

Es.167/2024

Ud.20/02/2026

PERIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Contro

Proc. Es. n. 167/2024

G.E. Dott.ssa ROSSELLA INCARDONA

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Massimo Borzini
iscritto all'Collegio della provincia di Novara al N. 2320
C.F. BRZ MSM 73504 F952X*

con studio in Novara (NO) – Piazza Tornielli n.1

*email: m.borzini@libero.it
pec: massimo.borzini@geopec.it*

BENI IN TRECATE (NO), VIA MONSIGNOR GUIDO TONETTI N.6**ABITAZIONE ED AUTORIMESSA****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 costituita da due quote da 500/1000 cadauna, di abitazione sita in Trecate (NO), Via Monsignor Guido Tonetti n.6 - censita all'NCEU al fg. 42 part. 634 sub.3 e piena proprietà per la quota di 1000/1000, sempre per completamento due quote di 500/1000 cadauna, di autorimessa sita nel medesimo complesso in Trecate(NO) via Monsignor Guido Tonetti n.6 - censita all'NCEU al fg.42 part.634 sub.22.

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono di compendio ad un fabbricato in regime condominiale denominato "CONDOMINIO IL CAMPO A " destinato completamente ad abitazioni con cantine ed autorimesse.

Il complesso immobiliare è situato in zona molto periferica della città di Trecate (NO), l'abitazione e l'autorimessa hanno rispettivamente accesso pedonale da via Monsignor Guido Tonetti n.6, da cancelletto pedonale in metallo, accesso carraio sempre dalla via Monsignor Guido Tonetti dal civ.8 da cancelli in metallo che, attraverso rampa esterna, accedono alle autorimesse al piano semi-interrato di tutto il complesso immobiliare.

Il condominio si sviluppa su 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato anche se il piano terra del fabbricato di fatto è rialzato di circa 60 cm dal piano stradale. La finitura esterna dell'edificio, è semplicemente intonacata e tinteggiata di colore chiaro, l'accesso al vano della scala avviene attraverso un cancelletto in metallo che, attraverso camminamento esterno condominiale conduce al vano scala dell'edificio. L'unità immobiliare a destinazione abitativa è posta al piano terra/rialzato (1 f.t.), raggiungibile direttamente dall'atrio del condominio. Il fabbricato è dotato di impianto di elevazione condominiale. L'appartamento è composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno ed altra camera matrimoniale oltre ad un balcone esterno al piano terra/rialzato orientato verso nord/est e cantina di pertinenza posta nel piano seminterrato.

L'autorimessa, facente parte del medesimo complesso immobiliare, è situata al piano seminterrato, nel medesimo corpo di fabbrica, raggiungibile attraverso il vano scala condominiale ed il corridoio che accede anche alle cantine.

L'appartamento e l'autorimessa risultano intestati a:

[REDACTED]

e rispettivamente così accatastati:

- fg. 42 m.le 634 sub.3 cat.A/2 cl.2 consistenza 4 vani, piano T-S1, rendita € 423,49;
- fg. 42 m.le 634 sub.22 cat.C/6 cl.4 consistenza 13 mq, piano S1, rendita € 67,14.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Per ulteriore dettaglio il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia del Territorio di Novara le planimetrie catastali delle unità immobiliari in esecuzione che si allegano in copia.

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

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento, come anche la quota di proprietà degli esecutati risultano corrette. .

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Gli immobili oggetto della presente esecuzione vengono pignorati per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero sia dell'appartamento che dell'autorimessa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica prevalentemente a destinazione residenziale, traffico principalmente residenti e parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale, terziaria agricola

Servizi della Zona: scuole, supermercati, chiese, strade urbane ed extraurbane .

3. STATO DI POSSESSO:

Sopralluogo effettuato il giorno 09/07/2025 ore 9.40 alla presenza degli esecutati e al geom. Biancon Valentino dell'IVG con cui è stato eseguito il sopralluogo e l'accesso alle unità immobiliari. Attualmente le unità immobiliari sono abitate e regolarmente utilizzate dagli esecutati con i componenti della famiglia e precisamente dai figli: [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 prov. d'assegnazione casa coniugale:	Nessuno
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:	Nessuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:	Nessuna
4.1.5. Convenzioni:	Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione nn.12858/1979 del 12/08/2024 ipoteca di rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione di garanzia di mutuo fondiario del 14/10/2004, numero di rep.110426/22562 notaio Baldi di Trecate (NO) a favore Banca di Legnano SPA (richiedente [REDACTED]) [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti/ Trascrizioni:

- Trascrizione nn. 14229/10837 del 01/10/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 11/09/2024 rep.3371 emesso dal Tribunale di Novara a favore di [REDACTED] con sede in Roma [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:**

E' stato effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate (NO) in data 03/07/2025, al fine di verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare in esecuzione; lo scrivente ha eseguito il controllo di tutti i faldoni reperiti dal Comune di Trecate (NO) per controllare l'esistenza della concessione edilizia originale che ha edificato la costruzione ed eventuali varianti.

