



TRIBUNALE DI NOVARA
NOVARA



Esecuzione Immobiliare



N. Gen. Rep. n°171/2024

Giudice Illustrissimo Presidente: **Dr.ssa Incardona Rossella**



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Benvenuti Riccardo
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n°824
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara
C.F.: BNVR67M01F952I - p.IVA 01592920035



con studio in Novara, Viale Dante Alighieri n°15
cellulare: 335-8083794
email: richibenvenuti@hotmail.it



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricati in Trecate (NO), Via San Cassiano n°54 e Via Virgilio n°1/B
ABITAZIONE E AUTORIMESSA
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A



Comune di
Trecate (NO)

N.C.E.U.
foglio 18
mappale 2569
subalterno 8

Appartamento
piano
terzo

Prospetto su
Via San Cassiano
angolo
Via Virgilio

ASTE
GIUDIZIARIE®

B



Comune di
Trecate (NO)

N.C.E.U.
foglio 22
mappale 1826
subalterno 4

Autorimessa
piano
terreno

Autorimessa,
vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni immobili per la quota intera del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] consistenti in:

- appartamento sito al piano terzo (abitazione) e piano seminterrato (cantina) in Comune di Trecate (NO), Via San Cassiano n°54, censito al N.C.E.U. al foglio 18, mappale 2569, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq e totale escluse le aree scoperte 66 mq, rendita € 258,23;
- autorimessa sita al piano terreno in Comune di Trecate (NO), Via Virgilio n°1/B, censita al N.C.E.U. al foglio 22, mappale 1826, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 14 mq rendita € 53,30.

A) APPARTAMENTO

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano terzo (quarto fuori terra) di una palazzina di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale, servizio igienico e tre balconi, oltre alla cantina posta al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte dei balconi e della cantina, di 68,49 mq ed una superficie calpestabile (escluse le pertinenze, balconi e cantina) di 53,90 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Trecate (NO):

- foglio 18, mappale 2569, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq e totale escluse le aree scoperte 66 mq, rendita € 258,23, piano seminterrato e piano terzo, Via San Cassiano n°54, e lo stesso risulta della seguente proprietà:
- quota intera del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terzo, Via San Cassiano, altra unità immobiliare distinta al subalterno 7 e vano scala condominiale, vano scala condominiale e cortile interno comune, altra proprietà distinta al mappale 582;

piano seminterrato, altra unità immobiliare distinta al subalterno 16, disimpegno comune condominiale, altra unità immobiliare distinta al subalterno 3, altra proprietà distinta al mappale 582.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Trecate (NO), al foglio 18, mappale 2569.

B) AUTORIMESSA

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano terreno in un corpo di fabbrica indipendente di un solo piano fuori terra, limitrofo al condominio e con accesso autonomo da Via Virgilio, articolata in un unico locale con capacità di parcheggio per un autoveicolo.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva di 14,20 mq ed una superficie calpestabile di 12,00 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Trecate (NO):

- foglio 22, mappale 1826, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 14 mq rendita € 53,30, piano terra, Via Virgilio n°1/B, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, altra unità immobiliare distinta al subalterno 3, corte comune su Via Petrarca, altra unità immobiliare distinta al subalterno 5, corte interna comune.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Trecate (NO), al foglio 22, mappale 1826.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

- 1.1 Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegare alla presente le schede catastali degli immobili e gli estratti di mappa di cui:
- al N.C.E.U. al foglio 18, mappale 2569, subalterno 8 (appartamento);
 - al N.C.E.U. al foglio 22, mappale 1826, subalterno 4 (autorimessa);
 - al N.C.T. al foglio 18, mappale 2569 (appartamento);
 - al N.C.T. al foglio 22, mappale 1826 (autorimessa).

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

- 1.2 I dati rilevati sono conformi a quelli indicati negli atti di pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

- 1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**FABBRICATI AD USO APPARTAMENTO E AUTORIMESSA****Caratteristiche zona**

Zona semicentrale e residenziale vicina al centro del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti i servizi di collegamento anche con il centro cittadino.

