



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare

Contro



Proc. Es. n. 130/2023



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Luca Piotti
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1042
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F.: PTT LCU 71R28 F952Z - P.I.: 01716910037



con studio in Borgomanero, Via Don Vincenzo Annichini n° 12
telefono 0322-860019



email: lu.pio@libero.it



Perito: Arch. Luca Piotti

1 di 7



Beni in Trecate – Via Madonnina, 20

Lotto Unico

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Fig. 18, mapp. 1102, sub. 4
Appartamento al Piano Primo
e cantina al Piano Terra

Vista esterna dell'immobile

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Trecate, via Madonnina, 20. L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Disimpegno, Cucina/pranzo, Bagno, Camera doppia e Camera matrimoniale, balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq. 71,16. Altezza interna dell'appartamento m. 3,00. Cantina al piano terra di altezza m. 2,20, per una superficie totale lorda di circa mq. 9,60. L'appartamento e la cantina sono raggiungibili dal vano scala comune interno senza ascensore.

-Foglio 18 mappale 1102 subalterno 4, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale 72 mq, posto al piano 1, via Madonnina, 20, rendita €. 216,91.

Alle unità immobiliari si accede tramite portone di ingresso situato in via Madonnina, 20, e successivamente tramite vano scala comune.

Confini in contorno appartamento: Via Madonnina, Mappale 1699, cortile comune, vano scala comune.

Confini in contorno cantina: Altra cantina, Mappale 1699, altra cantina, disimpegno comune.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione.

Si dichiara che viene allegato quanto segue:

- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 18 mappale 1102 sub 4
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 18 mappale 1102 sub 4

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 per quanto riguarda indirizzo, confini, e numero civico.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

Perito: Arch. Luca Piotti

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di:

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Trecate, via Madonnina, 20.

L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Disimpegno, Cucina/pranzo, Bagno, Camera doppia e Camera matrimoniale, balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq. 71,16.

Altezza interna dell'appartamento m. 3,00.

Cantina al piano terra di altezza m. 2,20, per una superficie totale lorda di circa mq. 9,60.

L'appartamento e la cantina sono raggiungibili dal vano scala comune interno senza ascensore.

[REDACTED]

-Foglio 18 mappale 1102 subalterno 4, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale 72 mq, posto al piano 1, via Madonnina, 20, rendita €. 216,91.

Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici: autostrada

Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

3. **STATO DI POSSESSO:**

[REDACTED]

4. **VINCOLI E 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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

[REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Viene indicato il numero civico 10 di Via Madonnina al posto del 20.*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00

Spese straordinarie già deliberate € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sia ordinarie che straordinarie € 0,00

L'appartamento è situato nel Condominio di via Madonnina, 20. Non si hanno informazioni in merito all'attuale Amministratore dell'immobile. I millesimi di proprietà risultano essere 115/1000

Ulteriori avvertenze: non vi son particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici dell'immobile

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED]

[REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato costruito in virtù della Licenza Edilizia n. 83/1961 in data 19.10.1961

In seguito è stata presentata pratica edilizia per manutenzione straordinaria facciate dell'edificio tramite DIA 788/2003 del 18.06.2003

Agibilità non presente

Beni in Trecate – Via Madonnina, 20

Lotto Unico

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO TERRA

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Trecate, via Madonnina, 20.

L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Disimpegno, Cucina/pranzo, Bagno, Camera doppia e Camera matrimoniale, balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq. **71,16**.

Altezza interna dell'appartamento m. 3,00.

Cantina al piano terra di altezza m. 2,20, per una superficie totale lorda di circa mq. **9,60**.

L'appartamento e la cantina sono raggiungibili dal vano scala comune interno senza ascensore.

-Foglio 18 mappale 1102 subalterno 4, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale 72 mq, posto al piano 1, via Madonnina, 20, rendita €. 216,91.

Alle unità immobiliari si accede tramite portone di ingresso situato in via Madonnina, 20, e successivamente tramite vano scala comune.

Confini in contorno appartamento: Via Madonnina, Mappale 1699, cortile comune, vano scala comune.