E' scaturito che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata regolarmente edificati mediante i seguenti titoli edilizi :

- PDC n.20/2003 del 07/03/2003
- PDC n.62/2004 del 21/05/2004
- DIA n.960 del 05/07/2004

Altre documentazioni non sono state consegnate dal comune di Trecate (NO), pertanto ogni dichiarazione è supportata da una richiesta di accesso agli atti e da una documentazione regolarmente fotocopiata dal sottoscritto o trasmessa a mezzo mail direttamente del responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune .

Dalla disamina degli elaborati di concessione, rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo, si è accertato che l'unità immobiliare in oggetto è da ritenersi **CONFORME** rispetto a quanto licenziato dal comune di Trecate (NO).

L'area su cui è stato edificato il condominio è classificata come Area Residenziale Edificata con vincolo S.U.E o a concessione convenzionata PEC

4.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Novara, catasto urbano del Comune di Trecate (NO), rispecchiano lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 09/07/2025, pertanto è da ritenersi **CONFORME**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dai dati ricevuti dall'amministratore pro-tempore del condominio risulta:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile a consuntivo gest.2024 € 525.60

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: € 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 1.281,40

Totale debito dell'esecutato alla data della perizia € 1.281,40

Ulteriori avvertenze / informazioni: Nessuna

Amministratore:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano di proprietà del Sig.ri:

6.2 Precedenti proprietari:

1- L'immobile è pervenuto a [REDACTED] di ½ ciascuno di proprietà in forza di:

1- atto di compravendita del 14/10/2004 rep.110425/22561 notaio Baldi Giovanni sede di Trecate (NO) trascritto il 16/10/2004 ai nn.21767/12574 da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) cf. [REDACTED].

2- A [REDACTED] l'intera proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili è pervenuta con atto di compravendita del 30/01/2002 rep.104228 notaio Baldi di Trecate (NO) trascritto il 01/02/2002 ai

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Vedere punto 4.3.1 conformità edilizia.

Descrizione fabbricati di cui al punto 1
Comune di Trecate (NO) fg. 42 m.le 634 sub.3 e sub.22

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è posta al piano rialzato (1 f.t) oltre a cantina al piano seminterrato, raggiungibile sia dal vano scala comune che attraverso l'ascensore condominiale. L'appartamento è composto da : ingresso su soggiorno/cottura con affaccio su balcone verso Est, disimpegno, camera matrimoniale anch'essa con affaccio sul balcone lato Est, bagno, camera per una superficie calpestabile di mq. 56,82 (commerciale circa mq.65,34) per quanto riguarda l'appartamento, mq. 8,77 circa di superficie dei balconi, mq.4,70 circa di superficie della cantina. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera 4/12/4 di colore marrone, dotati di chiusure con persiane ad ante anch'esse in legno di colore marrone. La porta di ingresso è blindata con tamponamenti in legno, i serramenti interni sono semplici, ciechi ed in tamburato di legno. La pavimentazione nell'appartamento è in piastrelle di ceramica 40/40, nel bagno sono anch'esse in ceramica chiara con disegni color rosa. Il rivestimento delle pareti interne è rasato a gesso semplicemente tinteggiato, tranne nella zona cottura in cui il rivestimento è in piastrelle di ceramica, e nel locale wc dove il rivestimento è anch'esso in ceramica fino ad un'altezza di circa mt.1,60. I soffitti, rasati a gesso, sono semplicemente tinteggiati di colore chiaro. Nel locale wc, vi sono lavatrice ed asciugatrice, in prossimità della parete perimetrale, era presente della muffa causata da ponte termico. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas metano posta sul balcone lato Est e i radiatori sono in alluminio e la regolazione del calore avviene attraverso il termostato di zona. L' impianto elettrico e quello idro-sanitario sono in normale stato di manutenzione e conservazione, di normale dotazione, riferiti all'epoca di costruzione del fabbricato (2003). In riferimento alla conformità degli impianti elettrico, riscaldamento/ACS ed idro-sanitario dell'appartamento, la proprietà non è stata in grado di fornire le rispettive certificazioni. Durante il sopralluogo l'unità immobiliare si presentava, nell'insieme, in più che sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La cantina è situata nel piano seminterrato, raggiungibile sia attraverso la scala condominiale che con l'ascensore del palazzo, ha accesso dal corridoio comune ed ingresso da porta cieca in alluminio. La cantina è anch'essa in utilizzo dagli esecutari.

