
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare

[REDACTED]
(quale procuratrice di [REDACTED])

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 174 / 2024

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. ELENA GUAITA
iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara e V.C.O. al n. 1036
iscritta all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. GTULNE72B54F952Y- P. Iva 01775560038

Studio Architetto Guaita Elena
In Novara, via Gnifetti n. 19
telefono 349.0832472
email: guaita.elena.arch@gmail.com
pec: elena.guaita@archiworldpec.it

PUNTO 1 e 2 del QUESITO

VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo, di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., ne viene attestata la completezza.

Verificate notifiche degli avvisi – ex art. 498, comma 2 e 600 c.p.c.

PUNTO 3 del QUESITO

VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

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

Iscrizioni:

NESSUNA

Pignoramenti:

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto esecutivo, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 di nuda proprietà gravante sui beni di cui al NCEU Comune di Trecate (No) Foglio 39 particella 1143 sub 2 – 5 - 6, **trascritta a Novara in data 14/10/2024 ai nn. Rg. 15053 / Rp. 11472.**

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

PUNTO 4 del QUESITO

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

Sono state acquisite le mappe censuarie dei beni atte alla corretta identificazione dei beni.

Non è stato richiesto ed acquisito il CDU dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in quanto non sono presenti terreni tra i beni pignorati.

PUNTO 5 del QUESITO

QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI - VERIFICA DEI PROPRIETARI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (14/10/2024) gli immobili oggetto della procedura esecutiva, risultavano di proprietà dell'esecutato [REDACTED], per la quota di 1/1 di NUDA PROPRIETA'

I beni sono intestati come segue al NCEU Comune di Trecate (No):

APPARTAMENTO P1

Foglio 39, particella 1143, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 107 mq (escluse aree scoperte 105 mq), rendita € 322,79, via Po n. 1, piano 1.

APPARTAMENTO PT e CANTINE PIANO INTERRATO

Foglio 39, particella 1143, sub 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 153 mq (escluse aree scoperte 153 mq), rendita € 406,71, via Po n. 1, piano T-S1.

AUTORIMESSA PT

Foglio 39, particella 1143, sub 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, sup. cat. 33 mq, rendita € 109,33, via Po n. 13, piano T.

L'area su cui insiste il fabbricato a cui appartengono i beni immobili è censita al N.C.T. del Comune di Trecate (NO) al:

Foglio 39, particella 1143, Ente Urbano di 420mq.

Intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED], nuda proprietà per 1/1.
[REDACTED]
[REDACTED], usufrutto per 1/1.

PUNTO 5 del QUESITO**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.**

Nuda Proprietà per la quota di 1/1 di beni immobili siti in via Po n. 13 a Trecate (NO) in edificio distribuito su 3 piani con cortile e locali accessori.

APPARTAMENTO AL PT con CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO, APPARTAMENTO AL P1, BOX DOPPIO al piano cortile, con **CORTILE** e vano scala comuni.



DA STRADA

La **palazzina o villino plurifamiliare** di cui fanno parte i beni de quo, è stata costruita originariamente nel 1962 per quanto riguarda il piano cantine e il piano rialzato; nel 1975 è stata ampliata con la sopraelevazione del piano primo; nel 1993 viene costruita la tettoia in cortile per ricovero auto poi sanata

nel 2001; nel 2011 è stato sostituito il manto di copertura in eternit con manto in tegole di laterizio di tipo portoghesi.

Si presenta in *buono stato di manutenzione*.

La descrizione che segue rispecchia lo stato attuale dei beni immobili, come da sopralluogo effettuato in data 14/05/2025.

APPARTAMENTO P1 – SUB 2

L'**alloggio** si trova al piano primo dell'immobile. Vi si accede dal vano scala comune.

Affaccia su tutti i lati della proprietà.

Si presenta in un *buono stato di manutenzione*: anche se impianti, finiture, infissi interni e esterni sono datati, il bene necessita solo di manutenzioni ordinarie per rendere attuale l'alloggio pur sempre già abitabile. Il bagno è stato in parte ristrutturato: al posto della vasca da bagno è stata posata un grande piatto doccia con box e nuove rubinetterie, la parete della doccia stessa è stata rivestita con nuove piastrelle; anche il mobile lavabo è sospeso e di tipo moderno.

