



TRIBUNALE DI NOVARA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare
n° 101/2023



SPECIAL GARDANT S.p.a.

contro



Giudice Esecutore
Dott.ssa Rossella Incardona



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato
Geom. Davide Facchetti

iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2374
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 2374
C.F. FCCDVD74P01F952S- P.Iva 01810490035

con studio in Casalino fraz. Cameriano, Via Aldo Moro 8
Tel mobile 335/6201658
email: davide.facchetti@geopec.it



SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1	Oggetto dell'incarico	3
1.2	Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2° c.p.c.	3
1.3	Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel verbale di pignoramento	3
1.4	Pignoramento per intero o pro-quota	3
1.5	Giudizio di comoda divisibilità e formazione lotti di vendita	3
1.6	Attività propedeutiche alla stima e operazioni peritali	3
2	DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	4
2.1	Descrizione immobili	4
2.2	Identificazione e conformità catastale	7
2.3	Normativa e conformità urbanistico edilizia	9
3	TITOLARITA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO	9
3.1	Attuali proprietari	9
3.2	Precedenti proprietari	10
3.3	Stato di possesso	10
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
4.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	10
4.3	Altre informazioni per l'acquirente	11
4.4	Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici	12
5	CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI	12

PREMESSA**1.1 Oggetto dell'incarico**

Con ordinanza del 10.11.2025 l'Ill.mo Giudice Esecutore, Dott.ssa Rossella Incardona, nominava il sottoscritto geom. Davide Facchetti, con studio in Casalino fraz. Cameriano, Via Aldo Moro n° 8, quale esperto nel procedimento esecutivo in oggetto; effettuato il giuramento di rito, in forma telematica, in data 20.11.2025, il sottoscritto riceveva la documentazione in atti ed il questionario d'incarico per la stima del compendio pignorato ed il compimento delle attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

1.2 Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2° c.p.c.

Il CTU ha verificato, con esito positivo, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., costituita da certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, in data 18.07.2023.

1.3 Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel verbale di pignoramento

L'esperto ha positivamente verificato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento trascritto il 18.07.2023 ai nn. Part. 8790, Gen. 11713. Si evidenzia un'incongruenza tra l'indicazione catastale dei piani in cui sono localizzate le unità immobiliari oggetto di pignoramento e quanto indicato negli elaborati grafici urbanistici. Tale difformità deriva dall'indicazione del piano autorimesse come seminterrato, invece individuabile come piano terra.

Il CTU, nella presente relazione, individua l'autorimessa al piano terra e l'alloggio al piano terzo (4° f.t.), corrispondente all'ultimo piano dell'edificio condominiale. In ultimo si specifica che le unità immobiliari in esame risultano correttamente individuabili tramite le planimetrie catastali attuali.

1.4 Pignoramento per intero o pro-quota

I beni oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

1.5 Giudizio di comoda divisibilità e formazione lotti di vendita

Considerata la consistenza degli immobili pignorati, il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere proposta in un unico lotto.

1.6 Attività propedeutiche alla stima e operazioni peritali

In data 11.12.2025 il sottoscritto CTU ed il delegato dell'IVG Novara, [REDACTED] provvedevano al primo accesso agli immobili pignorati.

Successivamente il CTU provvedeva ad effettuare le verifiche documentali utili all'evasione dell'incarico ricevuto, come restituito nel rapporto di stima seguente.

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

2 DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**2.1 Descrizione immobili**

Quota intera di piena proprietà di alloggio al piano terzo (4° f.t.), senza ascensore, oltre ad autorimessa al piano terra, di compendio del condominio denominato "Condominio di Via Strettura 5", sito in Comune di Trecate, Via Strettura 5.

L'edificio in cui sono inserite le unità pignorate in esame, denominato "Corpo C", fa parte del complesso condominiale "Residenza di Via Strettura", composto da quattro corpi di fabbrica; l'accesso al compendio immobiliare avviene da strada privata, biforcazione di Via Strettura. La viabilità è completamente pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo.



-Vista dal satellite-

Il fabbricato è localizzato in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, con buona disponibilità di parcheggi e dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, stazione ferroviaria a 2 km, ingresso autostradale alla tratta Torino-Milano distante circa 16 km, aeroporto internazionale Milano-Malpensa a circa 35 km, asilo e scuola materna, scuola primaria e secondaria di primo grado, farmacie, mercato comunale, negozi al dettaglio, supermercati e centri commerciali, parco e zone verdi.