L'autorimessa ad un posto auto è compresa nella sagoma del fabbricato, posta anch'essa nel piano interrato, ha accesso dal cortile del condominio tramite doppia rampa di discesa condominiale ed ingresso carraio diretto con porta basculante in alluminio.

Destinazione urbanistica:

A seguito di consultazione del PRGC del comune di Trecate (NO), approvazione D.G.R. n.6-10065 del 28/07/2003 ed ultima modifica n.27 ai sensi della lettera B comma 12, art.17, L.R. 56/77, l'area risulta essere classificata in " aree residenziali edificate art.3.3.8 ".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	65,34 mq.	1,00	65,34 mq
Balcone	Sup. reale lorda	8,77 mq.	0,25	2,19 mq
Cantina	Sup. reale lorda	4,70 mq.	0,25	1,17 mq
TOTALE	Sup. reale lorda			68,70 mq.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., muratura, condizioni: normali.
Solai: tipologia: laterocemento, condizioni: normali.
Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: lamiera verniciata condizioni: buone
Scale: tipologia: doppia rampa, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: normali. Ascensore: interno.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta in legno a battente vetrocamera condizioni: buone, dotati di persiane ad ante in legno.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: tamburato di legno, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni intonacati e tinteggiati, condizioni: discrete.
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rasate a gesso e tinteggiate condizioni: discrete.
Rivestimento: ubicazione: bagno e cottura, materiale: rivestimento: piastrelle di ceramica h 1,60 mt. circa condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: intonaco civile rasati a gesso, condizioni: sufficienti.

Impianti:*Riscaldamento*

autonomo a gas metano con radiatori interni in alluminio

conformità: non rilevata.*Gas:*

tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile,

conformità: non rilevata.*Elettrico:*

tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile,

tensione 220v:

conformità: non rilevata.*Idrico:*

tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile,

alimentazione: diretta da rete comunale

conformità: non rilevata.

Bagno: dotato di wc, bidet, lavello e vasca

Rubinetteria con miscelatori; condizioni: sufficienti

Sanitario:

acqua calda da caldaia autonoma.

conformità: non rilevata.*Condizionamento:*

presente con split a parete

conformità: non rilevata.**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:****8.2. Criterio di Stima**

In considerazione del pessimo andamento del mercato immobiliare oltre al particolare periodo di stagnazione dello stesso, alla difficoltà ed allo scarso numero di compravendite nella zona che hanno interessato unità simili e comparabili a quelle oggetto della stima, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui l'immobile si trova – Trecate (NO) si sono considerati e rapportati i seguenti parametri di valutazione che saranno ragguagliati dallo scrivente:

OMI - dei dati riscontrati consultando la banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banche dati delle quotazioni immobiliari) semestre 1 anno 2025 che per la zona interessata indica un valore minimo per unità a destinazione abitazione civile in €/mq 950,00 ed un valore massimo in €/mq 1.300,00

BIN - dalla consultazione del Borsino Immobiliare Novarese che nel comune di Trecate (NO) per unità immobiliari a destinazione residenziale abitazione di tipo civile – usato - viene attribuito rispettivamente un valore minimo di € 850,00 ed un valore massimo di € 1.050,00

Per il livello di manutenzione e conservazione riscontrato nel bene oggetto di esecuzione, collocando l'unità immobiliare in un corrispondente segmento di mercato rispetto alle singole caratteristiche tipologiche, si è ritenuto opportuno effettuare la stima avvalendosi del metodo sintetico monoparametrico per comparazione.

8.3 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico del Comune di Trecate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare Novarese.

8.4. Valutazione corpo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento fg. 42 part. 634 sub.3	68,70 mq	€/mq 1.200,00	€ 82.440,00
Autorimessa fg. 42 part. 634 sub.22		A corpo	€ 10.000,00
Totale			€ 92.440,00

- Valore in c.t.:	€ 92.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 92.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 92.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.4) quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva come disposto dal G.E., considerate le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato, per assenza di garanzia per vizi nascosti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 18.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Si tratta di singole unità immobiliari, non risulta fattibile alcuna divisione in lotti di vendita.



8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova:

€ 92.500,00 - € 18.500,00 = € 74.000,00 (settantaquattromilaeuro/00)

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Novara, 03/11/2025

Geom. Massimo Borzini

