



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare



contro



Data Udienza 25 settembre 2025

Procedimento esecutivo n° 63/24



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: geometra Paolo Brustia
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1881
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Novara al n° 10
Via generale Gustavo Fara n° 65 – 28100 Novara
cellulare: 3397289019
codice fiscale BRSPLA57P05F952Q – partita IVA 01009370030
e-mail: paolobrustia31@gmail.com
pec: paolo.brustia@geopec.it

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



Beni in TRECATE (NO) Via Garzoli n° 4
UNITA' IMMOBILIARE A CIVILE ABITAZIONE E POSTO AUTO IN EDIFICIO
CONDOMINIALE



Estratto mappa di zona



Particolare estratto mappa di zona

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

Punto 1 del quesito

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo, si verifica e si dichiara la completezza della documentazione allegata al fascicolo composta da Certificato Notarile e Nota di Trascrizione riportante la quota di 1/1 di proprietà in capo all'esecutata e riferite alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Punto 2 del quesito

2. AVVISI EX ART. 498 COMMA 2 e 600 c.p.c

Verifica se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo

Nel fascicolo, alla data di redazione della perizia, risulta depositata in data 18 marzo 2025 la notifica a “ ”, creditore iscritto non intervenuto nel processo esecutivo; in assenza di elezione di domicilio tale comunicazione è stata inviata tramite pec all'Ufficio presso il quale è stata registrata l'iscrizione.

Punto 3 del quesito

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a **favore:**
con sede in codice fiscale
, atto notarile pubblico Dott.ssa Nunzia Giacalone Notaio in Novara
rep. del trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle
Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data
Reg. gen. , Reg. part. ; **contro:** nata a
il codice fiscale ;

Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:
Comune Trecate (NO)
Catasto Fabbricati foglio mappale 1110 sub. 41
Catasto Fabbricati foglio mappale 1110 sub. 54
Importo capitale: euro 80.000,00
Importo ipoteca: euro 136.000,00

Ipoteca giudiziale: derivante da Decreto ingiuntivo a **favore**
con sede in codice fiscale
emesso dal Giudice di Pace di Novara con atto giudiziario rep.

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



del _____, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____,
Reg. part. _____; **contro:** _____ nata a _____ il _____
_____ codice fiscale _____;
Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:
Comune Trecate (NO)
Catasto Fabbricati foglio _____ mappale 1110 sub. 41
Catasto Fabbricati foglio _____ mappale 1110 sub. 54
Importo capitale: euro 2.340,76
Importo totale: euro 4.500,00



3.2 Pignoramenti

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara rep.
_____ del _____ a favore di _____ con sede in _____ codice
fiscale _____, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. Gen.
Reg Part. _____; **contro:** _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____;
Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:
Comune Trecate (NO)
Catasto Fabbricati foglio _____ mappale 1110 sub. 41
Catasto Fabbricati foglio _____ mappale 1110 sub. 54



Punto 4 del quesito

4. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PER CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di identificare correttamente il beni oggetto di procedimento esecutivo sono state
richieste presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi
Catastali le planimetrie catastali delle unità immobiliari e l'estratto mappa.



Punto 5 del quesito

5.1 VERIFICA QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI

Sui beni oggetto di perizia non risultano quote indivise.



5.2 VERIFICA DEI PROPRIETARI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Al 12 aprile 2024, data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari risultavano
denunciata in Conservatoria e catastalmente di proprietà: _____ nata a _____
_____ il 07 aprile 1977 codice fiscale _____; quota di proprietà _____



1/1.



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



5.2.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuali proprietari dal 12 febbraio 2007

nata a _____ il _____ codice fiscale _____
quota di proprietà 1/1.

Atto di provenienza: in forza di atto d'acquisto Notaio Dott.ssa _____ in
rep. n° _____ del _____, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle
Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Rep.
gen. _____ Rep. part. _____.

Proprietari dal 25 luglio 2003 al 11 febbraio 2007

nato a _____ il _____ codice fiscale _____
quota di proprietà 1/1.