L'appartamento è dotato di impianto di aria condizionata.



SOGGIORNO

Sviluppa una superficie commerciale di 103,56 mq di cui:

- P1 appartamento: 102,00 mq;
- P1 balcone, conteggiato per coefficiente 0,30 * 5,20 mq: 1,56 mq.

L'appartamento consta di:

Un ingresso in soggiorno di 29,10 mq; una zona pranzo di 14,00 mq collegata a una zona cottura di 5,70 mq; un disimpegno notte di 4,00 mq; una camera di 15,90 mq; un bagno di 5,00 mq; una seconda camera di 13,10 mq.

Dalla zona pranzo si accede sul balcone, attraverso porta finestra, in affaccio su lato strada. Il servizio igienico è dotato di finestra.

In totale il Piano Primo presenta una superficie calpestabile di 86,80 mq.

Balcone P1: superficie utile 5,20 mq.

Altezza interna dei locali: h 2,90 mt.

Il bagno misura 5,00 mq ed è attrezzato con lavabo sospeso con cassettoni, vaso wc con scarico in muratura a mandata, vaso bidet e grande doccia con box; le rubinetterie sono di tipo a miscelatore; il pavimento è in piastrelle di ceramica; le pareti sono rivestite con piastrelle di gres fino ad h 2,00 mt circa.

I *pavimenti* nelle varie stanze sono disomogenei, ovunque in ceramica datata originaria degli anni '70.

I *serramenti esterni* sono in alluminio con doppi vetri, dotati di sistema oscurante a tapparella in PVC.

I *serramenti interni* sono in legno ad un'anta di tipo "a battente", con maniglie e minuteria in finitura in metallo.

La porta di ingresso è a un'anta, di tipo blindata.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia a gas metano posta nel ripostiglio posto sul pianerottolo, e radiatori in ghisa in ogni stanza.

L'ACS acqua calda sanitaria è fornita dalla stessa caldaia.

L'impianto di gas ad uso cucina è presente per i fuochi.

L'impianto elettrico si presenta sottotraccia a norma.

L'impianto idrico è allacciato alla rete comunale.

E' presente l'impianto di aria condizionata con split nella zona giorno.

Tutti gli impianti sono datati ma a norma.

APPARTAMENTO PT con CANTINE PS1 e RIPOSTIGLIO ESTERNO – SUB 5

L'APPARTAMENTO si trova al piano rialzato dell'immobile. Vi si accede dal vano scala comune dal pianerottolo e presenta una prima porta di ingresso in alluminio e vetro che apre su una "bussola". Poi una seconda porta a due ante in legno e vetro fa da accesso all'appartamento.

Affaccia su tutti i lati della proprietà.

Si presenta in un *buono stato di manutenzione*: anche se impianti, finiture, infissi interni e esterni sono datati all'epoca della costruzione, il bene necessita solo di manutenzioni ordinarie per rendere attuale l'alloggio pur sempre già abitabile.



SOGGIORNO



BAGNO

Svilupa una superficie commerciale di 163,00 mq di cui:

- P1 appartamento: 102,00 mq;
- PS1 cantine-taverna, conteggiato per coefficiente 0,50 * 116,00 mq: 58,00 mq;
- PS1 ripostiglio, conteggiato per coefficiente 0,20 * 15,00 mq: 3,00 mq.

L'appartamento consta di:

una bussola di ingresso di 1,80 mq; un corridoio disimpegno di 8,60 mq; un ripostiglio di circa 5 mq; un soggiorno di 17,20 mq; una zona pranzo di 14,00 mq collegata a zona cottura di 5,70 mq; una camera di 15,90 mq; un bagno di 5,00 mq; una seconda camera di 13,10 mq.

Il servizio igienico è dotato di finestra.

In totale l'appartamento al piano terra - rialzato presenta una superficie calpestabile di 86,30 mq.

Altezza interna dei locali: h 2,90 mt.

Il bagno misura 5,00 mq ed è attrezzato con lavabo a colonna, vaso wc con scarico in muratura a mandata, vaso bidet e grande doccia con box; le rubinetterie sono di tipo a miscelatore; il pavimento è in piastrelle di ceramica; le pareti sono rivestite con piastrelle di gres fino ad h 1,60 mt circa.

