

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

promossa da

**DOValue S.P.A. per essa e mandataria di OLIMPIA S.P.V. S.R.L.**

creditore intervenuto

**EREDITA' GIACENTE** [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giuramento: 30 ottobre 2025  
Data Udienza: 12 febbraio 2026 ore 10.45

Procedimento esecutivo n. 6/2025

**Giudice Dott.sa Rossella Incardona**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Geom. Paolo Costigliola**  
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2433  
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara  
codice fiscale CST PLA 75P05 B019O – partita IVA 01805650031

con studio professionale in Borgomanero (NO) Viale Don G. Minzoni n. 41  
telefono 0322 83 44 32 – fax 17 82 20 59 45  
cellulare 340 08 18 864  
email [paolo.c@studiocostigliola.it](mailto:paolo.c@studiocostigliola.it) – pec [paolo.costigliola@geopec.it](mailto:paolo.costigliola@geopec.it)\*

---

Giudice Dott.sa Rossella Incardona  
Esperto Stimatore Geom. Paolo Costigliola

\*



Beni in TRECATE (NO) VIALE GOFFREDO MAMELI n. 5

**Lotto unico – Piena proprietà di appartamento bilocale, oltre a servizi al piano primo di fabbricato di ringhiera.**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

lo scrivente Perito stimatore

**X da atto delle seguenti problematiche:**

- La planimetria catastale in atti presenta alcune difformità rispetto lo stato dei luoghi rilevati, le quali non impediscono la vendita in quanto non necessita presentazione di nuova planimetria poiché non variano la consistenza e la rendita;

- La certificazione notarile a firma del 3/2/2025 a firma del Notaio Dott. Nicolò Tiecco non riporta l'ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 1/12/2025 ai nn. 19'386/3'564, in quanto successiva alla redazione della certificazione notarile.

da atto che non sono state riscontrate problematiche.

\*\*\*\*\*

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Descrizione del lotto**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento bilocale, oltre a servizi al piano primo di un fabbricato di ringhiera**  
sito in TRECATE (NO) – VIALE GOFFREDO MAMELI n. 5



Inquadramento nel contesto urbano



Particolare camera

I beni interessati della presente procedura si trovano nella zona semicentrale della Città di Trecate (NO) in Viale Goffredo Mameli n. 5 e sono costituiti da: appartamento bilocale posto al piano primo di un fabbricato di ringhiera in corte comune, composto da zona giorno con angolo cottura, pranzo e soggiorno, una camera da letto matrimoniale, bagno, antibagno e balcone comune prospiciente la corte comune. Il fabbricato di corte e di ringhiera è stato edificato nei primi decenni del XX secolo, L'immobile possiede fondazioni in cordoli di muratura in pietrame e mattoni pieni, murature perimetrali e di spina in pietrame

Giudice Dott.sa Rossella Incardona  
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola



e mattoni pieni con presenza di fessurazioni e tracce di umidità di risalita al piano terreno e di infiltrazioni dalla copertura nei piani superiori, solai interpiano con elementi metallici ed interposti elementi di laterizio, sbalzi in lastre di pietra naturale sorrette da mensole in pietra naturale, copertura non coibentata e ventilata con orditura lignea e manto in tegole di laterizio, di cui non si conosce lo stato in quanto non accessibile, lattoneria in rame. La scala comune possiede rampe in cls con rivestimento in pietra naturale "serizzo", pianerottoli in piastrelle di clinker rosso, pareti intonacate e tinteggiate con presenza di infiltrazioni. Le facciate possiedono intonaco originario dell'epoca della costruzione, con zoccolatura al piano terreno in intonaco strollato, aperture esterne in parte con davanzali in pietra naturale "serizzo" ed in parte prive di davanzali, parapetti balconi ed inferiate in metallo a disegno semplice ad aste verticali di colore marrone. La facciata principale verso la corte comune possiede uno scarso stato di manutenzione e conservazione, presentando un notevole traccia di umidità proveniente da una probabile infiltrazione dal bagno dell'appartamento al piano secondo.