Atto di provenienza del suolo su cui è stato edificato il complesso edilizio in cui sono presenti
le unità immobiliari oggetto di perizia: in forza di atto d'acquisto Notaio Dott. Baldi Giovanni
in _____ rep. n° _____ del _____, trascritto presso l'ufficio ora Agenzia
delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____
Rep. gen. _____ Rep. part. _____.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona L'immobile si trova in zona periferica di Trecate a prevalente
destinazione residenziale; cittadina ben servita, da negozi, scuole
(infanzia, primaria, primo grado), supermercati.

Zone limitrofe

Paesi limitrofi: Cerano (a km. 5), Galliate (a km. 9), Magenta (a km.
14), Vigevano (a km 18)
Città più vicine: Novara (a km. 10) Vercelli (a Km. 33); Milano (a Km.
44); Torino (a Km 106); Orta-Lago d'Orta (a Km. 64); Arona-Lago
Maggiore (a Km. 47);
Attrazione paesaggistica in zona: Parco del Ticino

Collegamenti

Aeroporto Malpensa (a Km. 35); Autostrada A4 (casello Novara Est
km. 12); stazione ferroviaria Trecate linea principale Torino-Milano
(Km. 1,5)

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

**Beni in TRECATE (NO) Via Garzoli n° 4
UNITA' IMMOBILIARE A CIVILE ABITAZIONE E POSTO AUTO IN EDIFICIO
CONDOMINIALE**

6.1.1



Foglio mappale 1110 sub. 41

alloggio piano primo

Vista complesso condominiale

DATI CATASTALI

L'edificio nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni al foglio mappale 1110 classificato come "Area di enti urbani e promiscui".

Identificato al catasto fabbricati: intestatario: nata a il
codice fiscale quota di proprietà 1/1.

foglio mappale 1110 sub 41, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 64 mq. (totale escluse aree scoperte: 61 mq.), rendita euro 271,14;

Coerenze catasto fabbricati: alloggio in senso orario: Nord/Ovest: altra proprietà sub. 42 mappale 1110; Nord/Est: altra proprietà sub. 42 mappale 1110, vano scala condominiale; Sud/Est: altra proprietà sub. 40 mappale 1110; Sud/Ovest: corte condominiale; cantina in senso orario: Nord/Ovest: corridoio condominiale; Nord/Est: corridoio condominiale; Sud/Est: altra proprietà sub. 63 mappale 1110; Sud/Ovest: altra proprietà sub. 102 mappale 1110, corridoio condominiale;

6.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera di proprietà di unità immobiliare al piano primo ad uso abitazione in edificio condominiale di quattro piani fuori terra sito in Trecate (NO) Via Garzoli n° 4.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 68,03 ed una superficie calpestabile interna alloggio e cantina di mq. 60,13 così ripartiti:

superficie commerciale: alloggio mq. 60,50; balcone mq. 10,66 x 50%= mq. 5,33; cantina mq. 11,00 x 20%= mq. 2,20 per un totale di superficie commerciale di mq. 60,50+5,33+2,20 = **mq. 68,03;**

superficie calpestabile: abitazione: ingresso/soggiorno/angolo cottura mq. 26,30; corridoio notte mq. 2,93, bagno mq. 5,31; camera da letto mq. 15,59; per un totale di superficie calpestabile interna di mq. 26,30+2,93+5,31+15,59 = **mq. 50,13;**

superficie calpestabile: cantina: mq. 10,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altezze interne: alloggio ml. 2,70; cantina: altezza minima ml. 2,30, altezza massima ml. 2,80

Millesimi di proprietà condominiale alloggio: 14,23

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:

mista con struttura in c.a e tamponatura in mattoni, facciate con rivestimento in intonaco plastico, balconi con parapetti in cemento armato a vista; condizioni buone.

Si riferisce limitatamente a intero fabbricato

Solai:

tipologia: misto in cemento armato con travetti e laterizio; condizioni: buone

Copertura:

tipologia: a falde con struttura portante e manto di copertura non rilevabili;

Scale interne:

tipologia: a rampa con gradini pedata/alzata rivestiti in marmo; pavimentazione atrio ingresso e pianerottoli realizzato in piastrelle di marmo; pareti atrio e vano scala: pareti intonacate e tinteggiate. condizioni buone.

