
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX
contro
XXX

N. Gen. Rep. **39/2024**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Andrea Arcagni
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2387
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. RCG NDR 74D03 D872B

con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: andrea.arcagni@314studio.it



Trecate (NO) – Via Mezzano n. 10

Lotto 001

APPARTAMENTO e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Trecate (NO) in Via Mezzano n. 10 e censita al C.F. al fg. 22 part. 1752 sub 9. Si tratta di un appartamento collocato a piano primo di una palazzina condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra, ubicato in zona periferica del Comune di Trecate (NO). All'u.i.u. si acceda dall'ingresso comune attraverso il cortile.

L'abitazione è costituita da: ingresso (c.a. 7,00 mq), soggiorno (c.a. 31,00 mq), cucina (c.a. 12,00 mq), disimpegno (c.a. 8,50 mq), tre camere (rispettivamente c.a. 11,00 mq, c.a.

17,00 mq e c.a. 19,00 mq), due bagni (rispettivamente di c.a. 6,00 mq e c.a. 6,50 mq) per un totale di circa 118,00 mq calpestabili e circa 137,00 mq lordi.

Sono inoltre presenti due pertinenze, un terrazzo sul fronte nord (c.a. 33,50 mq) ed un balcone sul fronte sud (c.a. 7,50 mq).

L'altezza interna dei locali al piano primo è di 2,90m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

- foglio 22 mappale 1752, subalterno 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, posto al piano primo, rendita € 587,47.

Coerenze del lotto: via Mezzano, mappale 156, mappale 1752 (vano scale comune) e mappale 151.

Si precisa che al lotto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà condominiale sull'area e sulle parti comuni del fabbricato.



B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **cantina** sita in Trecate (NO) in Via Mezzano n.10 e censita al C.F. Fg. 22 mapp. 1752 sub. 10. La cantina è accessibile mediante vano scale comune. La cantina ha una superficie di c.a. 36,50 mq e una porzione di corridoio esclusivo di c.a. 7,00 mq calpestabili per un totale di c.a. 48.00 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

-foglio 22, mappale 1752, subalterno 10, categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, posta al piano S1, rendita

€106,80.

Coerenze u.i.u. da nord in senso orario: controterra, mappale 1752 (vano scale comune), altra u.i.u. mappale 1752.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

A seguito di autorizzazione del Giudice in data 04/02/2026, si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Allo stato attuale, pertanto l'identificazione catastale corretta dell'alloggio risulta fg. 22 part. 1752 sub. 9 e della cantina fg. 22 part. 1752 sub. 10, in sostituzione della precedente unità al fg. 22 part. 1752 sub. 2 pignorata.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO e CANTINA.

Caratteristiche zona: periferica, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene di cui al presente lotto risulta occupato dal soggetto esecutato Sig.ra XXX, unitamente al compagno Sig. XXX e alla figlia Sig.ra XXX.

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: **Nessuno**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 29/11/2004 ai nn. 25349/7048, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, e contro la sig.ra XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, nascente da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito Notaio XXX in data XXX rep. 14605/3328, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

Iscrizione n.3941/724 del 24/02/2007 nascente da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS del 15/02/2007 numero di repertorio 101466/73 emesso da XXX sede in XXX a favore di XXX. sede XXX C.F. XXX, e contro XXX nata il XXX a Novara, C.F. XXX, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto il 27/03/2024 ai nn. 4585/3514 a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, e contro la sig.ra XXX nata a XXX il XXX, in forza di verbale di pignoramento emesso da U.N.E.P Tribunale di Novara il 19/02/2024 rep. 598/2024, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

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:



Circa l'unità di cui al presente lotto di vendita si rilevano alcune difformità rispetto a quanto concessionato. Nello specifico si riscontra una differenza nella distribuzione interna e nelle aperture esterne/interne, è stato realizzato un secondo bagno con formazione di una nuova finestra ed inoltre non è presente il ripostiglio.

Nel piano interrato si rileva una diversa distribuzione degli spazi.

Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 3.500,00 comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda gli immobili si riscontra la conformità catastale a seguito dell'aggiornamento autorizzato dal GE in data 04/02/2026.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		n.d.
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Si segnala che l'appartamento è dotato di impianto termico di tipo autonomo.		
Millesimi di proprietà: ---		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:
XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

6.2 Precedenti proprietari:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per acquisto da XXX nata a XXX il XXX, in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del 24/11/2004, rep. 14604/3327, trascritto il 29/11/2004 ai nn. 25348/14554.

Alla suindicata XXX l'immobile è pervenuto per successione in morte di XXX nato a XXX il XXX e deceduto a XXX il XXX, denuncia del 22/04/1969 num. 36 vol. 177, presentata all'ufficio Registro di Novara, con successivo atto di divisione del 12/02/1972 rep. 1127/485 Notaio XXX di XXX, trascritto il 21/02/1972 nn.1481/1156 da comproprietà con XXX nata a XXX in data XXX, XXX nata a XXX in data XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n.19 del 27/03/1969 per demolizione e ricostruzione di casa ad uso abitazione civile e negozi.
- AEL n.93/14 prot. 0031379 del 22/10/2014 per sostituzione serramenti.

Descrizione Appartamento

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Trecate (NO) in Via Mezzano n. 10 e censita al C.F. al fg. 22 part. 1752 sub 9.

Si tratta di un appartamento collocato a piano primo di una palazzina condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra, ubicato in zona periferica del Comune di Trecate (NO).

All'u.i.u. si acceda dall'ingresso comune attraverso il cortile.