L'appartamento possiede pavimento in piastrelle di graniglia formato quadrato 20x20 cm. colore bianco/marrone nella zona giorno, piastrelle di monocottura formato quadrato 20x20 decorate con colorazione bianco/marrone nell'antibagno e nel bagno, mentre la camera da letto possiede pavimento in piastrelle di monocottura formato rettangolare 20x10 con colorazione verde. Si precisa che nel bagno è presente un rapprezzo di altro colore nel pavimento. Il bagno possiede rivestimento sui quattro lati sino a 145 cm. di altezza con piastrelle formato quadrato 15x15 cm. colore bianco. Si evidenzia che parti del rivestimento a causa delle infiltrazioni si distacca e ci sono diverse piastrelle danneggiate. Le pareti e i soffitti dei locali sono intonacati al civile, i quali presentano notevoli tracce di infiltrazioni di acqua proveniente dal bagno dell'appartamento del piano secondo e diverse fessurazioni. I serramenti esterni sono in legno tinta noce con vetro semplice, privi di sistema di oscuramento, portoncino di ingresso blindato, con pannello interno danneggiato, porte interne a battente in legno tamburato tinta noce, con pannello cieco, coprifili squadrati, ferramenta e maniglia effetto ottone. Si precisa che la porta del disimpegno è danneggiata. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a metano non a norma presente nell'angolo cottura, impianto elettrico sottotraccia ai pavimenti e alle pareti con scatolette incassate con frutti e placchette di finitura in plastica di colore bianco, il quale è stato rivisto ma presenta alcune mancanze nei frutti e alcune scatolette aperte. L'impianto idrico sanitario è sottotraccia ai pavimenti alimentato dalla caldaia presente nell'angolo cottura. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca non sospesi, comprendenti vaso con cassetta di cacciata esterna, bidet, lavabo a colonna, vasca a sedere in ghisa con rivestimento perimetrale ceramico, i quali possiedono rubinetteria di tipo a tre fori con finitura cromata. Durante le attività peritali di sopralluogo all'interno dell'appartamento non state accertate pregevoli tracce di condensa, mentre vi sono apprezzabili tracce di infiltrazioni nelle pareti e nei soffitti provenienti dal bagno dell'appartamento al piano secondo, fessurazioni nelle pareti, distacchi del rivestimento del bagno; pertanto, nel complesso lo stato manutentivo dell'appartamento è scarso. Si segnala che le parti comuni versano in stato di scarso stato di manutenzione e conservazione, in quanto il vano scala presenta infiltrazioni nelle pareti, la facciata principale presenta tracce di infiltrazioni nella muratura e nei sottobalconi provenienti dal bagno dell'appartamento al piano secondo, presenza al piano secondo di una copertura in ondulina verde parzialmente distaccata. Il Perito ha verificato che gli impianti tecnologici non sono conformi alla normativa vigente.

#### Riepilogo superfici:

Superficie netta calpestabile interna appartamento	= 48576 m <sup>2</sup>
Superficie lorda appartamento (esclusi balconi)	= 59,11 m <sup>2</sup>
H nette interne: zona giorno 258 cm., disimpegno 257 cm., bagno 251cm., camera 242 cm.	
Superficie commerciale appartamento	= 59,11 m <sup>2</sup>



## **Identificativi al Catasto – Fabbricati**

- Appartamento:

Foglio **39** Particella **121** Subalterno **30**

categoria A/3, classe 1<sup>a</sup>, Viale Mameli n. 5 piano 1, consistenza 2,5 vani, Sup. cat. tot. 70 mq (di cui 67 mq escluse aree scoperte), rendita: 135,57 euro; L'unità immobiliare deriva dai subalterni 3, 4, 6 e 12 in virtù di variazione del 22.3.2005 in atti dal 22.3.2005 n. 025926/2005.

### **Coerenze:**

- riferite all'alloggio (sub. 30): fabbricato particella 117, appartamento subalterno 32, corte comune, appartamento sub. 34;

## **Identificativi al Catasto – Terreni**

Fabbricato:

Foglio **39** Particella **121**

categoria Ente Urbano, superficie 435 m<sup>2</sup>, senza redditi;

### **Coerenze:**

in un sol corpo riferite alla mappa catastale da nord in senso orario: mappale n. 117, mappale n. 115, mappale n. 122, mappale n. 942, mappale n. 1083, mappale n. 1084, mappale n. 1076, mappale n. 1075, mappale n. 985, mappale n. 696, mappale n. 1092, mappale n. 1093, salvo altri;

### **Destinazione urbanistica:**

Il fabbricato e l'area pertinenziale scoperta sono azionati nel Piano regolatore comunale vigente in "RTC – Aree residenziali di trasformazione e completamento", ai sensi dell'Art. 3.3.9, delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Parte del fabbricato è all'interno della fascia di rispetto di pozzi idropotabili, ai sensi dell'Art. n. 4.2.6 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Detta area è classificata nel Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) in classe I.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:**

- Caratteristiche zona: il fabbricato è ubicato nella zona semicentrale della Città di Trecate, con tessuto urbano prettamente a destinazione residenziale, con presenza di attività commerciali e artigianali ai piani terreni dei fabbricati, servito dal Corso Roma. La zona è pianeggiante.
- Servizi della zona (prossimità/vicinanza): nella zona in cui è ubicato il compendio immobiliare sono presenti supermercati, negozi di quartiere, locali pubblici e ricettivo turistici, farmacia, ambulatorio medico, istituti bancari, poste, luoghi di culto, parchi pubblici, centri sportivi, plessi scolastici a partire dalla scuola dell'infanzia sino a scuole secondarie di primo grado.
- Caratteristiche zone limitrofe: nelle zone limitrofe sono caratterizzate da presenza di abitazioni, attività commerciali e artigianali.
- Collegamenti: pullman di linea della Sun Novara linea 8, stazione ferroviaria di Trecate (140 m.), tangenziale di Novara (1,4 Km.), casello autostradale Novara Est dell'Autostrada A4/E64 Torino Milano (10,1 km.), di collegamento con Milano, Torino, la Liguria, la Val d'Aosta, la Svizzera, la Francia, mentre l'aeroporto di Malpensa è ubicato a 25,60 km. .