I pavimenti nelle varie stanze sono disomogenei, ovunque in ceramica datata originaria degli anni '70.

I *serramenti esterni* sono in alluminio con doppi vetri, dotati di sistema oscurante a tapparella in PVC. I *serramenti interni* sono in legno ad un'anta di tipo "a battente" dipinte di bianco con vetro inserito, con maniglie e minuteria in finitura in metallo.
La porta di ingresso alla bussola è a un'anta in metallo e vetro, quella di ingresso è a doppia anta in legno con serratura di sicurezza.

L'*impianto di riscaldamento* è di tipo autonomo, con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa in ogni stanza.

L'*ACS* acqua calda sanitaria è fornita dalla stessa caldaia.

L'*impianto di gas* ad uso cucina è presente per i fuochi.

L'*impianto elettrico* si presenta sottotraccia a norma.

L'*impianto idrico* è allacciato alla rete comunale.

Tutti gli impianti sono datati ma a norma.

Il piano **CANTINE - TAVERNA** si trova al piano seminterrato dell'immobile. Vi si accede dal vano scala comune, si scende al piano seminterrato e nel sottoscala è posto un primo ripostiglio di circa 10,00 mq, con pavimento piastrellato come il vano scala.

Attraverso una porta in ferro e vetro si accede alla prima cantina di 16,70 mq con ripostiglio di 5,00 mq circa; segue una seconda cantina di 21,00 mq con locale ripostiglio di 3,00 mq; da questo vano si accede alla terza cantina di 25,00 mq che apre sul cortile sul retro con portone a doppia anta; ultima stanza al piano è quella denominata locale tecnico di 15,80 mq.

Tutti i locali sono illuminati e areati da finestre alte in ferro e vetro semplice con inferriate anti intrusione e affacciano su tutti i lati della proprietà.

In totale il Piano Seminterrato presenta una superficie calpestabile di 86,30 mq.

Altezza interna dei locali: h 2,90 mt.

Si presenta in un *buono stato di manutenzione*.



PRIMA CANTINA



TERZA CANTINA CON APERTURA SU CORTILE

I *pavimenti* nelle varie stanze sono disomogenei, nella prima cantina e locale tecnico sono in piastrelle di ceramica; negli altri locali il pavimento è in cemento

I *serramenti esterni* sono in ferro con vetri singoli, dotati di griglie in ferro anti effrazione.

I *serramenti interni* ove presenti sono in metallo e vetro ad un'anta di tipo "a battente".

L'*impianto di riscaldamento* è inesistente.

L'*impianto elettrico* si presenta sottotraccia a norma.

L'*impianto idrico* è allacciato alla rete comunale.

Tutti gli impianti sono datati ma a norma.

TETTOIA AD USO DOPPIA AUTORIMESSA in cortile – SUB 6

La tettoia con doppio posto auto si trova al piano giardino. Vi si accede dal cortile comune sul retro della casa passando da percorso carrabile a ovest del villino. Accesso carraio su via Po.

Si presenta in un *ottimo stato di manutenzione*.



DOPPIO POSTO AUTO COPERTO

Sviluppa una superficie commerciale di 33,56 mq e una superficie utile di 28,40. Il pavimento è in battuto di cemento come il cortile e le pareti sono intonacate e dipinte. E' dotata di illuminazione. Il tetto a falda ha copertura in tegole, grondaie e pluviali, pilastri in mattoni a vista.

Altezza interna dei locali: h minima 2,35 mt – h massimo 3,00 mt.

DATI CATASTALI

I beni sono intestati come segue al NCEU Comune di Trecate (No):

APPARTAMENTO P1

Foglio 39, particella 1143, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 107 mq (escluse aree scoperte 105 mq), rendita € 322,79, via Po n. 1, piano 1.

APPARTAMENTO PT e CANTINE PIANO INTERRATO

Foglio 39, particella 1143, sub 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 153 mq (escluse aree scoperte 153 mq), rendita € 406,71, via Po n. 1, piano T-S1.