L'abitazione è costituita da: ingresso (c.a. 7,00 mq), soggiorno (c.a. 31,00 mq), cucina (c.a. 12,00 mq), disimpegno (c.a. 8,50 mq), tre camere (rispettivamente c.a. 11,00 mq, c.a. 17,00 mq e c.a.



19,00 mq), due bagni (rispettivamente di c.a. 6,00 mq e c.a. 6,50 mq) per un totale di circa 118,00 mq calpestabili e circa 137,00 mq lordi.

Sono inoltre presenti due pertinenze, un terrazzo sul fronte nord (c.a. 33,50 mq) ed un balcone sul fronte sud (c.a. 7,50 mq).

L'altezza interna dei locali al piano primo è di 2,90m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

- foglio 22 mappale 1752, subalterno 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, posto al piano primo, rendita € 587,47.

Coerenze del lotto: via Mezzano, mappale 156, mappale 1752 (vano scale comune) e mappale 151.

Si precisa che al lotto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà condominiale sull'area e sulle parti comuni del fabbricato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "RESID – Aree residenziali edificate" art 3.3.8 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione P1	Sup. reale lorda	137,00	mq	1,00	137,00	mqe
Terrazzi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	mq	0,40	10,00	mqe
Terrazzi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	8,50	mq	0,10	0,85	mqe
Balconi oltre a 25 mq	Sup. reale lorda	7,50	mq	0,30	2,25	mqe
Totale	Sup. reale lorda	178,00	mq		150,10	mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura/c.a.; condizioni: discreto.

Solai:

tipologia: solaio in laterocemento; condizioni: discrete.

Copertura:

tipologia: a falde; condizioni: non verificate;

Scale comuni:

materiale: marmo o pietra naturale, tipologia: scala a rampe contrapposte; condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: pvc; tipologia: anta-ribalta con vetro doppio; condizioni: buone;

Infissi interni:

materiale: legno tamburato, legno e vetro, tipologia: a battente; condizioni: sufficienti;

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: tinteggiatura; condizioni: sufficienti;

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: idropittura; condizioni: pessime;

Pavimentazione interna:

materiale: marmo o pietra naturale, piastrelle in ceramica, cotto e gres; condizioni: pessime; (bagno: condizioni buone)

Plafoni:

materiale: intonaco; condizioni: sufficienti/pessime;

Rivestimento:

ubicazione: bagni materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: buone/sufficienti;

Scale interne:

scala di collegamento alla cantina - tipologia: a rampe contrapposte, ubicazione: interna, rivestimento in pietra naturale o marmo; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Riscaldamento

autonomo, con caldaia collocata all'interno dell'u.i.u., conformità: non rilevata,

Gas:

metano, conformità: non rilevata,



Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata,
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata,

Stato dei luoghi: L'alloggio a piano primo risulta parzialmente ristrutturato mediante aggiornamento di un servizio igienico e sostituzione dei serramenti esterni.
In alcuni locali si riscontra presenza di fenomeni di umidità con formazione di muffe in prossimità di pareti e soffitto.

Accessori: nessuno

Descrizione **Cantina**

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sita in Trecate (NO) in Via Mezzano n.10 e censita al C.F. Fg. 22 mapp. 1752 sub. 10. La cantina è accessibile mediante vano scale comune. La cantina ha una superficie di c.a. 36,50 mq e una porzione di corridoio esclusivo di c.a. 7,00 mq calpestabili per un totale di c.a. 48.00 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

-foglio 22, mappale 1752, subalterno 10, categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, posta al piano S1, rendita €106,80.

Coerenze u.i.u. da nord in senso orario: controterra, mappale 1752 (vano scale comune), altra u.i.u. mappale 1752.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "area residenziale di tipo B"

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Cantina	Sup. reale lord	48,00	mq	1,00	48,00	mqe
Totale	Sup. reale lord	48,00	mq		48,00	mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura/c.a.; condizioni: discrete.

Solai: tipologia: solaio in laterocemento; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura; rivestimento: idropittura; condizioni: sufficienti;

Impianti:

Riscaldamento assente

Gas: assente

Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata,

Idrico: assente

Stato dei luoghi: La cantina si trova in stato discreto di conservazione in quanto è stata parzialmente aggiornata mediante la posa di pavimento, la formazione di tramezzature e il nuovo impianto elettrico. Si segnalano presenza di fenomeni di infiltrazione/umidità lungo le pareti perimetrali.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al primo semestre 2025, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Trecate, fascia periferica, codice di zona D1, microzona 1, abitazioni civili (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Trecate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

B. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A. Abitazione fg. 22 part. 1752 sub. 9	150,10	mq	800,00 €	120.080,00 €
B. Cantina fg. 22 part. 1752. sub 10	48	mq	200,00 €	9.600,00 €
Totale	198,10	mq		129.680,00 €

-Valore corpo:	€ 129.680,00
-Valore accessori:	€ 0,00
-Valore complessivo intero:	€ 129.680,00
-Valore complessivo diritto e quota:	€ 129.680,00

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 22 part. 1752 sub.9	150,10	mq	120.080,00 €	1/1=	120.080,00 €
B. Cantina fg. 22 part. 1752 sub. 10	48,00	mq	9.600,00 €	1/1=	9.600,00 €
Totale	198,10	mq			129.680,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 25.936,00



Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

	€ 0
Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0
Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di stima non è divisibile in quanto è costituito da vani a destinazione residenziale che condividono gli impianti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 129.680,00 – € 25.936,00 – € 3.500,00	= € 100.244,00
in c.t.	= € 100.250,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 15/04/2026

firmato digitalmente
Geom. Andrea Arcagni