Confini in contorno cantina: Altra cantina, Mappale 1699, altra cantina, disimpegno comune.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato come Aree Residenziali Edificate di cui all'Art. 3.3.8 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Trecate.

Caratteristiche descrittive

Appartamento al Piano Primo e cantina al Piano Terra:

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Disimpegno	6,63	1,29	8,55	Nord	Discrete
Cucina/Pranzo	9,25	1,29	11,93	Nord	Discrete
Bagno	3,96	1,29	5,10	Sud	Discrete
Camera matrimoniale	18,25	1,29	23,54	Sud-Est	Discrete
Camera doppia	16,67	1,29	21,50	Nord-Est	Discrete
Balcone	1,65	0,33	0,54	Sud	Discrete
Cantina piano terra	9,60	0,33	3,17	Est	Discrete
Totali	66,01		74,33		

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni buone;
- *Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni buone;
- *Copertura:* tipologia: a falde materiale legno, condizioni discrete;
- *Scale:* tipologia: a rampe parallele, ubicazione interna, materiale marmo, ascensore: non presente, condizioni: buone;
- *Balconi:* materiale: c.a. , condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente
materiale: alluminio con doppi vetri

Perito: Arch. Luca Piotti

- *Infissi interni:*

protezione: tapparelle
materiale: pvc, condizioni: discrete.

- *Pareti esterne:*

tipologia: a battente
materiale: legno tamburato, condizioni: discrete;
materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile
rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: discrete.

- *Pavimentazione Interna:*

materiale: Gres Porcellanato, condizioni: discrete.

- *Plafoni:*

materiale: stabilitura, condizioni: buone

- *Rivestimento:*

ubicazione: bagno

- *Portone di ingresso:*

materiale: piastrelle in ceramica, condizioni discrete;
tipologia: anta singola a battente
materiale: portoncino blindato, condizioni buone

Impianti:

- *Citofonico:*

tipologia: citofono
condizioni: discrete, conformità non verificabile;

- *Gas:*

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione metano;
rete di distribuzione: tubi in rame, acqua calda
condizioni: discrete, conformità non verificabile.

- *Elettrico:*

tipologia: sottotraccia tensione: 220V
condizioni: discrete, conformità: non verificabile.

- *Idrico:*

tipologia: sottotraccia
alimentazione: da contatore condominiale, condizioni: discrete
conformità: non verificabile

- *Telefonico:*

apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
tipologia: sottotraccia, centralino: assente
conformità: non verificabile

- *Termico:*

tipologia: caldaietta singola, diffusori: ghisa, condizioni discrete,
conformità: non verificabile; posizione: balcone esterno
tipologia: boiler a metano acqua calda sanitaria, condizioni discrete,
conformità non verificabile; posizione cucina
tipologia: stufa a pellet, condizioni discrete, posizione disimpegno

- *Condizionamento:*

tipologia: assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Trecate ed il Borsino Immobiliare novarese 2024; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trecate, ufficio tecnico di Trecate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e cantina	74,33	€ 750,00	€ 55.747,50
	Valore Complessivo			€ 55.747,50

Perito: Arch. Luca Piotti

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€. 11.149,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 44.598,00

Borgomanero, 21 ottobre 2024

Il perito

AR	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI PROVINCE
NV	DI NOVARA E VERBANO CUSIO - OSSOLA
LO	ARCHITETTO
sezione A/a	Piotti Luca n° 1042

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 3: Estratto di Mappa Fg 18 Mappale 383
- ALLEGATO 4: Visura Catastale Storica Fg. 18 Mappale 1102 Sub 4 Appartamento con cantina
- ALLEGATO 5: Planimetria Catastale immobile Fg. 18 mappale 1102 sub 4 Appartamento con cantina
- ALLEGATO 6: Documentazione ipocatastale
- ALLEGATO 7: Estratto pratiche edilizia e elaborati
- ALLEGATO 8: Estratto PRGC e NTA
- ALLEGATO 10: Documentazione Fotografica