AUTORIMESSA PT

Foglio 39, particella 1143, sub 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, sup. cat. 33 mq, rendita € 109,33, via Po n. 13, piano T.

CORTE E VANO SCALA

Foglio 39, particella 1143, sub 7, B.C.N.C. AI SUB 2, 5, 6

IL B.C.N.C. non è stato pignorato Ma è strettamente legato ai SUB 2, 5, 6. Non essendo “legato” catastalmente a un nominativo ma a dei subalterni.

Si veda ELENCO SUBALTERNI ALLEGATO

L'area su cui insiste il fabbricato a cui appartengono i beni immobili è censita al N.C.T. del Comune di Trecate (NO) al:

Foglio 39, particella 1143, Ente Urbano di 420 mq.

Intestati a:

[REDACTED], nuda proprietà per 1/1.
[REDACTED]
[REDACTED], usufrutto per 1/1.

Coerenze in contorno con riferimento al NCT del Comune di TRECATE (No):

a nord mappale 234; a est mappale 474, a sud mappale 770 nonché via Po; ad ovest mappale 866.

NOTIZIE DI CUI E' OPPORTUNO DARE ATTO

SUB 2 PIANO 1

Catasto ed Edilizia: risultano difformità interne nell'alloggio: il soggiorno è aperto e include parte del disimpegno con solo un muretto h 0,90 divisorio mentre il disimpegno originario è stato diminuito e l'accesso alla seconda camera non è arretrato, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici.

SUB 5 PIANO T e S1

Catasto ed Edilizia: risultano difformità interne nell'alloggio e al piano uso taverna: è stata eliminata la scala interna di collegamento ai piani, come da planimetrie in essere; sono stati creati un ripostiglio nell'appartamento al piano terra con apertura da corridoio e un ripostiglio al PS1 dietro la prima cantina. Inoltre a entrambi i piani le **APERTURE ESTERNE** (finestre-portefinestre) sono di dimensioni diverse.

Si tratta di opere sanabili tramite pratiche edilizia SCIA ART 22 (per opere interne, eliminazione scala e chiusura di solaio, modifiche di prospetto) e con la presentazione al catasto di variazione tramite Docfa. Come meglio descritto in capitolo su conformità edilizia e catastale.

PUNTO 7 del QUESITO**CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.**

Esiste corrispondenza tra la descrizione del bene e quanto riportato nel verbale di pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini).

Unica cosa da rilevare riguardo i dati catastali è che nelle visure dei subalterni 5 e 6 è stato segnato erroneamente il numero civico 1 al posto di quello corretto 13, mero errore materiale risolvibile con una istanza al catasto. I beni sono comunque totalmente individuabili e riconoscibili ed esiste dunque corrispondenza.

PUNTO 8 del QUESITO

SOLO IN CASO DI AGGIORNAMENTO CATASTO

PUNTO 9 del QUESITO**DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Nel piano regolatore vigente P.R.G.C. Vigente, **VARIANTE PARZIALE 10**:
i beni sono identificati in zona "RESIDENZIALE – AREE RESIDENZIALI EDIFICATE".

Norme tecniche ed indici N.T.A.:

ART. 3.3.8**Aree residenziali edificate****Definizione:**

1. Il piano classifica come "Aree residenziali edificate" le aree a prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, generalmente di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati che non richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. Tali aree sono classificate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/68.
2. Le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione, di riassetto ambientale, di completamento urbanistico.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

3. Destinazioni d'uso proprie: residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili (a1).
4. Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza, fino al massimo del 25% della superficie utile lorda dell'edificio e limitatamente al piano interrato - terra - rialzato - primo piano, comprendenti:
 - artigianato di servizio (b3)
 - esercizi commerciali (cfr. tabella compatibilità territoriale dello sviluppo art. 3.5.1) (c1, c2)
 - attività di ristorazione e pubblici esercizi (c4)
 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva (d1) (senza limitazione di piano)
 - attività direzionali minute (e1)
 - attività di servizio, private, pubbliche o di uso pubblico (g1, g2)
 - servizi tecnologici (g4).
5. Sono in contrasto le attività, insediate o da insediare, nocive e/o moleste (per insalubrità, inquinamento atmosferico o acustico) e l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali.
6. È sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.4.1 e seguenti e 5.1.6.
7. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali.
8. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree residenziali potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.
Modalità d'intervento:
9. Si procede con intervento edilizio diretto.
Tipi di intervento:
10.
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;

Tutto come meglio descritto nelle NTA allegate.

