere edili sono preventivabili in 16.500,00 €.

### **3 TITOLARITA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

#### **3.1 Attuali proprietari**

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate, si evince che alla trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta in data 15.05.2023, l'unità immobiliare catastalmente individuata al sovrastante paragrafo 2.2, risultava in capo all'esecutato, [REDACTED], per l'intero di piena proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED]  
[REDACTED].

#### **3.2 Precedenti proprietari**

[REDACTED], in forza di titolo ultraventennale.

#### **3.3 Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo, eseguito il [REDACTED], alla presenza del delegato dell'IVG





Novara, gli immobili pignorati risultavano occupati dal [REDACTED]; lo stesso ha dichiarato che l'occupazione avviene sin dall'anno 2001 in assenza di titolo legittimante ma in base ad accordi verbali con il proprietario esegutato.

Con riferimento all'allegata ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, relativa agli immobili pignorati, si evidenzia che risulta registrato al n. [REDACTED], un contratto di locazione, non rinnovato, a favore della [REDACTED], [REDACTED].

[REDACTED]. Il contratto prevede l'uso degli immobili per attività di servizio di accoglienza di cittadini stranieri richiedenti asilo e protezione internazionali, a fronte del pagamento di un canone annuo pari ad € [REDACTED]. Il contratto risulta stipulato in data [REDACTED].



#### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: nessuna
- **Altri pesi o limitazioni d'uso:**

Predisposizione di regolarizzazione urbanistica e catastale, come già evidenziato ai precedenti paragrafi "2.2" e "2.3" (onere economico a carico della procedura).

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

###### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Novara il [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per l'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di stima, a seguito di atto emesso dal Notaio [REDACTED].

In merito alla formalità sopra descritta risulta la seguente annotazione:

- Annotazione ad iscrizione per [REDACTED], presentata all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il [REDACTED].
- Ipoteca volontaria iscritta a Novara il [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per l'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di stima, a seguito di atto a firma del Notaio [REDACTED].  
[REDACTED].





- Ipoteca giudiziale iscritta a Novara [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di stima, a seguito di atto emesso dal Tribunale di Vercelli in data [REDACTED]  
[REDACTED]

**Trascrizioni:**

- Trascrizione del [REDACTED], relativa a verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]  
[REDACTED] per l'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di stima e catastalmente identificati al CEU del Comune di Vinzaglio al Foglio 1, Mappale 365, graffato al Mapp. 406.

**Difformità urbanistico-edilizie:**

- Onere economico per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, come evidenziato al paragrafo "2.3". I costi decurtati dal valore complessivo del lotto, come meglio indicato al successivo capitolo "5".

**Difformità catastali:**

- Onere economico per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, come evidenziato al paragrafo "2.2". I costi decurtati dal valore complessivo del lotto, come meglio indicato al successivo capitolo "5".

**4.3 Altre informazioni per l'acquirente**

**Oneri di natura condominiale:**

Constatata la natura indipendente degli immobili pignorati non risultano gravami di tipo condominiale.

**Cause in corso:**

Nel corso delle operazioni peritali, relativamente agli immobili in esame, non sono emerse cause civili in corso, escluso la presente Procedura Esecutiva Immobiliare.

**Informazioni generali:**

Tutte le superfici sono state ricavate dal rilievo strumentale eseguito dal sottoscritto CTU; le misurazioni sono state poi opportunamente confrontate con gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale e con le schede catastali attuali. In ogni caso si specifica che la vendita avviene a corpo e non a misura.

Relativamente agli immobili di cui trattasi non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo, verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti tecnologici presenti né sulla conformità degli stessi; non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze considerate nocive dalla legislazione vigente.



Con riferimento alle spese relative agli oneri professionali e dei necessari ripristini e/o nuove opere edili per la regolarizzazione di abusi e/o difformità, queste saranno suscettibili alla discrezione dei Professionisti/Ditte incaricati ed anche alle eventuali scelte dell'aggiudicatario; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria saranno invece subordinati alla legislazione vigente al momento della richiesta, pertanto, sarà lo stesso aggiudicatario a dover eventualmente verificarne l'importo, anche tramite il proprio tecnico di fiducia.