L'accesso all'area cortilizia ed agli spazi di manovra pertinenziali all'edificio denominato "Corpo C" avviene tramite cancello pedonale in ferro a giorno, identificato dal civico numero 5 di Via Strettura; l'accesso carraio avviene invece da cancello in ferro a giorno, dotato di apertura automatica con comando a distanza.

Il lotto di pertinenza è completamente recintato con muratura intonacata e tinteggiata; i camminamenti sono pavimentati con beola grigia mentre gli spazi di manovra con masselli autobloccanti in calcestruzzo. Zone verdi sistemate a prato con alberi di basso fusto.

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

-Fronte est-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'edificio condominiale si sviluppa a quattro piani fuori terra, collegati da vano scala comune; la struttura portante dell'edificio è in cemento armato, tamponamenti in muratura, orizzontamenti in latero-cemento, tetto a falde con frontalini in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate.

L'ingresso al fabbricato avviene da portoncino pedonale in metallo con specchiature a vetro, e piccolo andito condominiale con pavimentazione in ceramica e pareti in parte rivestite con doghe in legno ed in parte intonacate e tinteggiate; l'atrio comune permette l'accesso al vano scala condominiale che ha rampe parallele con struttura in cemento armato, rivestimento dei gradini in serizzo con finitura lucida e parapetto in metallo verniciato con corrimano in legno.

La costruzione è stata dichiarata abitabile dal Comune di Trecate in data 14.12.1990, le unità immobiliari pignorate risultano in buono stato di manutenzione e conservazione e, nel dettaglio, costituite da:

- **Alloggio al piano terzo** (4° f.t.), censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Trecate al Foglio 12, Mappale 330, Sub. 8, con accesso da pianerottolo comune, composto da ampio soggiorno, con balcone prospettante il fronte est su viabilità privata, dal quale si accede alla cucina, al servizio igienico ed al corridoio che disimpegna due camere da letto, di cui una matrimoniale, ed un servizio igienico. Sul fronte est è presente un secondo balcone, accessibile dalla cucina e dalla camera matrimoniale ed un piccolo ripostiglio esterno nel quale è installata la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; un terzo balcone, di piccole dimensioni, è presente sul fronte nord a servizio della camera da letto singola. I balconi hanno parapetti in muratura con soprastante copertina in cemento e pavimentazioni in gres ceramico.

Le finiture dell'alloggio sono di buon livello, con pavimentazioni interne in gres ceramico, rivestimento delle pareti, ove presente, in ceramica, pareti e soffitti, intonacati e

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tinteggiati. Portoncino d'ingresso di sicurezza con serratura a tre punti di chiusura, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno, originari dell'epoca di costruzione e bisognosi di manutenzione, con doppi vetri e persiane anch'esse in legno. Il bagno ad uso della zona giorno è dotato di tre apparecchi in vetrochina di colore bianco, wc, bidet e lavabo a colonna, muniti di rubinetterie monocomando in acciaio, oltre a box doccia con pareti scorrevoli in policarbonato; presente il collegamento idraulico per il carico e scarico necessario all'utilizzo della lavatrice. Il bagno ad uso della zona notte è dotato di tre apparecchi in vetrochina di colore bianco, wc, bidet e lavabo con piano in resina, muniti di rubinetterie monocomando in acciaio, oltre a vasca da bagno.

Impianto idrico-sanitario sotto traccia, con alimentazione diretta dalla rete comunale e allacciamento alla pubblica fognatura.

Impianto citofonico ed elettrico sotto traccia, dotato di frutti in tecnopolimero di colore nero, munito di interruttore magnetotermico differenziale salvavita.

Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, con corpi radianti in ghisa, non dotati di valvole di termoregolazione; produzione combinata di acqua calda sanitaria.

Impianto di climatizzazione estiva a "split" con unità interna installata nel soggiorno.

Nel corso delle ricerche documentali non sono emerse le dichiarazioni di conformità impiantistiche né il Comune di Trecate le ha fornite all'atto della trasmissione dei documenti presenti nel fascicolo edilizio.

