

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare

promossa da :

contro :

----- e -----

Proc. esecutivo n° **120/2025**

Data ud.: **16.7.2026**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Beltarre
iscritto all'Ordine degli Architetti PPC. delle
province di Novara e VCO al n° 549
Iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici
del Tribunale di Novara
C.F. BLT PLA 60T11 F952G
con studio in Novara, B.do Partigiani, 5
e-mail: arch.beltarre@gmail.com
pec: paolo.beltarre@archiworldpec.it

Beni in Cavallirio (NO), Via San Gaudenzio n. 5

Lotto unico

N. 2 ALLOGGI con AUTORIMESSA

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:

Nel Comune di Cavallirio (NO), piena proprietà di un fabbricato composto da n. 2 unità immobiliari residenziali, poste al piano terreno, primo e secondo, con accesso pedonale al civ. 5 di Via San Gaudenzio; sono presenti due ulteriori accessi pedonali, dai n. civ. 5 e 7 di Via Partigiani ed un accesso carraio, snc.

Fanno parte del lotto due aree di pertinenza, una a giardino ed una a corte con un accesso carraio.

Sebbene ancora censito con due unità residenziali ed una autorimessa, si premette che il fabbricato è stato oggetto di opere edilizie, eseguite in sostanziale difformità dalla autorizzazione rilasciata, che hanno eliminato l'autorimessa e portato l'intero edificio ad essere una unica unità residenziale.

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati al F. 9 :

M. 274 sub. 5 Via San Gaudenzio n. 5 PT cat. C/6 cl. 2 mq. 20 Rendita € 52,68

M. 274 sub. 6 Via San Gaudenzio n. 11 PT-1 cat. A/3 cl. 2 consist. 3 vani (Sup. cat. 70 mq) Rendita € 170,43

Gli immobili risultano intestati a: ----- proprietaria per 1/1

M. 274 sub. 7 Via San Gaudenzio n. 5 PT-1-2 cat. A/3 cl. 2 consist. 8 vani (Sup. catastale 234 mq) Rendita € 454,48

L'immobile risulta intestato a: ----- proprietario per 1/1

Coerenze lotto in contorno, a corpo: Via San Gaudenzio, M.li 282, 1172, Via Partigiani, M.li 1116, 273 e 276.

Nel NCT l'area è censita al F. 9:

M. 274 Ente Urbano, di are 3,70 (370 mq).

Nota: nella Mappa catastale è rappresentato il Mappale 1042 quale un piccolo fabbricato. In realtà è parte dell'area di corte; trattandosi di un immobile molto vecchio, in origine potrebbe essere stato un fabbricato accessorio (ripostiglio, legnaia). Nella Mappa ho indicato inoltre le aree di pertinenza e le tettoie da demolire. Il

Verifica della documentazione presente nel fascicolo

1.1 E' allegata la certificazione notarile per gli immobili in oggetto.

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

1.2 Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Tale è da intendersi solo quale individuazione del fabbricato nel suo complesso. Come indicato in precedenza, l'immobile ha però

una consistenza diversa da quella indicata catastalmente: le unità residenziali sono state unite e l'autorimessa è diventata una superficie residenziale.

Il n. civico 11 indicato al M. 274/6 nelle visure catastali è da correggere; il numero civico corretto è 5.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili oggetto di stima sono pignorati per intero, pertanto si procede alla stima per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato originariamente composto da due unità residenziali (al piano terreno, primo e sottotetto) ed un'autorimessa, ora diventato un'unica unità immobiliare, oltre a due aree di pertinenza scoperte. Il piano secondo, sottotetto non abitabile, attualmente non accessibile, non è stato ristrutturato.

Anno di costruzione: il corpo di fabbrica originario è stato costruito anteriormente al 1940 e successivamente modificato, negli anni 1988 e 1998.

Caratteristiche della zona: residenziale, nel centro storico di Cavallirio, tipologia prevalente a villa o bassi fabbricati, al centro dell'area urbana di Cavallirio.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è utilizzato dagli esecutati quale residenza primaria.

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: vedi intervento ----- contro -----.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni.