PUNTO 10 del QUESITO

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'edificio originale è stato costruito precedentemente alla data 01 settembre 1967.

Presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Trecate sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie.

- NULLA OSTA ESECUZIONE OPERE EDILIZIE n. 52/1962
"Nuova costruzione ad uso abitazione civile", [REDACTED].
- ABITABILITA' n. 52/1962 rilasciata in data 06/06/1963.
- NULLA OSTA ESECUZIONE OPERE EDILIZIE n. 81a/1964
"Costruzione di un pollaio nell'interno del cortile", rilasciata in data 18/11/1964, intestata a [REDACTED].
- NULLA OSTA ESECUZIONE OPERE EDILIZIE n. 77f/1965
"Costruzione recinzione", rilasciata in data 24/12/1965, intestata a [REDACTED].
- NULLA OSTA ESECUZIONE OPERE EDILIZIE n. 55/1975
"Sopraelevazione di casa ad uso civile abitazione", rilasciata in data 21/03/1975, intestata a [REDACTED].
- ABITABILITA' n. 55/1975 rilasciata in data 15/07/1976.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 54/1980
"Recinzione di proprietà", rilasciata in data 28/04/1980, intestata a [REDACTED].
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 298/1993
"Costruzione di tettoia per ricovero auto", [REDACTED].
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 106/2001
"Sanatoria per opere eseguite in parziale difformità dalla C.E. n. 298/1993, per tettoia per ricovero auto", rilasciata in data 23/11/2001, intestata a [REDACTED].
- ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA n. 66/2011 Prot. n. 25097 del 12/07/2011
"Sostituzione manto di copertura in eternit con tegole portoghesi", [REDACTED].

La sottoscritta in sede di sopralluogo ha riscontrato delle difformità interne ed esterne, di prospetto.

SUB 2 PIANO 1: risultano difformità interne nell'alloggio: il soggiorno è aperto e include parte del disimpegno con solo un muretto h 0,90 divisorio mentre il disimpegno originario è stato diminuito e l'accesso alla seconda camera non è arretrato, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici.

SUB 5 PIANO T e S1: risultano difformità interne nell'alloggio e al piano uso taverna: è stata eliminata la scala interna di collegamento ai piani, come da planimetrie in essere; sono stati creati un ripostiglio nell'appartamento al piano terra con apertura da corridoio e un ripostiglio al PS1 dietro la prima cantina. Inoltre a entrambi i piani le **APERTURE ESTERNE** (finestre-portefinestre) sono di dimensioni diverse.

Si tratta di opere sanabili tramite pratiche edilizia SCIA ART 22 (per opere interne, eliminazione scala e chiusura di solaio, modifiche di prospetto) e con la presentazione al catasto di variazione tramite Docfa. Come meglio descritto in capitolo su conformità edilizia e catastale.

L'opera è da ritenersi **non conforme**, ma sanabile attraverso una Pratica Edilizia SCIA ART 22 (per opere interne, eliminazione scala e chiusura di solaio, modifiche di prospetto), per opere eseguite in difformità ai titoli edilizi, con una sanzione minima di Euro 516,00 (salvo ulteriori richieste da parte dell'ufficio tecnico competente), ed un costo stimato di Euro 2.500,00 per la prestazione professionale di tecnico abilitato.

CONFORMITÀ CATASTALE

Rispetto al catasto si rileva ovviamente la medesima difformità tra quanto rilevato e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

L'opera è da ritenersi **non conforme** alle Planimetrie Catastali.

La situazione risulta facilmente sanabile attraverso la presentazione di tre nuove schede catastale, per errata rappresentazione grafica, con modello DOCFA con un costo stimato di Euro 700,00, comprensivo di prestazione professionale di tecnico abilitato, solvo diritti di presentazione.

Tuttavia, poiché trattasi solo di piccola variazione, l'immobile è ben individuato e comunque vendibile, senza dover procedere in via preliminare alle variazioni catastali.