Immobile con ascensore

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Finestre e porte balcone: in legno con vetro camera e tapparelle in pvc; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono buone;

Infissi interni:

porte interne: camera da letto in legno tamburato con specchiatura cieca; bagno in legno scorrevole tipo Scrigno con specchiatura cieca;
nell'insieme le condizioni di manutenzione sono buone

Pavimentazione interna:

ingresso, soggiorno, cucina, corridoio notte e camera da letto in piastrelle ceramica 34x34;
bagno: piastrella in ceramica dimensioni 20x20;
balcone: piastrella in ceramica dimensioni 20x20;
condizioni nell'insieme: condizioni buone

Pareti interne e soffitti

pareti e soffitti intonacati e tinteggiate;

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Rivestimento:

condizioni nell'insieme buone

Bagno: piastrelle in ceramica 20x20 altezza ml. 2,30;
Cucina: piastrelle in ceramica 20x20 altezza ml. 1,60
condizione nell'insieme buone.

Impianti:

Gas:

è presente impianto di distribuzione di gas uso domestico; non è stato presentato certificato di conformità;

Elettrici:

tensione: 220V; impianto eseguito sottotraccia. Conformità: non è presentato certificato di conformità;

Termico:

Nell'unità immobiliare sono presenti termosifoni in alluminio collegati ad impianto autonomo per riscaldamento invernale e produzione acqua calda sanitaria con caldaia murale istantanea a camera stagna a gas metano marca "Ariston" tipo City 24.

Conformità: non è stato presentato certificato di conformità né il libretto di manutenzione;

Idrico

derivazione da rete comunale;

L'unità immobiliare risulta essere dotato del seguente servizio igienico:

bagno: vaso con cassetta incassata a muro, bidet, lavabo 65x50 con mobiletto; vasca 150x70; i sanitari sono muniti di rubinetteria miscelatore monocomando; condizioni nell'insieme buone;

Accessori

locale cantina al piano interrato.



ASTE
GIUDIZIARIE®

6.2.1



Foglio mappale 1110 sub. 54

posto auto

Vista esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

L'edificio nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni al foglio mappale 1110 classificato come "Area di enti urbani e promiscui".

Identificato al catasto fabbricati: intestatario:

nata a

il

codice fiscale

quota di proprietà 1/1.

foglio mappale 1110 sub 54, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq., superficie catastale totale 19 mq., rendita euro 60,84;

Coerenze catasto fabbricati: posto auto in senso orario: Nord/Ovest: altra proprietà sub. 6 mappale 1110; Nord/Est: altra proprietà sub. 53 mappale 1110; Sud/Est: corte condominiale; Sud/Ovest: corte condominiale;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.2.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera di proprietà di unità immobiliare al piano terra ad posto auto coperto in edificio condominiale di quattro piani fuori terra sito in Trecate Via Garzoli n° 8/A.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 19,41

Millesimi di proprietà condominiale: 0,815

ASTE
GIUDIZIARIE®

Solai:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:

struttura in c.a; condizioni buone.

Si riferisce limitatamente a intero fabbricato

tipologia: misto in cemento armato con travetti e laterizio;
condizioni buone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Copertura:

tipologia: copertura piana misto in cemento armato con travetti e laterizio; condizioni buone

Scale interne:

non presente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

non presenti

Infissi interni:

non presenti

Pavimentazione:

in massello autobloccante; condizioni buone

Pareti interne e soffitti

non presente

Rivestimento:

non presente

Impianti:

Gas:

non presente

Elettrici:

non presente

Termico:

non presente

Idrico

non presente

Punto 7 del quesito

7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si accerta la conformità tra la descrizione catastale attuale delle unità immobiliari descritte al punto 6 e quelle contenute nel pignoramento.