La superficie lorda dell'alloggio è pari a circa 96,19 m², di cui circa 80,33 m² calpestabile, oltre a balconi di superficie lorda pari a 21,00 m² e ripostiglio esterno di superficie lorda pari a 1,47 m², altezza netta interna pari a 270 cm.

La consistenza dell'unità immobiliare sopra descritta, costituita da alloggio al piano terzo con pertinenti balconi, è evidenziata nella tabella di cui sotto. La superficie lorda è comprensiva delle murature di perimetro e del 50% di quelle in comune con altre unità, la superficie commerciale è invece ragguagliata, in relazione alle varie destinazioni, alla superficie principale tramite l'applicazione di coefficienti di adeguamento:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. adeguamento	Superficie commerciale
PIANO TERZO				
Soggiorno	29,15	32,98	1,00	32,98
Balcone	-	9,31	0,30	2,79
Cucina	10,76	13,23	1,00	13,23
Balcone	-	8,66	0,30	2,60
Rip./C.T.	0,96	1,47	0,20	0,29
Bagno	6,89	8,11	1,00	8,11
Camera da letto	15,00	17,85	1,00	17,85
Disimpegno	2,03	2,40	1,00	2,40
Bagno	5,27	7,56	1,00	7,56
Camera da letto	11,23	14,06	1,00	14,06
Balcone	-	3,03	0,30	0,91
				102,78 m²

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

All'unità residenziale sopra descritta corrisponde, come indicato dall'Amministrazione dello stabile, un valore millesimale di comproprietà generale pari a **131,86 ‰**.

- **Autorimessa doppia al piano terra**, censita al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Trecate al Foglio 12, Mappale 330, Sub. 12, accessibile dalla corte comune condominiale; porta d'ingresso basculante in lamiera ad apertura manuale, pavimento in gres ceramico, serramento in ferro munito di vetro semplice; impianto elettrico e di illuminazione con distribuzione sottotraccia.



Autorimessa

Superficie lorda pari a circa 27,17 m², di cui netta calpestabile circa 22,93 m²; altezza interna pari a circa 2,30 m.

La consistenza dell'unità immobiliare sopra descritta, destinata ad autorimessa, è evidenziata nella tabella di cui sotto; la superficie lorda è comprensiva delle murature di perimetro e del 50% di quelle in comune con altre unità:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. adeguamento	Superficie commerciale
Autorimessa	22,93	27,17	1,00	27,17
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				27,17

All'unità come sopra descritta, corrisponde, come indicato dall'Amministrazione dello stabile, un valore millesimale di comproprietà generale pari a **23,93 ‰**.

2.2 Identificazione e conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano attualmente così censite:

- Alloggio

Catasto Edilizio Urbano del Comune di Trecate, Foglio 12, Mappale 330, Sub. 8, Via Strettura 5, interno 6, piano 2°, Z.C. U, categoria A/3, classe 2^a, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 m² (escluso aree scoperte 93 m²), rendita catastale 355,06 €, in capo agli esecutari, [REDACTED]

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà ciascuno; gli intestatari in regime di comunione dei beni.

Coerenze dell'alloggio, da nord ed in senso orario:

a nord e ad est cortile comune, a sud vano scala comune ed alloggio di altra proprietà, ad ovest cortile comune.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, in seguito ad un confronto tra la planimetria catastale attuale ed il rilievo dimensionale eseguito dal CTU, si attesta la conformità allo stato di fatto della stessa planimetria catastale rappresentativa dell'immobile pignorato. Si evidenzia che l'unità immobiliare risulta catastalmente individuata al piano secondo mentre, negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi emessi dal Comune di Trecate, risulta identificata al piano terzo.

Autorimessa

Catasto Edilizio Urbano del Comune di Trecate, Foglio 12, Mappale 330, Sub. 12,
Via Strettura 5, interno 4, piano S1, Z.C. U, categoria C/6, classe 3^a, consistenza 23 m²,
superficie catastale 26 m², rendita catastale 102,16 €, in capo agli esecutari, [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà ciascuno; gli intestatari in regime di comunione dei beni.

