
TRIBUNALE DI NOVARA
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:



N. Gen. Rep. **000138/23**

Giudice Dr. Rossella INCARDONA

Custode Giudiziario IVG

Integrazione Perizia del 09.01.2026

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. GIUSEPPE BELLINI
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2111
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 189
C.F. BLLGPP60C05F952E- P.Iva 01352150039

con studio in Novara (Novara) VIA Paletta n.2
telefono: 0321/628411
cellulare: 347/2257996 fax:
0321/628411
email: giuseppe.bellini@libero.it

Beni in Galliate (Novara)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Capannoni Agricoli - Laboratorio lavorazioni Carni sito in Galliate (Novara) frazione Regione Badovino .
Composto da Capannone allevamento conigli sup utile di mq. 380,00 circa, capannone per allevamento maiali/polli mq. utili 536,00 circa , tunnel per allevamento animali da cortile mq. 49 circa, ufficio mq. utili 19,30 circa, Bagno mq. utili 3,60 circa, spogliatoio mq. utili 12,40 circa, uff vet. mq. utili 3,00 circa, cella frigo mq. utili 2,60 circa confezionamento mq. utili 15,65 circa, loc deposito mq. utili 6,00 circa, cella frigo mq. utili 3,00 circa, locale lavorazione con celletta frigo mq. utili 30,00 circa, lav. verde mq. utili 3,50, tettoia mq. 30,00 circa bagno mq. utili 4,40 circa, spogliatoio mq. utili 13,00 circa, portico mq. utili 9,15 circa, locale macellazione mq. utili 19,30, portico mq. utili 5 circa, loc deposito mq. utili 1,50 circa, wc mq. utili 2,50 circa, zona macellazione mq. utili 19,40 circa, cella frigo mq. utili 12,50 circa, cella frigo mq. utili 5,10 circa, disimpegno mq. utili 12,40 circa. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1282**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1000/1000 foglio 20 mappale 343 categoria D/10, - rendita: 7146,00.
- terreni : fg. 20 partic. 343 qualità classe ENTE URBANO are 38 ca 30 costituito con Tipo Mappale del 06/06/2012 Pratica n. NO0098039 in atti dal 06/06/ presentato il 06/06/2012 (n. 98039.2/2012)
Annotazioni di Immobile COMPRENDE il FG. 20 mapp. 117.
Coerenze: in contorno da nord strada vicinale Baccarino, partic. 116, partic. 119, partic. 130,256,257,131,132,133,134,135,136.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: agricola a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Novara.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Affittato a [REDACTED]
[REDACTED] in forza di un contratto di affitto stipulato in data 10/05/2023 registrato a AGENZIA DELL ENTRATE UFFICIO DPNO UT NOVARA in data 13/06/2023 ai nn. al n. 003773serie T3 e cod. identificativo TS823T003773000MD. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**
TI- AFFITTO DI FONDO RUSTICO importo annuo affitto € 4200 beni inseriti nel contratto : catasto terreni : fg. 17 partic. 343, fg. 17 partic. 338, fg. 20 partic. 116 (non oggetto di pignoramento) catasto fabbricati fg. 17 partic. 335, fg. 20 part. 343.

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**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Auteri Fabio in data 24/02/2009 ai nn. 28493/11240 iscritto a Novara in data 19/03/2009 ai nn. 4214/635 importo ipoteca: 600.000,00 importo capitale: 300.000,00 grava su Galliate fg. 17 partic. 170 epartic. 171, Galliate fg. 20 partic. 117 e partic. 118 catasto terreni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOVARA in data 04/08/2023 ai nn. 2279 trascritto a NOVARA in data 26/09/2023 ai nn. 14818/11111 -

In data 31/10/2024 dichiarata estinzione del procedimento esecutivo n. 138/2023 limitatamente al bene sito nel Comune di Galliate (No), censito al fg. 17 particella 344..