Caratteristiche zone limitrofe

Residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Si segnala che il sottoscritto ha potuto accedere agli immobili oggetto della procedura con l'assistenza dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, nominato custode degli stessi, il giorno 20/10/2025 in quanto lo stesso istituto mi ha comunicato la data del loro primo accesso invitandomi a partecipare, nonostante la convocazione per il sopralluogo presso gli immobili, mandata dal sottoscritto alla Sig.ra [REDACTED] tramite raccomandata con ricevuta di ritorno con l'indicazione del sopralluogo fissato per il giorno 21/10/2025, a quella data mi era già ritornata indietro in quanto il destinatario risultava sconosciuto; si segnala che l'indirizzo a cui ho spedito la raccomandata è stato verificato a seguito della richiesta del certificato di residenza storico della Sig.ra [REDACTED]

28/10/2024 e registrato il 29/10/2024, numero 7403, serie 3T, della durata di quattro anni (dal 28/10/2024 al 27/10/2028), che mi hanno formalmente autorizzato ad effettuare il sopralluogo nonostante la Sig.ra [REDACTED] non fosse presente.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Novara, previa richiesta inviata dal sottoscritto, in data 02/10/2025 dall'Ufficio Territoriale di Novara ha comunicato che, a nome dell'esecutata e relativamente agli immobili di cui al presente procedimento, non risultano registrati nessun contratto di locazione, di comodato o di diritto di abitazione; il contratto sopra citato, con la relativa registrazione, è stato fornito direttamente dagli affittuari all'Istituto di Vendite Giudiziarie e in relazione allo stesso si segnala che la data di registrazione del contratto di locazione (29/10/2024) risulta successiva alla data di trascrizione del pignoramento (21/10/2024).

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: **Nessuno**

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

- iscrizione n°3377/433 del 07/03/2017, ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo fondiario a firma del Notaio Borlone Maria di Milano, numero di repertorio 91247 del 27/02/2017, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota intera del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima (censite al N.C.E.U. del Comune di Trecate al foglio 18, mappale 2569, subalterno 8, appartamento, e al foglio 22, mappale 1826, subalterno 4, autorimessa).

Importo capitale: € 70.000,00

Importo ipoteca: € 105.000,00

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

**4.2.2. Pignoramenti:**

- trascrizione n°15455/11777 del 21/10/2024, atto esecutivo o cautelare di pignoramento nascente da atto giudiziario notificato dal Tribunale di Novara, numero di repertorio

[REDACTED]

del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima (censite al N.C.E.U. del Comune di Trecate al foglio 18, mappale 2569, subalterno 8, appartamento, e al foglio 22, mappale 1826, subalterno 4, autorimessa).

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:**

In fase di sopralluogo è emerso che la situazione reale dell'appartamento è sostanzialmente corrispondente a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n°58 del 22/11/1956 (unica pratica edilizia agli atti riguardante la costruzione del fabbricato ove inserito l'appartamento).

Le sole differenze emerse rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio riguardano l'assenza di due divisori, uno posto nella zona ingresso ed uno posto nel servizio igienico, e la presenza di una piccola rientranza nel locale cucina probabilmente dovuta al passaggio di impianti condominiali.

Le difformità di cui sopra andranno sanate, previa presentazione a firma di tecnico abilitato di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria prevista di € 1.000,00.

Altra differenza emersa rispetto agli elaborati grafici allegati alla licenza riguarda la diversa morfologia del locale cantina sito al piano seminterrato.

Si segnala che non è possibile sanare la cantina in quanto la denuncia della stessa, conformemente a quanto esistente, comporterebbe la modifica anche delle cantine limitrofe, di altra proprietà; la sistemazione delle stesse dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i proprietari delle cantine con un'unica pratica in sanatoria di ridefinizione delle stesse.

Per quanto attinente all'autorimessa la stessa risulta coerente con gli elaborati progettuali autorizzativi reperiti.