I beni risultano gravati da:

ipoteca volontaria (attiva) a garanzia di mutuo a favore di ----- contro ----- e ----- con atto iscritto a Novara il 24.5.2013 (N° part. 693, N° gen. 6811)

4.2.2 Pignoramenti:

verbale di pignoramento immobili del 8.8.2025 Rep. 3219 emesso da Uff. giud. Tribunale di Novara a favore di ----- contro ----- e ----- sui beni oggetto di stima, con atto trascritto a Novara il 1.10.2025 (N° part. 11485, N° gen. 15337).

4.2.3 Altre trascrizioni: atto di intervento con decr. ingiuntivo n. 3782/2025 n. RG 5926/2025, emesso da -----, notificati il 21.11.2025, oltre interessi moratori e spese legali, promosso da -----, contro -----.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Cavallirio sul fabbricato risultano due pratiche edilizie:

-Prot. 814 del 12.4.1988, autorizzazione edilizia per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella "sistemazione dell'esistente terrazzo, con formazione della pavimentazione",

-Prot. 20/98 del 17.12.1998, concessione edilizia per "ristrutturazione con recupero ad uso residenziale cassero sito al 1° piano (sdoppiamento unità immobiliare)".

Sono inoltre state richieste due proroghe, accordate, per il termine dei lavori di cui alla C.E. 20/98, dapprima sino al 21.12.2002, poi al 21.6.2003.

Non risultano agli atti la dichiarazione di fine lavori, le certificazioni impiantistiche, progetto e collaudi strutture e le altre pratiche a corredo per la corretta chiusura dei lavori. La pratica depositata dal professionista incaricato è alquanto carente.

Quanto presentato ed autorizzato con la C.E. 20/98 non corrisponde alla situazione esistente.

Ho rilevato diffuse e rilevanti opere in difformità, come di seguito elencate.

E' stata variata la destinazione d'uso dell'autorimessa, diventata residenziale, così come di due ampi ripostigli, ora adibiti a camera e parte del soggiorno al piano terreno. L'altezza interna dei locali è inferiore a quella min. prevista per locali residenziali. Non sono opere sanabili. Occorre ripristinare l'autorimessa e riportare alla destinazione ripostiglio gli altri locali.

Sono state modificate la disposizione delle tramezzature interne e la dimensione e posizione delle aperture sui prospetti. Opere sanabili.

Non è stata realizzata una scala esterna prevista per dare l'accesso alla seconda unità imm.re in progetto ed il previsto balcone-ballatoio è di dimensioni difformi.

L'opera è sanabile ma il balcone-ballatoio è stato costruito con dimensioni e finitura non conformi. In parte sanabile.

E' stata modificata la posizione di una scala in legno esterna di collegamento al sottotetto. Presumibilmente sanabile.

Sono state realizzate due tettoie esterne per circa 10 mq. Da demolire.

Almeno un camino è stato realizzato in cls prefabbricato; da demolire e ricostruire con materiali idonei.

In luogo di due unità immobiliari con una diversa configurazione ne esiste di fatto una, seppure ora l'immobile disponga di due cucine, soggiorni e più servizi igienici. La fusione è sanabile, anche in funzione del fatto che buona parte del piano terreno deve ritornare alla destinazione ripostiglio/autorimessa.

La pavimentazione del cortile è stata realizzata con materiali non compatibili con il contesto. Occorre rimuoverla e ripristinarla con materiali idonei.

In conclusione, le difformità sostanziali non sono sanabili. L'edificio presenta irregolarità che comportano ingenti opere con conseguenti onerose spese per rimuoverle e/o ripristinarne la conformità.

L'immobile è abitato stabilmente dagli esecutati, ----- e da ----- con il suo nucleo familiare.

Il Tecnico comunale, interpellato in merito alle possibilità di riportare l'immobile al maggior grado di conformità senza gravose opere o anche solo per una valutazione congiunta di alcuni aspetti che si possono prestare ad interpretazione, si è rifiutato, inspiegabilmente, di fornirmi le informazioni utili per meglio adempiere al mio incarico. Il Sindaco, informato dell'accaduto, non ha ritenuto di dover rispondere alla mia segnalazione.