Punto 8 del quesito

8. VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risultano essere quella presentata in 09 maggio 2006.

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



La planimetria dell'alloggio dovrà essere oggetto di nuova presentazione dopo aver presentato SCIA in sanatoria per diverso dimensionamento del vano cantina; la planimetria del posto auto risulta essere conforme.

Oneri professionali per la redazione di n° 2 planimetrie per l'aggiornamento catastale, compreso rilievo delle unità, stesura della procedura Docfa, diritti di presentazione, contributi previdenziali e Iva in essere alla data della presente perizia: euro 880,00.

Punto 9 del quesito

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano Regolatore vigente gli immobili risultano inseriti all'interno di "Aree Residenziali di completamento" regolamentati dai seguenti Art. 3.3.10.

Punto 10 del quesito

10. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

10.1 Conformità urbanistico edilizia

A seguito di richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate ha messo a disposizione i fascicoli contenente le seguenti autorizzazioni e certificazioni:

- Permesso di costruire n° 81/2004 per edificazione immobile ad uso residenziale;
- Permesso di costruire n° 8/2005 per variante al permesso da costruire n° 81/2004;
- Permesso di costruire n° 75/2006 per variante al permesso da costruire n° 8/2005;

Dal controllo dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e degli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate **si sono riscontrano le seguenti difformità edilizie:**

Alloggio:

Nella tavola di progetto presente nel fascicolo ed il confronto con lo stato di fatto si riscontrano alcune modifiche interne e precisamente:

- mancanza della parete di divisione e porta tra la zona ingresso/soggiorno ed il corridoio di disimpegno della zona notte;
- locale cantina: diverso posizionamento della parete di tamponamento con il corridoio condominiale con leggero ampliamento del vano.

Il tutto come evidenziato nella tavola allegata "Opere difformi al titolo edilizia"

Posto auto: nessuna difformità

Per quanto riguarda la difformità riscontrata nell'alloggio (mancanza della parete e porta di divisione soggiorno/corridoio zona notte) questa dovrà essere ripristinata in quanto in contrasto con le norme igieniche sanitarie.

Oneri per il ripristino con realizzazione di parete in cartongesso, posa di porta simile alle esistenti, tinteggiatura; euro 1.000,00

Per quanto riguarda la diversa conformazione del locale cantina, alla data della stesura della perizia le opere riscontrate devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DRP 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.

Oneri per SCIA in sanatoria: Somme in essere alla data di perizia: versamenti a titolo di sanzione amministrativa per opere interne (euro 516,00); preventivo degli oneri professionali di tecnico abilitato per pratica edilizia comprensivo di spese, contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 1.900,00

10.2 Abitabilità

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate è stato ritrovato il certificato di abitabilità n° 81 a/2004 del 16 agosto 2006.

10.3 Attestato di Prestazione Energetica

Dal controllo eseguito presso il portale SIPEE della Regione Piemonte, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, non si è ritrovato alcun attestato di prestazione energetica,

Punto 11 del quesito

11. VERIFICA IMPIANTI

Gli impianti esistenti nell'unità immobiliare, come dichiarato nella descrizione dell'immobile, sono da verificare, in quanto privi di certificati di conformità.

In merito agli impianti condominiali l'Amministratore del condominio ha esibito il documento di "Conformità degli impianti elettrici condominiali".

Punto 12 del quesito

12. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo ed accesso alle unità immobiliari, eseguito in data 07 maggio 2025, le unità immobiliari **risultavano occupate dall'esecutato con oggetti ed arredi di proprietà.**

Punto 13 del quesito

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa coniugale.

Punto 14 del quesito

14. VINCOLI

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



14.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

14.2 Vincoli artistici: Nessuno

14.3 Vincoli storici: Nessuno

14.4 Vincoli alberghieri: Nessuno

14.5 Vincoli di natura condominiale: Nessuno



Punto 15 del quesito

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

15.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

15.1.a Domande giudiziali: nessuna

15.1.b Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubature: nessuna

15.1.c Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna.

