
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX
contro
XXX
XXX

N. Gen. Rep. 105/2025

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



Beni in Trecate (NO) – Via Cairoli n. 25

Lotto 001 ABITAZIONE

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 Cairoli n. 25 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trecate al:

- fg. 62 part. 1720 sub. 8 - part. 227 sub. 7 - part. 1726 sub. 6 (graffate).

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al secondo piano, ubicato in zona centrale del Comune di Trecate (NO), all'interno del centro storico. L'u.i.u. è accessibile tramite ingresso carraio comune su Via Cairoli; attraverso il cortile comune si raggiunge la scala che conduce direttamente all'ingresso indipendente dell'abitazione.

L'abitazione è costituita da: soggiorno (c.a.

19,20 mq), cucina (c.a. 11,50 mq), camera (c.a. 12,40 mq), vestibolo (c.a. 13,65 mq), disimpegno (c.a. 2,10 mq) e bagno (c.a. 5,35 mq), per un totale di circa 64,20 mq calpestabili e circa 81,85 mq lordi.

Sul prospetto sud risulta presente un balcone (c.a. 13,50 mq).

Al piano terra è presente un locale ripostiglio per un totale di circa 1,05 mq calpestabili e circa 2,00 mq lordi.

Le altezze interne dei locali risultano variabili: si attestano mediamente tra 2,45 m sul lato nord e 2,75 m sul lato sud, con un'altezza massima rilevata pari a 3,40 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

- XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;

- fg. 62 part. 1720 sub. 8 - part. 227 sub. 7 - part. 1726 sub. 6 (graffate), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, posto al piano T-2, rendita € 332,79.

Coerenze alloggio: mapp. 240, mapp. 239, mapp. 228, cortile comune, mapp. 1721, mapp. 2289.

Coerenze locale di deposito: mapp. 227. Sub. 5, mapp. 228 e cortile comune.

All'unità immobiliare sopra descritta compete una quota proporzionale di comproprietà sui beni comuni non censibili inerenti il cortile comune, individuati ai mappali n. 227 sub. 8, n. 1720 sub. 9 e n. 1726 sub. 7 del medesimo foglio catastale n. 62.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Si precisa che la visura catastale riporta esclusivamente il piano secondo mentre l'u.i.u. comprende anche un ripostiglio posto a piano terra.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita è pignorata per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero del bene.

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.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto del presente lotto risulta attualmente occupato dalla signora XXX, nata a XXX il XXX, C.F. XXX, in qualità di Conduttrice, in forza del Contratto di Locazione XXX, stipulato presso l'Ufficio di DPNO UT Novara in data XXX e registrato il XXX. La durata del contratto è dal XXX al XXX, con un corrispettivo annuo pari a € 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 a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn.18832/2592 in data 21 dicembre 2018, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXX del 19 dicembre 2018, numero di repertorio 284340/54336, a favore di XXX sede XXX codice fiscale XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro:

- XXX nata in XXX il XXX codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con XXX;
 - XXX nato in XXX il XXX, codice fiscale XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale XXX,
- avente ad oggetto l'immobile di relazione.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto ai nn.10823/8193 in data 03 luglio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Novara del 17 giugno 2025, numero di repertorio 2145, a favore di XXX sede XXX, codice fiscale XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro:

- XXX nato in XXX il XXX, codice fiscale XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con XXX;
 - XXX nata in XXX il XXX codice fiscale XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con XXX,
- avente ad oggetto l'immobile di relazione.

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 conformazione della scala di accesso, nella distribuzione interna e nelle aperture.

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 l'unità immobiliare si rilevano differenze nella conformazione interna dei locali e nelle aperture. Inoltre, si rileva che la visura riporta esclusivamente il piano secondo mentre l'u.i.u. comprende anche un ripostiglio posto a piano terra.

Si precisa che sarà possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'alloggio, con un costo stimato in € 700,00.

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: ---
Amministratore: ---
Il bene oggetto del presente lotto risulta attualmente occupato dalla signora XXX, nata a XXX il XXX, C.F. XXX, in qualità di Conduttrice come descritto al punto 3.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:

- XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;

6.2 Precedenti proprietari:

L'unità immobiliare costituente il presente lotto è pervenuta alla proprietà attuale, come indicato al punto 6.1, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale, in virtù di atto di compravendita stipulato a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXX del 19/12/2018, rep. 284339/54335, trascritta ai nn. 18830/13033 in data 21/12/2018, per acquisto da:

- XXX nata in XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con XXX;
- XXX nato in XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con XXX.

Ai signori XXX e XXX il bene è pervenuto in virtù di atto di compravendita stipulato a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXX di XXX del 22/12/2015, numero di repertorio 1244/1070, trascritta ai nn. 24/17 in data 04/01/2016, per acquisto da:

- XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con XXX.