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo: congiuntamente con il Custode nominato è stato accertato che **il compendio immobiliare è libero da persone e contenuti.**



#### 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: Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BIPOP CARIRE, società per azioni a firma di Notaio Claudio Limontini di Novara (NO) in data 13/12/2005 Rep. n. 8'435, iscrizione del 19/12/2005 ai nn. 26'571/6'566 capitale: euro 63'200,00 totale: 107'440,00 euro
- Ipoteca Volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BIPOP CARIRE, società per azioni a firma di Notaio Claudio Limontini di Novara (NO) in data 13/12/2005 Rep. n. 8'435, iscrizione del 1/12/2025 ai nn. 19'386/3'564 capitale: euro 63'200,00 totale: 107'440,00 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare del 7/1/2025

Atto esecutivo o cautelare a favore di OLYMPIA SPV SRL, in forza di Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Novara in data 7/1/2025 Rep. n. 4'839/2025 trascrizione nn. 876/670 del 23/1/2025;

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:

Con nota prot. n. 38226 del 27.11.2025 l'Istruttore Direttivo dello Sportello Unico Edilizia ha dichiarato che agli atti non sono presenti pratiche edilizie che interessano direttamente l'immobile oggetto di esecuzione. L'esistenza dell'immobile sul territorio comunale è riscontrabile nel P.R.G.C. del 1951.

Durante l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

4.3.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti prot. n. NO0046755 del 22/3/2005 non è perfettamente conforme con lo stato dei luoghi rilevato durante le attività peritali di sopralluogo, in quanto non rappresenta una controparete nella camera da letto e non riporta correttamente i serramenti esterni. Ai fini della vendita, l'Esperto non ritiene necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale, in quanto quella in atti individua correttamente il bene e non varia la rendita catastale; pertanto, **sarà cura dell'assegnatario effettuare l'aggiornamento catastale.**



Il costo delle spese ipotizzate è: le spese per l'aggiornamento catastale comprendente spese tecniche per rilievo, stesura e presentazione variazione catastale, diritti catastali, iva, cassa previdenziale ammontano preventivamente in € 900,00.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:	spese di normale gestione di un appartamento, quali consumi, assicurazione, manutenzione
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.	/
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia	/
Quote millesimali di competenza:	
- Millesimi generali di proprietà:	/
- Millesimi scala A	/
- Millesimi cortile	/
Amministratore condominiale	/

Cause in corso/criticità: **NESSUNA**

Note:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Nominativo	Codice Fiscale	Quota
	NRI GPP 43R20 I520 X	1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: Atto di compravendita Repertorio n. 8'434 Raccolta n. 5'053 stipulato il 13/12/2005 dal Notaio Dott. Claudio Limontini di Novara (NO), trascritto a Novara (NO) il 16/12/2005 ai nn. 26'454/14'161. Si specifica che il Sig. \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto era libero di stato.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- \_\_\_\_\_, Codice Fiscale n. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, proprietario in virtù di atto di donazione della nuda proprietà con rinumerazione a rogito Notaio Dott. Giuseppe Mittino di Novara (NO) in data 27/7/1998 Repertorio n. 344'896 Raccolta n. 18'223, registrato a Novara (NO) il 4/8/1998 al n. 3'398, trascritto a Novara (NO) il 30/7/1998 ai nn. 10'607/7'735 e successiva voltura di ricongiungimento dell'usufrutto in morte della Sig.ra \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, pratica di voltura presentata al n. 1'332.1/2005 (protocollo n. NO0026358).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Con nota prot. n. 38226 del 27.11.2025 l'Istruttore Direttivo dello Sportello Unico Edilizia ha dichiarato che agli atti non sono presenti pratiche edilizie che interessano direttamente l'immobile oggetto di esecuzione. L'esistenza dell'immobile sul territorio comunale è riscontrabile nel P.R.G.C. del 1951.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