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Spese Tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

In considerazione di quanto rilevato rispetto alla conformità urbanistico-edilizia dell'appartamento e che anche la planimetria catastale agli atti riporta le medesime difformità (ad eccezione del divisorio posto nel servizio igienico non presente), si rende necessario una volta attuata la sanatoria di cui al punto precedente, presentare un DOCFA in variazione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Novara coerente con la situazione finale per rappresentare catastalmente correttamente l'unità immobiliare.

Si evidenzia che nella planimetria catastale dell'appartamento la cantina risulta correttamente identificata.

Per quanto riguarda l'autorimessa la stessa è sostanzialmente coerente con la planimetria catastale reperita in fase di verifica documentale all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Tributi speciali catastali: € 70,00

Spese Tecniche: € 430,00

Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si segnala che l'amministratore del condominio mi ha comunicato che la gestione di cui mi ha fornito i bilanci riguarda solo ed esclusivamente il fabbricato residenziale e non le autorimesse che vengono gestite, sia per le spese ordinarie che eventuali spese straordinarie, direttamente dai singoli proprietari.

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo





SITUAZIONE CONTABILE GESTIONE SPESE CONDOMINIALI GESTIONE ORDINARIA

Saldo bilancio consuntivo gestione ordinaria 2024/2025 dal 01/03/2024 al 28/02/2025	€	357,67
Rate bilancio preventivo gestione ordinaria 2025/2026 dal 01/03/2025 al 28/02/2026	€	618,63
Totale da versare al 20/10/2025 sesta e ultima rata del bilancio preventivo	€	976,30
Importo versato il 07/10/2025 come dichiarato dall'Amministratore	€	250,00
Saldo da versare per chiusura bilancio preventivo gestione ordinaria 2025/2026	€	726,30

6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED], proprietaria per la quota intera del diritto di piena proprietà, dal 27/02/2017 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Borlone Maria di Milano, numero di repertorio 91246, trascritto a Novara in data 07/03/2017, ai numeri 3376/2314.

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED], proprietaria per la quota intera del diritto di piena proprietà, dal 07/07/2015 al 27/02/2017, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Franco Roberto di Verbania (VB), numero di repertorio 489, trascritto a Novara in data 14/07/2015, ai numeri 8860/6749.

- [REDACTED], proprietaria per la quota intera del diritto di piena proprietà, dal 14/01/2014 al 07/07/2015, in forza di atto divisionale a firma del Notaio Salerno Gabriele di Novara, numero di repertorio 57619, trascritto a Novara in data 21/01/2014, ai numeri 687/576, rettificato con nota in data 12/02/2014, ai numeri 1771/1333.

[REDACTED]
ciascuno, dal 30/07/2012 al 14/01/2014, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], registrata a Novara in data 20/12/2012, al numero 1300/9990, trascritta a Novara in data 12/02/2013, ai numeri 2052/1257; si evidenzia che nella certificazione notarile depositata non risulta riportata l'accettazione dell'eredità nonostante gli immobili siano stati oggetto successivamente di atti di trasferimento.

- [REDACTED] proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per gli immobili oggetto della presente relazione sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **NULLA OSTA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** n°58 del 22/11/1956 per la costruzione di una casa ad uso abitazione in Via San Cassiano a Trecate (NO).
- **ATTESTATO DI ABITABILITA' E VISITA TECNICA** inerente alla casa ad uso abitazione costruita in Via San Cassiano a Trecate (NO).
- **AUTORIZZAZIONE** n°2097 del 18/11/1996 per il rifacimento dell'impianto di riscaldamento da centralizzato ad autonomo dell'immobile sito in Via San Cassiano n°52/54 a Trecate (NO).
- **C.I.L.A.** n°42/2016 per il rifacimento della copertura previo smaltimento delle lastre di eternit dell'immobile sito in Via San Cassiano n°54 a Trecate (NO).
- **CONCESSIONE EDILIZIA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** n°251 del 14/11/1977 per la costruzione di autorimesse in Via Virgilio n°1 a Trecate (NO).
- **AUTORIZZAZIONE D'USO** prot. n°1090 del 28/02/1983 inerente alle autorimesse costruite in Via Virgilio n°1 a Trecate (NO).
- **S.C.I.A. CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** n°126/2014 per la demolizione di due autorimesse e la formazione di nuovo accesso carraio in Via Virgilio n°1/A a Trecate (NO).