Coerenze dell'autorimessa, da nord ed in senso orario:

a nord altra unità immobiliare, ad est cortile comune, a sud vano scala e andito comune, ad ovest cortile comune.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, in seguito ad un confronto tra la planimetria catastale attuale ed il rilievo dimensionale eseguito dal CTU, si attesta la conformità allo stato di fatto della stessa planimetria catastale rappresentativa dell'immobile pignorato. Si evidenzia che l'unità immobiliare risulta catastalmente individuata al piano seminterrato invece, negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi emessi dal Comune di Trecate, risulta identificata al piano terra.

Alle unità immobiliari pignorate, come sopra individuate, competono le proporzionali quote di spazi ed enti comuni come individuati nell'elaborato planimetrico unito alla presente relazione e nel dettaglio:

- Foglio 12, mappale 330, subalterno 1, Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni (cortile ed ingressi);
- Foglio 12, mappale 330, subalterno 2, Bene Comune Non Censibile ai subalterni da 4 a 9 (scala ed accesso);
- Foglio 12, mappale 327, subalterno 1, Bene Comune Non Censibile ai mappali 328, 329, 330, 331, gravato inoltre da servitù di transito pedonale e carraio a favore dell'ex mappale 332 del foglio 12, ora individuato in mappa terreni dai mappali 870 e 871.

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

L'edificio in cui sono inserite le unità in esame insiste su area individuata al C.T. al Foglio 12, Mappale 330, Ente Urbano di 691 m².

2.3 Normativa e conformità urbanistico edilizia

Sulla base del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trecate, l'area su cui sorge l'edificio condominiale in cui sono inserite le unità pignorate, risulta classificata come "Aree residenziali edificate", disciplinata dall'art. 3.3.8 delle Norme Tecniche di Attuazione; l'area ricade inoltre nella classe geologica "I" di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

L'immobile condominiale, edificato successivamente al 01.09.1967, risulta costruito e/o modificato sulla base dei seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione n. 966 del 06.03.1989, rilasciata a [REDACTED], per "sistemazione terreno";
- Concessione Edilizia n. 106/1989 del 24.04.1989, rilasciata a [REDACTED], per "costruzione di fabbricato a tre alloggi e palazzina a sei alloggi";
- Concessione Edilizia n. 73/1990 del 12.04.1990, rilasciata a [REDACTED], per "varianti concessioni edilizie n. 106/89 e 222/89";
- Autorizzazione all'abitabilità degli edifici di abitazione ed all'usabilità per accessori e pertinenze del 14.12.1990.

Il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi emessi e quanto rilevato in sito durante il sopralluogo, ha evidenziato le seguenti difformità:

- nel soggiorno è stata demolita la quinta che delimitava il disimpegno che adduce alla zona notte, costruzione di nuovo tavolato ed installazione di porta scorrevole;
- la porta di accesso e le aperture esterne hanno dimensioni maggiori rispetto a quanto licenziato.

La regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate dovrà avvenire tramite la presentazione, al Comune di Trecate, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria in seguito a confronto con gli uffici tecnici; i costi per le attività tecniche, oblazioni ed oneri concessori sono quantificabili in circa € 3.500,00, carichi fiscali esclusi.

3 TITOLARITA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

3.1 Attuali proprietari

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate, si evince che alla trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta in data 18.07.2023, le unità immobiliari catastalmente individuate al sovrastante paragrafo 2.2, risultavano in capo agli esecutati, in regime di comunione dei beni, [REDACTED]

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

[REDACTED], per 1/2 di piena proprietà ciascuno in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Andrea Milano in data 18.03.2010, Rep. 29408, Racc. 11857, trascritto a Novara il 22.03.2010 ai nn. 4295/2695.

3.2 Precedenti proprietari

- [REDACTED] in forza di atto a rogito del Notaio Giuseppe Mittino, Rep. 223562 del 03.08.1990, trascritto il 22.08.1990 ai nn. 10153/7507.
- [REDACTED], in forza di titoli anteriori al ventennio.

3.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, eseguito il giorno 11.12.2025, alla presenza del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Novara, gli immobili pignorati risultavano occupati dall'esecutata, [REDACTED] e dal figlio maggiorenne.

Come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione di Novara, non risultano registrati contratti di locazione relativi all'unità in esame.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso:
Predisposizione di regolarizzazione urbanistica e catastale, come già evidenziato al precedente paragrafo "2.3" (onere economico a carico della procedura).