Vedi corrispondenza mail intercorsa con gli Uffici in all.to 10)

Nelle previsioni dei costi necessari alla sanatoria o ai ripristini, valutate le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del Piano regolatore, ho pertanto considerato, cautelativamente, le ipotesi più gravose.

Si premette che il calcolo puntuale dei costi per il ripristino delle destinazioni dei locali e delle demolizioni richiederebbe la redazione di un computo metrico (con conseguente preventiva riprogettazione delle opere). Dal valore complessivo risultante dal computo deriva il calcolo degli oneri per le sanzioni.

L'importo della sanzione si ottiene di norma moltiplicando il risultato del computo metrico x 5% x 1/3, poi aumentato del doppio.

Come citato in precedenza, non avendo potuto confrontarmi col Tecnico comunale per definire in dettaglio gli aspetti della questione, oltre che non potendo ovviamente redigere in questa fase un progetto ed un computo per i costi ed i tempi che comporterebbe, posso solo formulare una previsione indicativa delle spese necessarie per ripristini e sanzioni su quanto accertato e sulla base della mia esperienza.

Nel Piano Regolatore di Cavallirio vigente il fabbricato ricade tra le aree individuate quali "Zona A1, Area di pregio ambientale di ristrutturazione (Centro storico)" di cui agli Artt. 20, 21, 21.1 e 22 delle NTA (Norme tecniche di attuazione).

4.3.2 Conformità catastale:

Le planimetrie catastali sono incomplete e non corrispondenti all'esistente.

Occorrerà ripresentare una pratica complessiva relativa a tutto il fabbricato; questo una volta eseguite le opere per eliminare le difformità non sanabili e sanate le rimanenti.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese annue di gestione dell'immobile:

€ ---

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € ---

Spese sopra previste per riportare l'unità nella sua consistenza: € ---

Cause in corso: nessuna.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

6.1 Attuali proprietari:

----- proprietaria per 1/1 (x i M.li 274/5 e 274/6) e ----- , proprietario per 1/1 (x il M.le 274/7).

6.2 Precedenti proprietari:

A ----- da ----- . Con atto cv Not. -----

A ----- per ½ da ----- con atto cv Not. -----

per ½ a ----- e ----- per certif. den. successione da -----

Per ½ a ----- e ----- per ½ con atto di accettaz. eredità Not. ----- da -----

7. PRATICHE EDILIZIE:

Prot. 814 12.4.1988, autorizzazione edilizia

Prot. 20/98 17.12.1998, concessione edilizia

Oltre a n. 2 proroghe per il termine dei lavori di cui alla C.E. 20/98, al 21.12.2002, ed al 21.6.2003.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI

F. 9, M.li 274 sub. 5, sub. 6 e sub. 7

Proprietà per la quota di 1000/1000 di due unità immobiliari residenziali di un fabbricato su tre livelli, oltre ad un'autorimessa, siti in Cavallirio (NO) in Via S. Gaudenzio 5.

Fabbricato residenziale risultante censito con tre unità immobiliari ma ora composto da una unica unità immobiliare residenziale al piano terreno, primo e sottotetto.

Al piano terreno composta da: cucina/soggiorno, tre locali, corridoio, un bagno, loc. cantina e vano scala/ingresso.

Al primo piano composta da: cucina/soggiorno, tre camere, corridoio, vano scala, due bagni.

La superficie complessiva dei locali al piano terreno e primo è di circa 273 mq. di SLP (superficie lorda di pavimento). L'immobile è in aderenza ad altri fabbricati, per cui gli spessori delle murature perimetrali non sono rilevabili esattamente.

I muri sono presumibilmente di spessore elevato; alcuni, interni, hanno spessori di 60 cm. Alcuni locali sono difficilmente rilevabili in quanto ingombri di materiali ed oggetti. In alcune zone ho applicato pertanto una media per calcolare le superfici con sufficiente approssimazione.