15.1.d Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna

15.1.e Difformità urbanistica-edilizia:

Dal controllo dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia e degli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate **si sono riscontrano le seguenti difformità edilizie:**

Alloggio:

Nella tavola di progetto presente nel fascicolo ed il confronto con lo stato di fatto si riscontrano alcune modifiche interne e precisamente:

- mancanza della parete di divisione e porta tra la zona ingresso/soggiorno ed il corridoio di disimpegno della zona notte;
- locale cantina: diverso posizionamento della parete di tamponamento con il corridoio condominiale con leggero ampliamento del vano.

Il tutto come evidenziato nella tavola allegata "Opere difformi al titolo edilizia"

Posto auto: nessuna difformità

Per quanto riguarda la difformità riscontrata nell'alloggio (mancanza della parete e porta) questa dovrà essere ripristinata in quanto in contrasto con le norme igieniche sanitarie.

Oneri per il ripristino con realizzazione di parete in cartongesso, posa di porta simile alle esistenti, tinteggiatura; euro 1.000,00





Per quanto riguarda la diversa conformazione del locale cantina, alla data della stesura della perizia le opere riscontrate devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DRP 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.

Oneri per SCIA in sanatoria: Somme in essere alla data di perizia: versamenti a titolo di sanzione amministrativa per opere interne (euro 516,00); preventivo degli oneri professionali di tecnico abilitato per pratica edilizia comprensivo di spese, contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia: euro 1.900,00



15.1.f Difformità catastale: Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risultano essere quella presentata in 09 maggio 2006.

La planimetria dell'alloggio dovrà essere oggetto di nuova presentazione dopo aver presentato SCIA in sanatoria per diverso dimensionamento del vano cantina; la planimetria del posto auto risulta essere conforme.

Oneri professionali per la redazione di n° 2 planimetrie per l'aggiornamento catastale, compreso rilievo delle unità, stesura della procedura Docfa, diritti di presentazione, contributi previdenziali e Iva in essere alla data della presente perizia: euro 880,00.



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

15.2.1 Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore:

con sede in _____ codice fiscale _____,
atto notarile pubblico Dott.ssa _____ Notaio in Novara rep.

del _____ trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data _____ Reg. gen. _____,

Reg. part. _____; **contro:** _____ nata a _____ il _____
codice fiscale _____;

Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:

Comune Trecate (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 1110 sub. 41

Catasto Fabbricati foglio mappale 1110 sub. 54

Importo capitale: euro 80.000,00

Importo ipoteca: euro 136.000,00



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





15.2.2 Ipoteca giudiziale: derivante da Decreto ingiuntivo a favore
con sede in codice fiscale
emesso dal Giudice di Pace di Novara con atto giudiziario rep. del
, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. gen. , Reg. part.

; **contro:** nata a il codice
fiscale ;

Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:

Comune Trecate (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 1110 sub. 41

Catasto Fabbricati foglio mappale 1110 sub. 54

Importo capitale: euro 2.340,76

Importo totale: euro 4.500,00



15.2.3 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara rep.
1190/24 del 10 aprile 2024 a favore di con sede in codice
fiscale , trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data Reg. Gen.

Reg Part. ; **contro:** nata a il
codice fiscale ;

Diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:

Comune Trecate (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 1110 sub. 41

Catasto Fabbricati foglio mappale 1110 sub. 54



15.3 Difformità urbanistico-edilizie: nessuna

15.4 d Difformità catastali: nessuna

15.3 Altre informazioni per l'acquirente:

15.3.a Spese fisse annue di gestione dell'immobile euro 500,00

**15.3.b Spese condominiali straordinarie di gestione
dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al
momento della perizia:** euro 0,00

**15.3.c Spese condominiali scadute ed insolute alla data del
28 luglio 2025 come da comunicazione dell'amministratore** euro 1.490,17



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia



15.3.d Eventuali cause in corso: nessuna

15.3.c Precedenti proprietari nel ventennio: vedere punto 5.2.1 pagina 5

Punto 16 del quesito

16.1. FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unità immobiliari non vendibili separatamente.

16.2. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Le unità immobiliari sono pignorate per la quota intera di proprietà in capo a

nata a

il

codice fiscale

16.3. VALUTAZIONE LOTTO

16.3.1 Determinazione superfici abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
alloggio	Sup. reale lorda	60,50	1,00	60,50
balcone	Sup. reale lorda	10,66	0,50	5,33
cantina	Sup. reale lorda	11,00	0,20	2,20
	Sup. reale lorda	82,16		68,03