Giudice Illustrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

Descrizione APPARTAMENTO di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano terzo (quarto fuori terra) di una palazzina di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale, servizio igienico e tre balconi, oltre alla cantina posta al piano seminterrato.

L'immobile ove è inserito l'appartamento (denominato "██████████", realizzato a metà degli anni cinquanta, si trova in una zona semicentrale e residenziale del Comune di Trecate vicina al centro del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

Il fabbricato si articola in n°4 piani fuori terra (piano rialzato con ulteriori tre piani superiori) ed un piano seminterrato comune, ove sono localizzate le cantine di pertinenza delle abitazioni ed un locale di deposito.

Dal vano scala condominiale, sprovvisto di impianto ascensore, al piano terzo (quarto fuori terra) si accede tramite portoncino d'ingresso blindato alla zona ingresso.

Dalla zona ingresso, che funge anche da disimpegno, si accede a tutti i locali dell'appartamento: cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale e servizio igienico.

L'appartamento è dotato di tre balconi: due, con affaccio su Via San Cassiano, con accesso esclusivo tramite portafinestra dalla cucina e dal soggiorno, ed uno, con affaccio sul cortile interno, con accesso esclusivo tramite portafinestra dalla camera da letto.

L'ultimo serramento esterno del fabbricato (posto nel servizio igienico) è una finestra.

Preliminarmente si evidenzia che l'appartamento, per quanto inserito in un condominio complessivamente in scarse condizioni di manutenzione, è stato sicuramente oggetto di una ristrutturazione complessiva in tempi relativamente recenti e pertanto tutte le finiture dello stesso si presentano in condizioni discrete anche se necessiterebbero di alcuni interventi manutentivi.

Gli ambienti sono tutti di discrete dimensioni, con pavimento in piastrelle in gres ceramicato in tutti i locali e rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina e nel servizio igienico.

Le pareti sono tutte rifinite ad intonaco, tinteggiato quasi interamente di colore bianco, con alcune pareti rifinite in vari colori con tinte tenui.

I serramenti esterni sono in pvc, con doppi vetri e tapparelle in pvc, e si presentano in discrete condizioni risalenti, come tutte le finiture presenti, probabilmente ai lavori di ristrutturazione generale dell'unità immobiliare, ma con evidenti difetti dovuti ad una mancata sigillatura degli stessi in fase di posa e con alcune tapparelle rotte in più punti.

Le porte interne sono in legno tamburato, colore rovere naturale; si evidenzia che alcune cornici di finitura delle stesse, per quanto di recente posa, cominciano a evidenziare segnali di distacco o rigonfiamento.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con la caldaia posta all'esterno, raggiungibile dal balcone della camera da letto, e i termosifoni sono in ghisa.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e probabilmente risalenti ai lavori di ristrutturazione generale dell'appartamento.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

Al piano seminterrato è presente la cantina; la stessa è di sufficienti dimensioni, con pavimentazione in battuto di cemento e portina d'accesso in legno.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi non perfettamente coerente con lo stato dei luoghi, una volta attuata la sanatoria come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2).

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte dei balconi e della cantina, di 68,49 mq ed una superficie calpestabile (escluse le pertinenze, balconi e cantina) di 53,90 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Trecate (NO):

- foglio 18, mappale 2569, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq e totale escluse le aree scoperte 66 mq, rendita € 258,23, piano seminterrato e piano terzo, Via San Cassiano n°54, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della Sig.ra ██████████