Sono annessi all'abitazione un locale ripostiglio al piano terreno (rialzato) di circa mq 12,80 di SLP (sup. lorda di pavimento), con accesso indipendente, una cantina seminterrata di circa 12,80 mq. ed un sottotetto al piano secondo per una SLP di circa mq. 42,30, oltre a quattro balconi per una superficie complessiva di mq. 25,50. Il sottotetto non è accessibile ma la misura della superficie è deducibile perché corrispondente ai locali sottostanti. La proprietà lo conferma.

La scala di collegamento interna è in muratura, con pedate in cemento.

Il fabbricato dispone di due aree scoperte di pertinenza: un giardino, in parte pavimentato, della superficie di circa mq. 68,50, prospettante su Via s. Gaudenzio ed un'area di cortile, con accesso carraio, della superficie di circa 73 mq. sul fronte interno (Via Partigiani), dove dispone di un ulteriore accesso pedonale.

Ai fini della valutazione dei beni occorre considerare che la superficie residenziale, al netto delle parti da ripristinare ad autorimessa e delle parti con altezza inferiore a quella minima, si riduce ad una parte del piano terreno e l'intero primo piano.

La superficie complessiva lorda residenziale effettiva pertanto diventa di mq. 215 circa, mentre le superfici con destinazioni accessorie al piano terreno sono pari a mq. 58 circa.

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati al F. 9 :

M. 274 sub. 5 Via San Gaudenzio n. 5 PT cat. C/6 cl. 2 mq. 20 Rendita € 52,68

M. 274 sub. 6 Via San Gaudenzio n. 11 PT-1 cat. A/3 cl. 2 consist. 3 vani (Sup. cat. 70 mq) Rendita € 170,43

Gli immobili risultano intestati a: ----- proprietaria per 1/1

M. 274 sub. 7 Via San Gaudenzio n. 5 PT-1-2 cat. A/3 cl. 2 consist. 8 vani (Sup. catastale 234 mq) Rendita € 454,48

L'immobile risulta intestato a: ----- proprietario per 1/1.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore di Cavallirio vigente il fabbricato ricade tra le aree individuate quali "Zona A1, Area di pregio ambientale di ristrutturazione (Centro storico)" di cui agli Artt. 20, 21, 21.1 e 22 delle NTA (Norme tecniche di attuazione).

La destinazione d'uso prevalente è residenziale, con limitate possibilità di diverso utilizzo.

Caratteristiche descrittive:

le caratteristiche degli alloggi sono simili

<i>strutture verticali:</i>	in muratura
<i>solai:</i>	in latero-cemento e volte in laterizio
<i>tetto:</i>	in legno a falde con copertura in tegole di laterizio
<i>balconi-terrazzi:</i>	in c.a. e legno con parapetti in ferro e legno
<i>infissi esterni:</i>	ad una/due ante in legno con vetro singolo e doppio e in pvc con doppio vetro - persiane in legno
<i>infissi interni:</i>	in legno, con specchiature in vetro
<i>pavimenti:</i>	prevalenti in ceramica e laminato di legno
<i>rivestimenti:</i>	in ceramica nei bagni e zone cottura
<i>pareti:</i>	intonaco civ.
<i>impianti:</i>	sono presenti gli impianti di energia elettrica, idrico, gas di rete, citofono, TV. Il riscaldamento è autonomo, con n. 2 caldaiette a gas poste al piano sottotetto e nel bagno al P1, con distribuz. a radiatori in ferro oltre ad una stufa a pellet Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti o energetica.
<i>scale:</i>	in muratura, con parapetto in legno
<i>finiture particolari:</i>	le finiture generali degli alloggi sono di media qualità ma le zone meglio rifinite sono da demolire e da utilizzare quali locali accessori per ripristinare la conformità edilizia. Due locali al piano terreno sono da completare.

Accessori: aree scoperte di corte e giardino, ripostiglio.

Osservazioni: l'immobile presenta sostanziali difformità edilizie, di cui molte non sanabili.

Nota: in alcune parti delle murature dell'alloggio al piano terreno si evidenziano sfarinamenti degli intonaci causati da umidità di risalita. I bagni evidenziano la formazione di muffe dovute a ponti termici.