Antecedentemente ai signori XXX e XXX il bene è pervenuto in virtù di atto di compravendita stipulato a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXX di XXX del 09/10/2003, rep. 11230/4525, trascritta ai nn. 19788/12967 in data 14/10/2003, per acquisto da:



- XXX nato in XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Premettendo che la costruzione dell'immobile risulta antecedente al 01/09/1967, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia N. 3006, prot. gen. n. 19565 del 29/07/2002 per opere di risanamento conservativo sull'immobile;
- Concessione edilizia n. 68 del 21/01/2003, prot. gen. n. 1889, per ristrutturazione edilizia

Descrizione **abitazione**

Fg. 62 part. 1720 sub. 8, part. 227 sub. 7, part. 1726 sub. 6 (graffate)

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Trecate (NO) in Via Cairoli n. 25 e censita al C.F. del Comune di Trecate al: **fg. 5 part. 790 sub 14.**

- **fg. 62 part. 1720 sub. 8 - part. 227 sub. 7 - part. 1726 sub. 6 (graffate).**

L'unità immobiliare è situata al piano secondo di un immobile avente destinazione residenziale, ubicato in zona centrale del Comune di Trecate (NO), all'interno del centro storico.

L'u.i.u. è accessibile tramite ingresso carraio comune su Via Cairoli; attraverso il cortile comune si raggiunge la scala che conduce direttamente all'ingresso indipendente dell'abitazione.

L'abitazione è costituita da: soggiorno (c.a. 19,20 mq), cucina (c.a. 11,50 mq), camera (c.a. 12,40 mq), vestibolo (c.a. 13,65 mq), disimpegno (c.a. 2,10 mq) e bagno (c.a. 5,35 mq), per un totale di circa 64,20 mq calpestabili e circa 81,85 mq lordi.

Sul prospetto sud risulta presente un balcone (c.a. 5,80 mq).

Al piano terra è presente un locale ripostiglio per un totale di circa 1,05 mq calpestabili e circa 2,00 mq lordi.

Le altezze interne dei locali risultano variabili: si attestano mediamente tra 2,45 m sul lato nord e 2,75 m sul lato sud, con un'altezza massima rilevata pari a 3,40 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

- XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;
- XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;

- **fg. 62 part. 1720 sub. 8 - part. 227 sub. 7 - part. 1726 sub. 6 (graffate)**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, posto al piano T-2, rendita € 332,79.

Coerenze alloggio: mapp. 240, mapp. 239, mapp. 228, cortile comune, mapp. 1721, mapp. 2289.

Coerenze locale di deposito: mapp 227. Sub. 5, mapp. 228 e cortile comune.

All'unità immobiliare sopra descritta compete una quota proporzionale di comproprietà sui beni comuni non censibili inerenti il cortile comune, individuati ai mappali n. 227 sub. 8, n. 1720 sub. 9 e n. 1726 sub. 7 del medesimo foglio catastale n. 62.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "CS – Aree del centro storico" art. 3.3 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione P2	Sup. reale lorda	81,85	mq	1,00	81,85	mqe
Locale di ripostiglio	Sup. reale lorda	2,00	mq	0,25	0,50	mqe
Balcone	Sup. reale lorda	5,80	mq	0,30	1,74	mqe
Totale	Sup. reale lorda	89,65	mq		84,09	mqe



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura; condizioni: discreto.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in c.a misto laterizio e completamento in opera; condizioni: discreto.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde con struttura in legno; condizioni: non verificate.
<i>Scale:</i>	materiale: c.a., rivestimento con piastrelle in ceramica, tipologia: a rampa singola; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	materiale: legno, tipologia: anta a battente con vetro doppio; condizioni: buone/sufficienti;
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno tamburato, tipologia: a battente; condizioni: sufficienti;
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio; condizioni: non verificate
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: tinteggiatura; condizioni: sufficienti;
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: idropittura; condizioni: sufficienti;
	materiale: pannelli prefabbricati; condizioni: sufficienti;
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: buone;
<i>Plafoni:</i>	materiale: struttura in legno a vista; condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno/cucina, materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: buone
<i>Scale interne:</i>	scala di accesso all'abitazione - tipologia: a rampa, ubicazione: interna, rivestimento in piastrelle in ceramica/grès; condizioni: buone.

Impianti:

<i>Riscaldamento</i>	autonomo, con caldaia collocata in balcone, conformità: non rilevata
<i>Gas:</i>	metano, conformità: non rilevata,
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V, conformità: non rilevata,
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata

Stato dei luoghi: L'u.i.u è parte di un immobile residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra inserito in una corte del centro storico di Trecate. Il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione agli inizi degli anni 2000. All'interno dell'alloggio sono presenti porzioni di muratura con distacchi e rigonfiamenti delle superfici murarie riconducibili a fenomeni di umidità e condense. Le finiture interne delle pareti si presentano in condizioni complessivamente sufficienti.

Accessori: Al piano terra è presente il locale di ripostiglio nel sottoscala.

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 centrale, codice di zona B1, 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 e locale ripostiglio

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. 62 part. 1720 sub. 8, part. 227 sub. 7 e part. 1726 sub. 6 (graffate)	81,85	mq	900,00 €	73.665,00 €
Totale	81,85	mq		73.665,00 €

-Valore corpo:	€ 73.665,00
-Valore accessori:	€ 0,00
-Valore complessivo intero:	€ 73.665,00
-Valore complessivo diritto e quota:	€ 73.665,00

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione	81,85	mq	73.665,00 €	1/1=	73.665,00 €
Totale	81,85	mq			73.665,00 €

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) **€14.733,00**

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) **€ 7.366,50**

Perito: Geom. Andrea Arcagni



Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 700,00
Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
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:

€ 73.665,00 – 14.733,00 – 7.366,50 - 3.500,00- 700,00	= € 47.365,50
in c.t.	= € 47.400,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 15/12/2025

firmato digitalmente
Geom. Andrea Arcagni