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella

Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

7 di 11
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terzo, Via San Cassiano, altra unità immobiliare distinta al subalterno 7 e vano scala condominiale, vano scala condominiale e cortile interno comune, altra proprietà distinta al mappale 582;

piano seminterrato, altra unità immobiliare distinta al subalterno 16, disimpegno comune condominiale, altra unità immobiliare distinta al subalterno 3, altra proprietà distinta al mappale 582. Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Trecate (NO), al foglio 18, mappale 2569.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Trecate (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE RESIDENZIALI EDIFICATE" ai sensi dell'art. 3.3.8 delle Norme Tecniche d'Attuazione; tali aree sono classificate come aree a prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, generalmente di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati che non richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. Sono ammessi sostanzialmente tutti tipi di interventi previsti, attuabili con titolo edilizio diretto e indice fondiario di 2 mc/mq, rapporto di copertura del 40% e altezza massima di 11,50 (o pari all'esistente).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO Piano Terzo	Sup. reale lorda	65,70	1,00	65,70
APPARTAMENTO Piano Terzo, balconi	Sup. reale lorda	5,40	0,30	1,62
APPARTAMENTO Piano Seminterrato, cantina	Sup. reale lorda	4,70	0,25	1,17
	Sup. reale lorda	75,80		68,49

Caratteristiche descrittive: FABBRICATO A - APPARTAMENTO

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: pilastri in cemento armato; condizioni: discrete per quanto valutabile;
- *Strutture orizzontali:* materiale: solai in latero cemento; condizioni: discrete per quanto valutabile;
- *Copertura:* tipologia: a falde; condizioni: discrete per quanto visibile;
- *Balcone:* materiale: cemento armato; parapetti: ringhiere in ferro; condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni:* tipologia: singola o doppia anta a battente; materiale finestre: pvc; vetro: doppio; condizioni: discrete;
- *Infissi interni:* protezioni esterne: tapparelle; materiale protezione: pvc; condizioni: discrete;
- *Manto di copertura:* tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: discrete;
- *Pareti esterne:* materiale: tegole in laterizio; coibentazione: non verificabile; condizioni: discrete per quanto visibile;
- *Pavimentazione interna:* materiale: muratura in mattoni; coibentazione: non verificabile; rivestimento: intonaco; condizioni: sufficienti;
- *Plafoni:* materiale: piastrelle in gres ceramicato; condizioni: discrete;
- *Rivestimento:* materiale: intonaco; condizioni: discrete;
- *Idrico:* ubicazione: cucina e servizio igienico; materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete;

Impianti:

- *Antenna:* tipologia: centralizzata; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile;
- *Gas:* alimentazione: gas metano di rete; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: discrete; conformità: non reperibile;
- *Termico:* tipologia: impianto autonomo con tubazioni sottotraccia; condizioni: discrete; conformità: non reperibile;
- *Acqua calda:* tipologia: impianto autonomo con tubazioni sottotraccia; condizioni: discrete; conformità: non reperibile;
- *Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: discrete; conformità: non reperibile;
- *Elettrico:* tipologia: impianto sottotraccia; condizioni: discrete; conformità: non reperibile.

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

Descrizione AUTORIMESSA di cui al punto B

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano terreno in un corpo di fabbrica indipendente di un solo piano fuori terra, limitrofo al condominio e con accesso autonomo da Via Virgilio, articolata in un unico locale con capacità di parcheggio per un autoveicolo.

L'immobile ove è inserito l'autorimessa, realizzato a metà degli anni settanta, si trova in una zona semicentrale e residenziale del Comune di Trecate vicina al centro del paese e quindi sostanzialmente a tutti i servizi presenti sul territorio comunale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

L'accesso alla corte ove è localizzato il corpo di fabbrica comprendente l'autorimessa, indipendente rispetto al condominio ove localizzato l'appartamento, avviene da Via Virgilio tramite accesso carraio dedicato.

L'autorimessa risulta complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione, con finiture probabilmente risalenti ai lavori di modifica delle autorimesse eseguiti nel 2014 (demolizione di due autorimesse e formazione di nuovo accesso carraio), e nello specifico presenta le seguenti finiture:

la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento;

il serramento di accesso è del tipo basculante in metallo;

le murature di separazione con le autorimesse confinanti sono realizzate in laterizio intonacato;

il soffitto è realizzato con solaio in latero-cemento intonacato.