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI NOVARA in data 25/09/2024 ai nn. 3351 trascritto a NOVARA in data 30/09/2024 ai nn. 14142/10776

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Ufficio di NOVARA: Trascrizione Contro del 06.05.1991 N. RP 4156 R.G. 5402 Pubblico Ufficiale BELLEZZA CLAUDIO Repertorio 47791 del 08/04/1991

ATTO – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE EDILIZIA

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Difformità tra concessione e catasto regolarizzabili mediante Ripristino allo stato come da concessioni edilizie per ripristino come da concessioni edilizie: € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: In riferimento alla concessione 10/99 del 14.04.99 negli elaborati depositati non vi è congruenza tra la pianta e i prospetti. La pianta rispecchia lo stato di fatto, pertanto dovranno essere adeguati i prospetti alla pianta, e la sagoma del tetto risulta tonda in realtà è a due falde regolarizzabili mediante Presentazione di pratica edilizia per adeguamento grafico dei prospetti presentazione pratica edilizia per adeguamento prospetti: € 1.500,00 Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Ripristino leggere difformità distributive regolarizzabili mediante aggiornamento

Docfa : € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze: Per l'immobile al Catasto fabbricati al fg. 17 partic. 335 e al fg. 20 partic. 343 risulta un vincolo di Dichiarata Sussistenza dei Requisiti di Ruralità con Domanda prot. n. NO0118824 del 11/07/2012.

[REDACTED] atto unilaterale d'obbligo edilizio del 12.04.1999 Numero di repertorio 78678 Notaio Bellezza Claudio sede Novara trascritto il 21.04.1999 ai nn. 5345/3498 a favore di COMUNE di GALLIATE, contro [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto gli immobili Galliate Foglio 12 Particella 117, Galliate Foglio 20 Particella 116 particella 117, Galliate 32 Particella 175 Particella 176. Il sig. [REDACTED] si è impegnato :) a mantenere per un periodo di anni venti dalla costruzione la destinazione dei fabbricati erigendi sui terreni censiti nel n.c.t. come indicato al quadro b a servizio esclusivo dell'attività agricola, così come disposto dalla norma della legge regionale 5.12.1977 n. 56 - art.258 comma 5, integrata e modificata dalla legge regionale n. 50 del 20.05.1980 e successive modifiche ed integrazioni; 2) a mantenere le classi di coltura in atto sui sopra citati terreni; 3) a vincolare i sopracitati terreni a favore della eventuale erigenda abitazione rurale ai sensi della l.r.n. 56/77, art. 25 comma 11 e 14, intendendosi trasferita la cubatura edilizia di tutti i terreni sull'area sulla quale verrà realizzato l'edificio.

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 04.02.2008 Numero di repertorio 97260/36898 Notaio BELLEZZA CLAUDIO particella 344 con unità precedente identificata da foglio 17 Particella 170, Galliate foglio 20 particella 343 con unità precedente identificata da foglio 20 Particella 117 Foglio 20 Particella 118, Galliate Foglio 17 Particella 335 Particella 343.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 21/06/2012 ad oggi in forza di Variazione del 21/06/2012 pratica NO0107339 in atti dal 21/06/2012 dichiarazione UIU art 19 DL 78/10(n.8443.1/2012) Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati Fg. 20 partic. 343

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 58/1988 per lavori di Nuova costruzione capannone Agricolo intestata a [REDACTED] [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 11/03/1988- n. prot. 1988/4562 Riferito limitatamente a: riferita a parte dell'immobile al fg. 20 partic. 343

P.E. n. 30/1989 per lavori di VARIANTE ALLA CONC. EDILIZIA 58/88 PER LA COSTRUZIONE DI UN LOCALE AD USO DI TUNNEL DI RAFFREDDAMENTO intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 01/02/1989- n. prot. 1989/02337 Riferito limitatamente a: riferita a parte dell'immobile al fg. 20 partic. 343

P.E. n. 169/1990 per lavori di Nuova costruzione Magazzino -Porcilaia intestata a [REDACTED] [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 25/09/1990- n. prot. 1990/18998 Riferito limitatamente a: riferita a parte dell'immobile al fg. 20 partic. 343

P.E. n. 57/1991 per lavori di Nuova costruzione Conigliera intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 04/04/1991- n. prot. 1991/07302 Riferito limitatamente a: riferita a parte dell'immobile al fg. 20 partic. 343

P.E. n. 55/1994 per lavori di Nuova costruzione Tettoia e spogliatoio intestata a [REDACTED] [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 03/03/1994- n. prot. 1994/05271 Riferito limitatamente a: riferita a parte dell'immobile al fg. 20 partic. 343

P.E. n. 90/1997 per lavori di Nuova costruzione tunnel per allevamento animali da cortile intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 29/04/1997- n. prot. 1997/12836

Riferito limitatamente a: riferita a parte dell'immobile al fg. 20 partic. 343

P.E. n. 10/1999 per lavori di Ampliamento edificio per costruzione laboratorio lavorazioni carni intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 26/01/1999- n. prot. 1999/02618

Riferito limitatamente a: riferita a parte dell'immobile al fg. 20 partic. 343

P.E. n. 85/2001 intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 02/05/2001- n. prot. 2001/13469

Riferito limitatamente a: riferita a parte dell'immobile al fg. 20 partic. 343

Descrizione Capannoni Agricoli - Laboratorio lavorazioni Carni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Capannoni Agricoli - Laboratorio lavorazioni Carni sito in Galliate (Novara) frazione Regione Badovino .