PUNTO 11 del QUESITO

VERIFICA IMPIANTI

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti dei beni suddetti.

Dal sopralluogo possono essere definiti a norma anche se datati agli anni di costruzione.

PUNTO 12 del QUESITO

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalle proprietarie:

[REDACTED]
[REDACTED], nuda proprietà per 1/1.
[REDACTED]
[REDACTED], usufrutto per 1/1.

PUNTO 13 del QUESITO

SOLO IN CASO DI OCCUPAZIONE DEL BENE DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE.

PUNTO 14 e PUNTO 15 del QUESITO

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Altri pesi o limitazioni d'uso (servitù): **Nessuna**

Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità: **Nessuno**

Vincoli artistici, storici, alberghieri di indivisibilità: **Nessuno**

Vincoli di natura condominiale: **Nessuno**

Oneri di natura condominiale: **Nessuno**

Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici: **Nessuno**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- a) Iscrizioni ipotecarie:
nessuna
- b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili, trascritto a Novara in data 14/10/2024 ai nn. Rg. 15053 / Rp. 11472.
- c-d) Difformità urbanistico-edilizie e catastali: si rimanda al Punto 10 del Quesito.
I costi presunti:
regolarizzazione edilizia: Euro 2.500,00 + minimo Euro 516,00 di sanzione + quanto richiesto eventualmente da amministrazione;
regolarizzazione catastale: Euro 700,00.
Si fa presente che tali costi presunti verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta (Punto 16 del quesito).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 1) **SPESE CONDOMINIALI**

- 2) **EVENTUALI CAUSE IN CORSO**

- 3) **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
Attuali proprietari:
[REDACTED]
[REDACTED], nuda proprietà per 1/1.
[REDACTED]
[REDACTED] C, usufrutto per 1/1.
dal 16/01/2014 ad oggi.
Come da atto di donazione accettata del 16/01/2014 rep. n. 25863/9711, notaio Franco Roberto di Trecate, trascritto a Novara in data 27/01/2014 ai nn. 912/702 da potere di [REDACTED]

██████████, i quali riservarono per sé l'intero usufrutto con reciproco diritto di accrescimento.

NB ██████████ risulta deceduto il 26/01/2019 con contestuale accrescimento dell'usufrutto in capo a ██████████

Precedenti proprietari:

██████████
 ██████████
 ██████████

a cui gli immobili erano pervenuti per Costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita a rogito notaio Gaetano Bellezza di Novara in data 08/03/1962 rep. n. 23302/14002, registrato a Novara il 16/03/1962 al n. 4708 Vol. 325 e trascritto il 21/03/1962 ai nn. 2546/1909.

PUNTO 16 del QUESITO

VERIFICA CONSISTENZA IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI

Riguardo alla formazione di uno o più lotti per la vendita all'incanto degli immobili de-quo, verificatene la consistenza e tipologia, il sottoscritto ritiene che debba essere formato un **UNICO LOTTO di vendita**.

PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per la quota di 1/1 di NUDA PROPRIETA', pertanto si procederà alla stima del valore per intero ma solo rispetto la nuda proprietà.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

BENI IMMOBILI SITI IN TRECATTE (NO) VIA PO n. 13

Determinazione superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
P1 – SUB 2 APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	102,00	1,00	102,00
P1 – SUB 2 BALCONE	Sup. reale lorda	5,20	0,30	1,56
PT – SUB 5 APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	102,00	1,00	102,00
PS1 – SUB 5 CANTINE-TAVERNA	Sup. reale lorda	116,00	0,50	58,00
PS1 – SUB 5 RIP. ESTERNO	Sup. reale lorda	15,00	0,15	3,00
PT – AUTORIMESSE COPERTE	Sup. reale lorda	33,56	0,70	24,75
		373,76		291,31

Criterio di Stima

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali luce, gas, salubrità o meno; tipo di ceti di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
- caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero - affittato - servitù;
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo -agevolazioni, ecc...; e tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