La copertura delle tettoie (da demolire) è con tutta probabilità in lastre di amianto-cemento.

I locali ripostiglio e cantina sono in cattive condizioni ed abbisognano di interventi di manutenzione e risanamento, così come alcune parti dell'alloggio.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti né gli attestati di prestazione energetica delle residenze. Parte dell'impianto elettrico non è sottotraccia.

Non è stata prodotta con la fine lavori la certificazione energetica (APE). La classe energetica a cui appartiene l'alloggio è, con tutta probabilità, almeno E/F (ad alto consumo). Dopo aver esaminato con cura l'immobile e valutato la scarsa

attenzione con cui sono stati condotti i lavori non escludo che si debbano apportare interventi di miglioramento energetico per la rispondenza ai requisiti della L.10/91.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

La stima è stata effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Borsino immobiliare della provincia di Novara relativi al Comune di Cavallirio per immobili simili a quelli in oggetto; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato.

Sono state tenute in considerazione le diverse opere edilizie di manutenzione generale e di ripristino per riportare alla conformità edilizia l'intero immobile oltre agli oneri per sanzioni, sanatoria e spese tecniche.

8.2 Fonti di informazione

Professionisti ed operatori del mercato nella stessa zona, valori del Borsino immobiliare Novarese e dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Cavallirio.

8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Unità immobiliari al F. 9, M.li 274 sub. 5, sub. 6 e sub. 7

Destinazione	Sup. lorda	Val. unitario	coeff.	Val. complessivo
PT (resid.)	mq. 83	€ 700	1,00	€ 58.100
PT superfici da riportare a:				
ripostigli	mq 32,50	€ 700	0,50	€ 11.375
autorimessa	mq 25,50	€ 530	1,00	€ 13.515
Ripostiglio	mq 12,80	€ 700	0,25	€ 2.240
Cantina	mq 12,80	€ 700	0,25	€ 2.240
P1 (resid.)	mq. 132	€ 900	1,00	€ 118.800
Balconi	mq 25,50	€ 900	0,30	€ 6.885
P. sottotetto	mq 42,00	€ 900	0,20	€ 7.560
Area corte + giardino	mq 141,50	€ 900	0,10	€ 12.735
Valore complessivo immobili				€ 233.450
abbattimento valore (- 20%) per incidenza negativa della modalità di				
vendita coattiva :				- € 46.618
Valore immobile diritto e quota, arrotondato:				€ 186.760

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima :

Pratiche sanatoria edilizia, rilievi, computi, DL, oneri	€ 9.500
Oneri per la sicurezza	- € 2.500

spese per adeguamento planimetrie catastali	- € 1.500
Sanzioni (SCIA in sanatoria)	- € 1.032
Opere edilizie ripristino - indicative	- € 55.000
Oneri per sanzioni (% su computo m.), indicativo	- € 1.850
Oneri per fine lavori, SCA, dichiaraz. conformità impianti, verifica L.10, APE, collaudi	- € 4.500
Totale oneri	- € 75.882

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Allo stato attuale, stante le modifiche apportate ed il futuro assetto dell'immobile, non è opportuna la divisione dei beni.

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Il valore della quota dell'immobile, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, con spese a carico dell'acquirente, è pari ad **€ 110.878,00 (euro centodiecimilaottocentosettantotto).**

Novara, 27 maggio 2026.

Il CTU

Arch. Paolo Beltarre

Allegati:

- 1) visure catastali, estratto di PRG Cavallirio.
- 2) estratto di mappa e vista aerea dell'area
- 3) planimetrie catastali
- 4) aggiornam. visure Conservatoria Reg. Imm. di Novara
- 5) doc. fotografica
- 6) copia della perizia deprivata dei dati sensibili.
- 7) ricevute spese anticipate per visure e copie pratiche Uff. Edilizia, Conservatoria, Catasto
- 8) verbale di accesso IVG
- 9) ricevuta invio della perizia via RR agli esecutati e via PEC ai procedenti
- 10) corrispondenza con Tecnico comunale e Comune di Cavallirio
- 11) istanza di liquidazione del compenso.