Composto da Capannone allevamento conigli sup utile di mq. 380,00 circa, capannone per allevamento maiali/polli mq. utili 536,00 circa , tunnel per allevamento animali da cortile mq. 49 circa, ufficio mq. utili 19,30 circa, Bagno mq. utili 3,60 circa, spogliatoio mq. utili 12,40circa, uff vet. mq. utili 3,00 circa, cella frigo mq. utili 2,60 circa confezionamento mq. utili 15,65 circa, loc deposito mq. utili 6,00 circa, cella frigo mq. utili 3,00 circa, locale lavorazione con celletta frigo mq. utili 30,00 circa, lav. verde mq. utili 3,50, tettoia mq. 30,00 circa bagno mq. utili 4,40 circa, spogliatoio mq. utili 13,00 circa, portico mq. utili 9,15 circa, locale macellazione mq. utili 19,30, portico mq. utili 5 circa, loc deposito mq. utili 1,50 circa, wc mq. utili 2,50 circa, zona macellazione mq. utili 19,40 circa, cella frigo mq. utili 12,50 circa, cella frigo mq. utili 5,10circa, disimpegno mq. utili 12,40 circa. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1282**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1000/1000 foglio 20 mappale 343 categoria D/10, rendita: 7146,00.

- terreni : fg. 20 partic. 343 qualità classe ENTE URBANO are 38 ca 30 costituito con Tipo

Mappale del 06/06/2012 Pratica n. NO0098039 in atti dal 06/06/ presentato il 06/06/2012 (n. 98039.2/2012)

Annotazioni di Immobile COMPRENDE il FG. 20 mapp. 117.

Coerenze: in contorno da nord strada vicinale Baccarino, partic. 116, partic. 119, partic. 130,256,257,131,132,133,134,135,136.

L'edificio è stato costruito nel dal 1988 al 1999.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc strada Vicinale Baccarino di interno, ha un'altezza interna di circa varie mt, 3,30, mt. 2,85,.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n. 24-7495 in data 23.04.2024
Norme tecniche ed indici: Territori Agricoli Art. 59

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone Conigliera	Sup. reale lorda	400,00	1,00	400,00
capannone per porcilaia, magazzino	Sup. reale lorda	556,00	1,00	556,00
uffici, laboratorio, spogliatoi	Sup. reale lorda	247,00	1,00	247,00
tettoia	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
Tunnel Agricolo per allevamento animali da cortile	Sup. reale lorda	49,00	1,00	49,00
	Sup. reale lorda	1.282,00		1.282,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: metalliche, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: riferito al capannone indicato con lettera a nella planimetria catastale.

Strutture verticali:

materiale: c.a..

Riferito limitatamente a: per capannone indicato con lettera D nella planimetria catastale.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: eternit, condizioni: scarse.

Riferito limitatamente a: su tutti gli immobili.