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Novara il 22.03.2010 ai nn. Gen. 4296 Part. 947, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili oggetto di stima, a seguito di atto a firma del Notaio Andrea Milano in data 18.03.2010 al Repertorio 29409/11858.
Importo ipoteca € 264.000,00 - Importo capitale € 132.000,00.

Trascrizioni:

- Trascrizione del 18.07.2023 ai nn. Part. 8790 Gen. 11713, relativa a verbale di pignoramento immobili del 28.06.2023 Rep. 1712, a favore di Amco - Asset Management

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

Company S.p.a. contro [REDACTED], per 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili in esame e catastalmente identificati al CEU del Comune di Trecate al Fg. 12, Mapp. 330, Sub. 8 e 12.

Difformità urbanistico-edilizie:

- Onere economico per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, come evidenziato al paragrafo "2.3". I costi decurtati dal valore complessivo del lotto, come meglio indicato al successivo capitolo "5".

Difformità catastali:

- Nessuna

4.3 Altre informazioni per l'acquirente

Oneri di natura condominiale:

L'amministrazione del complesso denominato "Condominio Via Strettura 5" è affidata allo Studio della Dott.ssa Arianna Busti che, su richiesta del sottoscritto, ha fornito copia del riparto consuntivo della gestione 2024/25, di quello preventivo della gestione 2025/26; il complesso non è dotato di regolamento condominiale. I documenti contabili d'esercizio, allegati in copia alla presente relazione, evidenziano che alla data del 03.02.2026 risultava un debito complessivo degli esecutati nei confronti del condominio, per spese ordinarie e/o straordinarie pregresse, pari a 13.613,79 €, derivanti da:

- gestioni precedenti	€ 11.122,32
- gestione ordinaria 2024/25	€ 1.471,47
- gestione ordinaria 2025/26 (1 ^a e 2 ^a rata)	€ 1.020,00

L'importo delle spese annue ordinarie, gravanti sulle unità pignorate, risulta pari a circa 1.500,00 €.

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate fa parte del complesso residenziale a regime condominiale denominato "Residenza di Via Strettura", composto da quattro corpi di fabbrica denominati "Corpo A", "Corpo B", "Corpo C" e "Corpo D"; le unità in esame sono inserite nell'edificio denominato "Corpo C", con accesso da strada privata, con origine da Via Strettura, costituita da striscia di terreno della larghezza di circa metri cinque e cinquanta, lungo il confine di levante della proprietà ed individuata nella mappa catastale al Foglio 12, Mappale 327. Il sedime è ulteriormente gravato da servitù di transito pedonale e carraio a favore dell'ex Mappale 332 del Foglio 12, ora Mappali 870 e 871.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del sedime stradale privato è a carico di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso "Residenza di Via Strettura", in particolare per le unità immobiliari pignorate spettano 40,57 ‰ relativamente all'alloggio di piano terzo e 29,96 ‰ relativamente all'autorimessa, per un totale di 80,53 ‰.

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

Per quanto riguarda invece il contesto condominiale del "Corpo C", edificio in cui sono inserite le unità pignorate, l'alloggio in esame ha un valore millesimale di comproprietà generale pari a **131,86 ‰**, mentre l'autorimessa ha un valore millesimale di comproprietà generale pari a **23,93 ‰**.

Cause in corso:

Nel corso delle operazioni peritali non sono emerse cause civili in corso, escluso la presente Procedura Esecutiva Immobiliare.

Informazioni generali:

Tutte le superfici sono state ricavate dal rilievo strumentale eseguito dal sottoscritto CTU; le misurazioni sono state poi opportunamente confrontate con gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale e con le schede catastali attuali. In ogni caso si specifica che la vendita avviene a corpo e non a misura.

Relativamente agli immobili di cui trattasi non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo, verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti tecnologici presenti né sulla conformità degli stessi; non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze considerate nocive dalla legislazione vigente.

4.4 Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici

Gli immobili oggetto di stima non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, fatta eccezione per le prescrizioni eventualmente dettate dal Piano Regolatore Generale e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione; come dichiarato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Trecate, i terreni sui quali insistono le unità pignorate non sono assoggettati ad usi civici essenziali o diritti demaniali.