- Visto lo *stato attuale del bene pignorato*, con un *buono* stato di manutenzione dello stesso, vista la *zona* in cui ricade, centro storico in Maggiora (No), dotata di fondamentali servizi;
- considerate le *quotazioni* riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 1°-2025, per il paese di Trecate (No) in *zona Periferica: fra semicentrale e vie... Po / D1 / Residenziale*, per cui alle *Ville e Villini* viene assegnato un valore compreso tra Euro 910,00 a mq e Euro 1.350,00 a mq, e definito in Euro 1.031,00, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

$$\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K;$$

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4; K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4; K = 1,1 / 4; K = 0,275;$$

$$K1 = 0,5 \text{ (superficie alloggi da 70 a 120 mq)}; K2 = 0,2 \text{ (Piano Terra intermedio)};$$
 per cui: $910 + (1350 - 910) \times 0,275 = 910 + (440 \times 0,275) = 910 + 121 = \text{Euro/mq } 1.031$

- considerate le *quotazioni* riportate dal bollettino "Borsino Immobiliare", all'attualità, per il paese di Trecate (No) in *Zona Residenziale, Via Po*, per cui alle *Abitazioni di tipo Ville e Villini* viene assegnato un valore medio di Euro 952,00;

Il valore medio risultante, circa Euro 990,00 al mq viene ridotto dai coefficienti a Euro 650,00, come segue:

- coefficiente di Età (41- 60 anni), tipo medio, stato buono, pari a 0,65 (Euro 990,00 x 0,65 = Euro 643,50)

Il sottoscritto CTU ritiene congruo assegnare il valore di: **EURO 650,00 al mq.**

VALUTAZIONE CORPI.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
P1 – SUB 2 APPARTAMENTO	102,00	€ 650,00	€ 66.300,00
P1 – SUB 2 BALCONE	1,56	€ 650,00	€ 1.014,00
PT – SUB 5 APPARTAMENTO	102,00	€ 650,00	€ 66.300,00
PS1 – SUB 5 CANTINE-TAVERNA	58,00	€ 650,00	€ 37.700,00
PS1 – SUB 5 RIP. ESTERNO	3,00	€ 650,00	€ 1.950,00
PT – AUTORIMESSE COPERTE	24,75	€ 650,00	€ 16.087,50
	291,31		€ 189.351,50

VALORE TOTALE IMMOBILE arrotondato

189.350,00

Fonti di informazione

Catasto di Trecate (No), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Trecate (No).

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - Valutazione Agenzia del Territorio "OMI" semestre 1°-2025; - Borsino Immobiliare 2026.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

IMMOBILI VIA VITTORIO EMANUELE II € 189.350,00 +

AREA DI CORTE valore arrotondato € 9.330,00 +

Coefficienti: 15% fino a 25 mq, eccedenza 5%

Sup tot area di corte 237 mq – 25 mq = 212 mq

25 mq * 15% di 650 euro = € 2.437,50

212 mq * 5% di 650 euro = € 6.890,00

VALORE COMPLESSIVO INTERO: € 198.680,00

Si calcola ora il valore della NUDA PROPRIETA'

considerata l'età dell'usufruttuaria [REDACTED] e quindi avendo quasi 97 anni, essendo nella fascia da 93 a 99 anni, l'USUFRUTTO risulta essere calcolato per il 10% del Valore dei Beni Immobili. Di conseguenza il 90% del Valore dei Beni Immobili sarà il VALORE della NUDA PROPRIETA'.

Valore Immobile	Età Usufruttuario
€ 198680	da 93 a 99 anni (-10%)
Calcola Valore Nuda Proprietà & Usufrutto	

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USUFRUTTO
€ 198.680,00	€ 178.812,00	€ 19.868,00
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

VALORE 1/1 NUDA PROPRIETÀ'**€ 178.812,00****Adeguamenti e correzioni della stima**

- | | |
|---|---------------|
| - Decurtazione del 20% per vendita coattiva: | € 35.762,40 - |
| - Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale: | € 2.500,00 - |
| - Spese tecniche di regolarizzazione catastale: | € 700,00 = |

€ 139.849,60**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 140.000,00

Il perito
Arch. ELENA GUAITA

AR/H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVA ORDINE DI NOVARA E VERBANO - CUSO - OGGIO
ARCHITETTO
sezione A/a Guaita Elena n° 1036
Elena Guaita