16.3.2 Determinazione superfici posto auto

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto coperto	Sup. reale lorda	19,41	1,00	19,41
	Sup. reale lorda	19,41		19,41

16.4 CRITERIO DI STIMA

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora detti beni siano posti in un mercato di compravendita facendo riferimento allo stato manutentivo-conservativo dell'insieme, periodo di edificazione dell'edificio, ubicazione.

Visto lo stato attuale del bene pignorato, constatato un discreto stato di manutenzione delle unità immobiliari inserite in stabile che non necessita d'interventi manutentivi urgenti, vista la zona, considerate le seguenti quotazioni:

“Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI” relativi al Comune di Trecate Anno 2024 – Semestre 2
codice di zona D1, microzona catastale 1, fascia “Periferica”, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

Abitazione di tipo civile: stato conservativo normale: valore minimo 910,00 euro/mq. – valore massimo 1.300,00,00 euro/mq.

Autorimesse/box: stato conservativo normale: valore minimo 475,00 euro/mq. – valore massimo 710,00 euro/mq.

“Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2025”: il valore medio rilevato nell’anno 2024 corrisposto per mq. commerciale di **appartamenti recenti** assegnato per mq. un valore massimo di euro 1.050,00 ed un valore minimo di euro 850,00; per **autorimesse** in buone condizioni con superficie interna fra i 12,5 e i 16 mq. a corpo e non a misura corrisponde un valore massimo di euro 11.500,00 ed un valore minimo di euro 7.500,00.

“Dati da Osservatorio mercato immobiliare Trecate”: Il prezzo di **appartamenti** in vendita è compreso tra 930,00 euro/mq e 1.390,00 euro /mq

Per **posti auto coperti** un valore massimo di euro/mq 381,00 ed un valore minimo di euro/mq 291,00.

Il sottoscritto perito, considerate le caratteristiche, stato di conservazione, constatato anche il contesto in cui è inserito l’immobile e l’andamento del mercato immobiliare ritiene congruo assegnare: il valore di 1.100,00 euro/mq. per l’unità immobiliare ad uso abitazione ed il valore di 300,00 euro/mq per l’unità ad uso posto auto;

16.5 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Trecate, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.

16.6 Valutazione corpi

Immobile ad uso abitativo e posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali lorde vendibili in proprietà esclusiva e calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Abitazione	68,03	1.100,00	74.833,00
Posto auto	19,41	300,00	5.523,00
			80.356,00



Valore corpo:	euro	80.356,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	80.356,00



16.7.1 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	euro	16.071,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	euro	4.296,00



16.8.1 Prezzo base d'asta quota intera

Valore degli immobili al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova	euro	59.989,00
--	------	-----------



Punto 17 del quesito

17. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Sul bene oggetto di perizia non risultano quote indivise



Punto 18 del quesito

18. PRESUPPOSTI APPLICABILITA' ART. 1 COMMI 376, 377, 378 LEGGE 178/2020

L'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.



Novara 08 agosto 2025

Il perito
geometra Paolo Brustia



Si allega:

- planimetrie rilievo unità immobiliari oggetto di perizia;
- catasto Fabbricati: visura, schede catastali;
- estratto mappa catastale;
- documentazione fotografica: n° 18 fotografie;
- verbale sopralluogo del 17 novembre 2021 e del 07 maggio 2025 con IVG;
- documentazione edilizia:



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia





- Permesso di costruire n° 8/2005;
- Permessi di costruire n° 75/2006 con estratto tavole di progetto;
- Agibilità n° 81 a/2004 del 16 agosto 2006;
- Planimetria opere difformi
- Estratto PRG;
- Documentazione condominiale;
- Visura conservatoria aggiornata al 05 maggio 2025.



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Paolo Brustia