#### 4.4 Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici

Gli immobili oggetto di stima non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, fatta eccezione per le prescrizioni eventualmente dettate dal Piano Regolatore Generale e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione; come dichiarato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Vinzaglio, i terreni sui quali insistono le unità pignorate non sono assoggettati ad usi civici essenziali o diritti demaniali.

### 5 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Considerato come scopo di stima porre in vendita gli immobili, il sottoscritto ritiene corretto applicare il metodo del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta; la valutazione sarà effettuata considerando la consistenza dei beni, l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva che, come già proposto dal quesito affidato, prevede una riduzione forfettaria del valore di mercato determinato pari al 20%, ubicazione in zona periferica, stato delle strutture e delle finiture, manutenzione e conservazione, stato degli impianti tecnologici esistenti, rientranti nell'ordinarietà delle dotazioni per le case di civile abitazione, occupazione ed uso, oltre ad ogni altro dato utile.

I valori di riferimento sono desunti dalle seguenti fonti:

#### - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Quotazioni riferite al 2° semestre dell'anno 2024, relative al comune di Vinzaglio, codice di zona B1, microzona catastale 1, fascia centrale (unica), con destinazione prevalente residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1.150	L	2,0	2,8	L

#### - Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2025 - Comune di Vinzaglio-

Considerata la conformazione dell'unità in esame, l'epoca di realizzazione, la dotazione di spazi esterni pertinenziali, il sottoscritto CTU ha ritenuto corretto considerare le quotazioni medie relative alla categoria di "ville e case indipendenti usate", che ricomprende ville, case singole, ville binate e a schiera, abitabili, in discreto stato di



manutenzione:

Valore minimo 600,00 €/mq



Valore massimo 900,00 €/mq

- **Rilevazioni da agenzie immobiliari operanti sul territorio e Borsinoimmobiliare.it-**

Eseguite le necessarie ricerche presso gli operatori immobiliari operanti sul territorio, analizzati i valori riportati dal Borsinoimmobiliare.it per ville e villini, sono emersi i seguenti valori medi per abitazioni localizzate in zone similari e con caratteristiche affini:

Valore minimo 750,00 €/mq

Valore massimo 1.080,00 €/mq

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla valutazione, in unico lotto, di quota intera di piena proprietà di casa unifamiliare con pertinente locale di sgombero ed area di corte:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione con locale di sgombero e corte	204,59	€ 740,00	€ 151.396,60
<b>TOTALI</b>			<b>€ 151.396,60</b>

- Valore del lotto	€ 151.396,60
- Regolarizzazioni catastali	€ - 800,00
- Regolarizzazioni urbanistiche	€ - 16.500,00
- Modalità di vendita coattiva - 20%	€ - 30.279,32
<b>TOTALE</b>	<b>€ 103.817,28</b>

**Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova per 1000/1000 di piena proprietà, € 103.800,00 (centotremilaottocento/00)**

Ritenendo in tal modo di aver esaurito l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione allegando quanto in elenco:

1. Verbale di sopralluogo
2. Certificati di residenza occupante ed esecutato
3. Documentazione fotografica
4. Documentazione catastale
5. Estratto di mappa di PRGC vigente, legenda e N.T.A.
6. Titoli edilizi e documentazione urbanistica
7. Atto di provenienza
8. Interrogazione Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara
9. Visure di aggiornamento Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara
10. Copia e-mail d'invio della presente relazione al soggetto precedente
11. RAR invio relazione all'esecutato

Giudice Esecutore Dott.ssa Veronica Zanin  
Esperto Geom. Davide Facchetti

**ASTE GIUDIZIARIE®** 12. Elaborato peritale privato dei dati sensibili in materia di privacy, riepilogo utile per l'ordinanza di vendita, planimetrie catastali e fotografie in formato elettronico.

Cameriano, 26 agosto 2025

Il Perito incaricato  
geom. Davide Facchetti