L'Esperto, preso in esame la posizione del bene rispetto il centro della città di Trecate, i servizi della zona, le attività commerciali presenti nel medesimo quartiere, la presenza di mezzi di trasporto pubblici, la distanza rispetto il centro storico, lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare eseguita e del fabbricato, la qualità delle finiture e delle dotazioni impiantistiche presenti, l'assenza di locali accessori, la possibilità di parcheggio pubblico con limitazioni, l'assenza di difformità edilizie, l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura e di provvedimenti di assegnazione al coniuge, il costo di costruzione per un intervento di ristrutturazione, il valore di un bene simile ristrutturato a nuovo, la richiesta e l'offerta di immobili simili, effettua una "stima sintetica comparativa parametrica semplificata" in base al confronto tra i valori indicati dal Borsino Immobiliare Novarese (BiN) edizione 2025 per la Città di Trecate (ultima edizione presente), dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio, riferendosi al 1° semestre 2025 per la Città di Trecate zona Semicentrale: fra la centrale e Vie Rosselli, Clerici, Dolce, S. Marco Micca, Cassiano, Tasso, Pellico, Manzoni, Barassin (ultima rilevazione disponibile alla data odierna), dalla Banca dati del Borsinoimmobiliare.it, riferendosi alla quotazione della Città di Trecate in Viale Goffredo Mameli n. 5, e da un'accurata indagine conoscitiva presso gli operatori immobiliari operanti nella Città di Trecate. Il perito ha accertato che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'Art.1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

### 8.2. Fonti di informazione

Consultazione del Borsino Immobiliare Novarese - BiN, il quale contiene i valori medi rilevati nel 2024, viene preso in considerazione la Città di Trecate tipologia "Appartamenti non recenti" alla quale viene attribuito un valore minimo di 500,00 €/mq. ed un valore massimo di 750,00 €/mq. . Si evidenzia che i valori indicati si riferiscono ad un'unità immobiliari di età superiore ai 40 anni dalla data di ultimazione dell'edificio. È stata presa anche in esame la tipologia "Appartamenti nuovi" alla quale viene attribuito un valore minimo di 1'900,00 €/mq. ed un valore massimo di 2'250,00 €/mq. .

Consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI risulta che i beni si trovano nella fascia "Semicentrale" nella zona "Semicentrale: fra la centrale e Vie Rosselli, Clerici, Dolce, S. Marco Micca, Cassiano, Tasso, Pellico, Manzoni, Barassin" con codice C1, nella microzona catastale n. 1, con tipologia prevalente di abitazioni civili, destinazione commerciale, tipologia consultata "Appartamenti di tipo economico", per la quale viene assegnato un valore minimo di 530,00 €/mq. ed un valore massimo di 770,00 €/mq., con uno stato conservativo normale.

Consultazione del "Borsinoimmobiliare.it", l'Estimatore ha ricercato nella Città di Trecate Corso Roma n. 15 ed ha preso in esame la tipologia "Abitazioni in stabili di 2° fascia", ovvero quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona, per la quale viene assegnato un valore minimo di 681,00 €/mq. ed un valore massimo di 781,00 €/mq. .



### 8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente (m<sup>2</sup>)</i>
Appartamento Piano Primo;	59,11	1,00	59,11
<b><i>Totale superficie commerciale Appartamento P1</i></b>			<b><i>59,11</i></b>

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie equivalente (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valore unitario (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Valore complessivo (€)</i>
Appartamento Piano Primo;	59,11	650,00	€ 38'421,50
<b><i>VALORE POTENZIALE DEL LOTTO</i></b>			<b><i>38'500,00</i></b>

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria;	€	7'700,00
- Stima detrazione forfettaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia;	€	0,00
- Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale;	€	900,00
- Incidenza sanzioni ed oneri vari;	€	0,00
- Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia;	€	0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

La presente valutazione tratta un'unica unità immobiliare costituita da un appartamento bilocale privo di locale accessori, quindi non divisibile.

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29'900,00  
arrotondabile a **€ 30'000,00**



Borgomanero, li 10 gennaio 2026

*Il Perito stimatore incaricato*

*Geom. Paolo Costigliola*

*(Documento Firmato Digitalmente)*

## **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato N. 1 – Rilievo fotografico
- Allegato N. 2 – Estratti ipocatastali e da pratiche edilizie
  - ispezione ipotecaria
  - visure catastali
  - estratto mappa catastale
  - planimetria catastale
  - rilievo planimetrico al momento del sopralluogo
  - dichiarazione ufficio tecnico comunale assenza pratiche edilizie
- Allegato N. 3 – Strumento urbanistico
  - estratto Piano Regolatore
  - estratto Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato N. 4 – Certificati e Dichiarazioni
  - dichiarazione Polizia Locale esistenza contratti di locazione, comodati
  - Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione, comodati, contratti preliminari di vendita
- Allegato N. 5 – Consultazioni banche dati
- Allegato N. 6 – Comunicazione inizio attività peritali
- Allegato N. 7 - Verbale attività peritali di sopralluogo
- Allegato N. 8 – Ricevute spese sostenute dal Perito Stimatore