La planimetria catastale del fabbricato è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale complessiva di 14,20 mq ed una superficie calpestabile di 12,00 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Trecate (NO):

- foglio 22, mappale 1826, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 14 mq rendita € 53,30, piano terra, Via Virgilio n°1/B, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della Sig.ra Deidda Giorgia.

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, altra unità immobiliare distinta al subalterno 3, corte comune su Via Petrarca, altra unità immobiliare distinta al subalterno 5, corte interna comune.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Trecate (NO), al foglio 22, mappale 1826.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Trecate (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE RESIDENZIALI EDIFICATE" ai sensi dell'art. 3.3.8 delle Norme Tecniche d'Attuazione; tali aree sono classificate come aree a prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, generalmente di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati che non richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. Sono ammessi sostanzialmente tutti tipi di interventi previsti, attuabili con titolo edilizio diretto e indice fondiario di 2 mc/mq, rapporto di copertura del 40% e altezza massima di 11,50 (o pari all'esistente).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AUTORIMESSA Piano Terra	Sup. reale lorda	14,20	1,00	14,20
	Sup. reale lorda	14,20		14,20

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo comparativo diretto che consiste nel confrontare i beni oggetto di stima con beni analoghi per caratteristiche tipologiche, di conservazione e riferiti a zone territoriali omogenee.

Il valore così ricavato è da intendersi come il probabile prezzo realizzabile in caso di vendita determinato in modo prudentiale, considerando:

- le caratteristiche intrinseche del cespite;
- la caratteristica del mercato di riferimento;
- la collocabilità del cespite nel mercato con particolare riferimento alle dimensioni della domanda;
- la fungibilità del cespite (aspetto particolarmente importante nel caso di cespiti a destinazione non abitativa, spesso vincolati ad utilizzi specifici).

Quanto sopra con evidente esclusione da fattori derivanti da caratteristiche eccezionali, intrinseche o estrinseche, ma non rimarcabili.

8.2. Fonti di informazione

Le principali fonti di informazione prese a riferimento sono:

- Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Trecate;
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Trecate (Fascia semicentrale, Codice zona C1, e Fascia periferica, Codice zona D1);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona (agenzia immobiliare "Tecnocasa" e sito internet "www.immobiliare.it");
- valutazione tramite Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore);
- valutazione tramite Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2025.

8.3. Valutazione corpi**A APPARTAMENTO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	mq 68,49	€/mq 900,00	€ 61.641,00
TOTALE APPARTAMENTO			€ 61.641,00

B AUTORIMESSA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	mq 14,20	€/mq 550,00	€ 7.810,00
TOTALE AUTORIMESSA			€ 7.810,00

- Valore complessivo intero: **€ 69.451,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 69.451,00**

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APPARTAMENTO	68,49 mq	€ 61.641,00	€ 61.641,00
B	AUTORIMESSA	14,20 mq	€ 7.810,00	€ 7.810,00
TOTALE			€ 69.451,00	€ 69.451,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione della quota del 20% rispetto alla valutazione corrente di mercato quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva in considerazione che tale abbattimento è stato espressamente richiesto da parte del Giudice dell'Esecuzione nel Decreto di Fissazione di Udienza con la nomina del sottoscritto come esperto estimatore dei beni immobili oggetto della presente procedura.

€ 13.890,20

ASTE
GIUDIZIARIE®

Decurtazione della quota del 5% rispetto alla valutazione corrente di mercato quale incidenza negativa dovuta alla presenza di un contratto di locazione.

€ 3.472,55

ASTE
GIUDIZIARIE®

Importo presunto lavori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

€ 2.500,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura.

€ 52.088,25

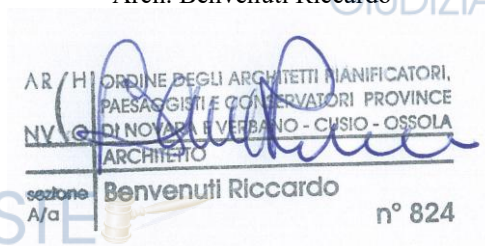
ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

€ 49.588,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito
Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Illusterrissimo Presidente: Dr.ssa Incardona Rossella
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®