Giudice Dr. Veronica Zanin

Curatore/Custode: IVG

Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento. Riferito limitatamente a: per capannoni indicati con lettera A e D nella planimetria catastale.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: telo di plastica, condizioni: pessime. Riferito limitatamente a: immobile indicato con lettera B nella planimetria catastale Tunnel Agricolo per allevamento animali da cortile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi svizzeri, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: capannone indicato con lettera D nella planimetria catastale.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: rete e pannello in eternit, condizioni: scarse. Riferito limitatamente a: a immobile indicato con lettera A nella planimetria catastale.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: parte i muratura di cemento e parte in pareti prefabbricate di lamiera coibentata, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: alla porzione indicate con lettere F-G-H-M della planimetria catastale.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e pvc. Riferito limitatamente a: alla porzione di immobile indicata con lettere F-G-H-M nella planimetria catastale.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento e terra.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica. Riferito limitatamente a: locali indicati con lettere F-G-H-M della planimetria catastale.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita.
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: scarse, conformità: non fornita.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: Fankoil, conformità: non fornita. Riferito limitatamente a: solo nel locale destinato ad ufficio indicato con lettera M nella planimetria catastale.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Determino il valore di mercato cioè il più probabile prezzo che si presuma possa essere utilizzato qualora il bene sia posto in vendita facendo riferimento allo stato manutentivo e conservativo dell'insieme, alla vetusta della costruzione, ubicazione, in base ai valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI del Comune di Galliate zona Suburbana/PERIFERICA RESIDENZIALE OLTRE FERROVIA, , abitazione del tipo civile, codice zona E1 , microzona catastale 1, utilizzo produttiva ultime rilevazioni 1 semestre 2024, per Capannoni tipici , Valori indicati dal Borsino Immobiliare di Galliate, considerando che tutti gli immobili hanno copertura in Eternit da rimuovere che quantifico in €/mq. 40,00 ritengo congruo: per Capannone indicato con lettera A nella planimetria catastale (Conigliera) 180,00 €/mq. dedotte 40,00 €/mq. per rimozione Eternit = €/mq. 140,00 per Capannone indicato con lettera D nella planimetria catastale 270,00 €/mq. dedotte

€/mq. 40,00 per rimozione eternit= a €/mq. 230,00
per locali Indicati con lettere F-G-H-L-M e LABORATORIO, UFFICIO,BAGNI 300
€/MQ. dedotte €/MQ. 40,00 per rimozione copertura in eternit = €/mq. 260,00
Si deve ulteriormente ridurre il valore del 20% per gli immobili al catasto fabbricati i perchè
affittati con contratto con scadenza 2034 e che l'Atto unilaterale d'obbligo Edilizio del
04.02.2008 N.97260/36898 che prevede il vincolo per il mantenimento della destinazione
dello stesso a servizio dell'attività agricola non ha scadenza
"Il **vincolo di destinazione a servizio dell'attività agricola** previsto dall'[art. 25, comma 7, della Legge Regionale Piemontese 56/1977](#) (L.R. 56/1977) impone che un immobile
(spesso rurale) resti destinato all'uso agricolo per garantire la funzionalità e la vitalità
delle aziende agricole, vincolando la sua trasformazione, anche dopo 20 anni o cambio di
proprietario, se non viene dichiarata la decadenza, con obbligo di registrazione e
trascrizione per renderlo efficace contro terzi, permettendo l'uso solo per funzioni
strettamente connesse all'agricoltura e non per altre destinazioni, pena la decadenza del
beneficio legato all'attività agricola."

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Galliate.

8.3. Valutazione corpi

A. Capannoni Agricoli - Laboratorio lavorazioni Carni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

	Superficie Destinazione equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone Conigliera	400,00	€ 140,00	€ 56.000,00
capannone per porcilaia,	556,00	€ 230,00	€ 127.880,00
magazzino			
uffici, laboratorio, spogliatoi	247,00	€ 260,00	€ 64.220,00
tettoia	30,00	€ 30,00	€ 900,00
serra	49,00	€ 40,00	€ 1.960,00
	1.282,00		€ 250.960,00
- Valore corpo:			€ 250.960,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 250.960,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 250.960,00

Riepilogo:

m	Superficie	valore intero medio	Valore diritto e quota
	Immibile lorda	ponderale	
capannoni agricoli -			
A laboratorio lavorazioni	1282	€ 250.960,00	€ 250.960,00
carni			

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base
catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per
l'immediatezza della vendita giudiziarla:

€ 50.192,00

Riduzione del 20% perché immobile Affittato con contratto di Affitto
di fondi rustici registrato prima del pignoramento con

Giudice Dr. Veronica Zanin

Curatore/Custode: IVG

Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI

scadenza nel 2034 e vincolo al mantenimento della destinazione dell'immobile
stesso a servizio dell'attività agricola € 40.153,60
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 8.500,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale a carico della procedura: € 160.614,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale a carico dell'acquirente: € 152.114,40

Legenda Allegati:

- 1 Verbale Sopralluogo
- 2 Visure e Planimetrie catastali
- 3 Visure Ipotecarie
- 4 Concessioni Edilizie
- 5 Contratto di Affitto
- 6 Tabella VAM Commissione Provinciale Espropri
- 7 Elaborato Fotografico
- 8 Perizia depurata dei dati sensibili
- 9 Istanza di Liquidazione



Integrazione Relazione lotto 002 creata in data
09.01.2026 Codice documento: E092-23-000138-
002

il perito
Geom. GIUSEPPE BELLINI