5 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Considerato come scopo di stima porre in vendita gli immobili, il sottoscritto ritiene corretto applicare il metodo del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta; la valutazione degli immobili sarà effettuata mediante il metodo del confronto di mercato, attribuendo il più probabile valore di mercato agli immobili in esame attraverso la comparazione con altri, simili per ubicazione, caratteristiche e segmento di mercato, considerando la consistenza dei beni, l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva che, come già proposto dal quesito affidato, prevede una riduzione forfettaria del 20% del valore di mercato determinato, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, stato degli impianti tecnologici esistenti, occupazione ed uso, spese fisse e pregresse, oltre ad ogni altro dato utile.

Nella valutazione sono comprese le proporzionali quote di comproprietà su aree ed enti comuni.

I valori di riferimento sono desunti dalle seguenti fonti:

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Quotazioni riferite al 2° semestre dell'anno 2025, relative al comune di Trecate, codice di zona D1, fascia periferica con destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo civile	Normale	950	1350	L	3,0	4,5	L
Box	Normale	475	710	L	2,0	2,8	L

- Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2025 - Comune di Trecate-

Considerata la conformazione dell'unità in esame, l'epoca di realizzazione, la dotazione di spazi pertinenziali esterni ad uso comune, il sottoscritto CTU ha ritenuto corretto considerare le quotazioni medie relative alla categoria di "appartamenti non recenti", in buone condizioni e abitabili di età compresa tra i 17 ed i 40 anni:

Valore minimo 500,00 €/mq

Valore massimo 750,00 €/mq

Autorimesse in buone condizioni, con superficie interna compresa tra i 12,5 ed i 16 mq:

Valore minimo 7.500,00 €

Valore massimo 11.500,00 €

Considerato il buono stato manutentivo delle unità immobiliari pignorate ed anche dell'edificio condominiale, il sottoscritto CTU ha ritenuto corretto tenere in debita considerazione anche le quotazioni medie relative alla categoria di "appartamenti recenti e/o ristrutturati", in buone condizioni e abitabili:

Valore minimo 850,00 €/mq

Valore massimo 1.050,00 €/mq

- Rilevazioni da agenzie immobiliari operanti sul territorio e Borsinoimmobiliare.it-

Eseguite le necessarie ricerche presso gli operatori immobiliari operanti sul territorio, confrontati con i valori riportati dal Borsinoimmobiliare.it per abitazioni in stabili di fascia media, sono emersi i seguenti valori medi per abitazioni localizzate in zone simili e con caratteristiche affini:

Valore minimo 960,00 €/mq

Valore massimo 1.310,00 €/mq

Autorimesse:

Valore minimo 490,00 €/mq

Valore massimo 580,00 €/mq

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla valutazione, in unico lotto, di alloggio al piano terzo, senza ascensore, con pertinente autorimesse:

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti



Esecuzione Immobiliare n° 101/2023

Special Gardant S.p.a. contro [REDACTED]

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio al piano terzo	102,78	€ 1.100,00	€ 113.058,00
Autorimessa	27,17	€ 650,00	€ 17.660,50
TOTALI			€ 130.718,50
- Valore del lotto			€ 130.718,50
- Regularizzazioni urbanistiche			€ - 3.500,00
- Spese condominiali insolute negli ultimi 24 mesi			€ - 2.491,47
- Modalità di vendita coattiva - 20%			€ - 26.143,70
TOTALE			€ 98.583,33

Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova per 1000/1000 di piena proprietà, € 98.600,00 (novantottomilaseicento/00)

Ritenendo in tal modo di aver esaurito l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione allegando quanto in elenco:

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Estratto di mappa di PRGC vigente, legenda e N.T.A.
5. Titoli edilizi e documentazione urbanistica
6. Atto di provenienza
7. Interrogazione Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara
8. Visure di aggiornamento Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara
9. Documentazione contabile condominiale
10. Copia e-mail d'invio della presente relazione al soggetto procedente
11. RAR invio della presente relazione agli esecutati
12. Elaborato peritale, riepilogo utile per l'ordinanza di vendita, planimetrie catastali e fotografie in formato elettronico.

Cameriano, 19 marzo 2026

Il Perito incaricato
geom. Davide Facchetti



Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti