

**TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/22

contro

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Rossella Incardona

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
AGGIORNAMENTO CON INTEGRAZIONI**

Tecnico incaricato: arch. PAOLA RAVARELLI
con studio in Novara, via Monte S. Gabriele 52/i
Tel: 3388057610

Iscritto all'Albo della Provincia di Novara e V.C.O. al n. 423
e-mail: paola.ravarelli@archiworld.it
posta elettronica certificata: paola.ravarelli@archiworldpec.it



a Perone n. 21



B. Autorim

- classe 1, vani 5, sup. c.
del Comune di Trecate

proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni.

ASTE piena 
GIUDIZIARIE®

1) Completamento

art. 567, 2° comma c.
 certificato notarile emesso
 re catastali e dei re

2) Eventuali creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari

Non risultano creditori iscritti non intervenuti e comproprietari.

3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di

- **Ipoteca** in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare**

4) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Si allegano le planimetrie e le mappe catastali relative all'immobile pignorato.

5) Esistenza di quote indivise dei beni pignorati

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei Sigg. e

6) Descrizione dell'immobile pignorato.

L'accesso è stato effettuato in data 14 giugno 2023.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi grafici e fotografici dell'appartamento e dell'autorimessa al piano interrato.

Gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Trecate, in via Perone, n. 21 e sono censiti al N.C.E.U. Foglio 37, part. 657 sub. , categoria A/2, vani 5, sup. catastale totale mq. 85, rendita € 451,90, Piano 1-S1 e Foglio 37, part. 657 sub. , categoria C/6, classe 3, mq. totali 24, rendita € 93,27, Piano S1

Più precisamente:

- **Appartamento** al piano primo **con cantina** al piano seminterrato, censito al N.C.E.U del Comune di Trecate via Dottor Giacomo Perone al Foglio 37, mapp.

657, sub. ■, categoria A/2, classe 1, vani 5, sup. catastale totale mq. 85, rendita € 451,90, Piano 1-S1

Coerenze dell'appartamento: cortile comune su due lati, altro appartamento, pianerottolo e vano scala comune e altro appartamento.

Coerenze della cantina: corridoio comune, proprietà di terzi, muro perimetrale, proprietà di terzi.

- **Autorimessa** al piano seminterrato censita al N.C.E.U. del Comune di Trecate al Foglio 37, mapp. 657, sub. ■, via Dottor Giacomo Perone, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 24, rendita € 93,27, Piano S1

Coerenze: cortile comune su due lati, corridoio comune, proprietà di terzi.

L'edificio è stato edificato dopo il 01.09.1967.

Il complesso in cui è inserito l'immobile pignorato è costituito da un corpo di fabbrica a due/tre piani fuori terra e da un corpo seminterrato per le autorimesse e le cantine, con area condominiale sistemata a giardino e cortile con accesso ai box.

E' ubicato in zona periferica.

Le condizioni di manutenzione sono generalmente buone, sia per quanto riguarda l'edificio in sé, sia per le aree pertinenziali e la recinzione.

La struttura è di tipo tradizionale in calcestruzzo armato e solai misti in laterocemento.

La quota di comproprietà sui beni comuni è pari a 32,18 millesimi.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al primo piano ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere, un bagno, e due balconi.

L'accesso diretto all'immobile avviene attraverso vano scala condominiale.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, bagno e cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica.

L'altezza interna dei locali è di circa 2,70 ml.

I serramenti interni sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con persiane avvolgibili in PVC.

L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas metano.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento nella zona soggiorno e disimpegno notte.

Si accede alle autorimesse attraverso un passo carraio comune e dal cortile si accede al fabbricato attraverso il vano scale condominiale.

Quote millesimali di compartecipazione condominiale: 32,18

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
Immobile A Appartamento					
Soggiorno	28,20	30,90	1,00	30,90	Discrete
Disimpegno	2,80	3,80	1,00	3,80	Discrete
Cucina	9,00	12,60	1,00	12,60	Discrete
Camera	9,60	11,20	1,00	11,20	Discrete
Camera	13,50	16,40	1,00	16,40	Discrete
Bagno	4,55	6,00	1,00	6,00	Discrete
Balconi	10,70	10,70	0,30	3,20	
Cantina	5,75	8,00	0,25	2,00	Discrete
Tot. A	84,10	99,60		86,10	
Immobile B Autorimessa	21,00	24,00	1,00	24,00	

Giudice Dr.ssa Rossella Incardona

Perito: Arch. Paola Ravarelli

4 di 8

Tot. B

24,00

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

Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

8) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.

L'appartamento risulta parzialmente conforme alle planimetrie depositate.

Si rileva una lieve difformità consistente nell'ampliamento del disimpegno notte.

La difformità non è influente ai fini della determinazione della rendita catastale.

Per l'aggiornamento della scheda catastale si prevedono costi pari a circa € 500,00

9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile è classificato dal P.R.G.C. del Comune di Trecate come "Aree residenziali edificate" soggetto all'art. 3.3.8 delle N.T.A.

10) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

Presso l'archivio del Comune di Trecate sono presenti le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili pignorati.

- C.E. n. 122/2000 del 02.10.2000 per costruzione complesso edilizio "Il Casale"
- C.E. n. 112/2002 del 23.08.2002 per variante alla C.E. n. 122/2000
- Istanza di agibilità n. 122/2000 del 24/11/2002.
- Conclusione per silenzio-assenso agibilità n. 40839 del 27/12/2012

L'immobile risulta conforme alle autorizzazioni amministrative.

11) Conformità degli impianti alla normativa in materia.

Non è stato possibile reperire la certificazione relativa agli impianti.

12) Stato di occupazione.

Gli immobili, al momento del sopralluogo del 14.06.2023, risultavano occupati dall'esecutato sig. [REDACTED] e famigliari.

13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.

14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli.

15) Esistenza di vincoli e oneri giuridici.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: NO
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.):

Servitù passiva di passaggio pedonale e carraio costituita con atto in data 22/10/1996
Notaio Giovanni Baldi n. 86523/14705 trascritto il 24/10/1996 nn. 12930/9486

Atto d'obbligo del 21/03/2002 Notaio Nicola Di Mauro rep. 9689/3421 reg. a Novara
il 22/03/2002 n. 1727 serie 1.

Convenzione edilizia atto Notaio Giovanni Baldi del 09/05/1995 rep. 81253/13333
trascritto il 15/05/1995 nn. 6095/4670 per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed
edilizio di appezzamenti di terreno in Trecate per l'attuazione di Piano Esecutivo.

Convenzione edilizia atto Notaio Giovanni Baldi del 09/04/1997 rep. 88342/15211
trascritto il 17/04/1997 nn. 4882/3852.

All'art. 13 si stabilisce la durata della convenzione in 20 anni dalla data della
stipulazione.

Convenzione edilizia atto Notaio Nicola di Mauro del 04/11/2002 rep. 10486/3922
trascritto il 06/11/2002 nn. 20234/13939 da cui risulta vincolo alla determinazione del
prezzo di vendita.

Come si evince dalle tavole di progetto allegate alla Concessione edilizia n. 112/2002,
l'immobile oggetto di pignoramento non è compreso tra quelli soggetti a edilizia
convenzionata e pertanto non è sottoposto a vincoli rispetto al prezzo massimo di
vendita.

All'art. 13 si stabilisce la durata della convenzione in 20 anni dalla data di stipulazione.

**Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura
e spese della procedura:**

Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di

[REDACTED]

Ipoteca in rinnovazione nn.

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

pignoramento immobiliare trascritto

[REDACTED]

Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: € 684,40
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: al 01/06/2023 il debito complessivo ammonta a € 2.334,43

Attuali proprietari intero compendio:

[REDACTED] piena proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita rogito Notaio Diaferia Fabio di Milano del 14.11.2002 rep. 4852, trascritto a Novara il 15.11.2002 ai nn. 21049/14559 da [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] da titoli antecedenti il ventennio

16) Determini il valore dell'immobile**Criteri di stima**

La stima viene effettuata in base al metodo comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia. Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Trecate, zona periferica D1, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 800,00 e massimo di €/mq 1.150,00.

Per la categoria "Box" il valore minimo è di €/mq 460,00 e massimo di €/mq 690,00

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, si ritiene congrua l'applicazione del valore intermedio di €/mq 1.000,00 per l'appartamento e di €/mq 700,00 per l'autorimessa.

Valutazione dell'unità immobiliare A – Appartamento e cantina

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. 86,10

Valore unitario di mercato: € 1.000,00/mq

Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: $1.000,00 \times 80\% = \text{€/mq } 800,00$

Coefficienti correttivi:

Abitabile, non ristrutturato: 1,00

Altezza dei soffitti inferiore a 290 cm.: 0,95

Esposizione discretamente assoluta: 1,00

Prospetti su due lati: 1,00

Vista prevalentemente libera: 1,00

Stato conservativo dello stabile: media manutenzione: 1,00

Prodotto dei coefficienti: 0,95

Quota soggetta a pignoramento: 1,00

mq. 86,90 x €/mq 800,00 x 0,95 x 1,00 = € 66.044,00

A dedurre quota per spese condominiali arretrate - € 2.334,43 63709,57

Arrotondamenti: - € 9,57

Totale valore stimato immobile A per la quota pignorata del 100%: € 63.709,00 (Euro sessantatremilasettecentonove/00).

Valutazione dell'unità immobiliare B – Autorimessa

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. 24,00

Valore minimo unitario di mercato: € 700,00/mq

Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: 700,00 x 80%= €/mq 560,00

Quota soggetta a pignoramento: 1,00

Superficie commerciale: mq. 24,00

mq. 24,00 x €/mq 560,00 x 1,00 = € 13.440,00

Arrotondamenti: € 0,00

Totale valore stimato immobile B per la quota pignorata del 100%: € 13.440,00 (Euro tredicimilaquattrocentoquaranta/00)

Totale complessivo valore stimato del compendio pignorato:

A – Appartamento + B – Autorimessa:

€ 63.709,00 + 13.440,00 = € 77.149,00 (€ settantasettemilacentotrentanove/00)

Novara, 16 Aprile 2026

IL PERITO
(arch. Paola Ravarelli)

Allegati:

1. Ispezione ipotecaria e catastale: aggiornamenti
2. Planimetria catastale ed estratto di mappa
3. Concessioni edilizie
4. Agibilità
5. Estratto P.R.G.C. Comune di Trecate
6. Verbali d'accesso
7. Atto di compravendita
8. Documentazione fotografica