

**Es.51/2021**

Ud. 16/03/2023

PERIZIA

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CREDITO FONDIARIO S.P.A. non in proprio ma quale mandataria di  
LEVITICUS S.R.L.

Contro

████████████████████

**Proc. Es. n. 51/2021**

G.E. Dott.ssa FRANCESCA IAQUINTA

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Massimo Borzini  
iscritto all'Collegio della provincia di Novara al N. 2320  
C.F. BRZ MSM 73504 F952X*

*con studio in Novara ( NO ) – Piazza Tornielli n.1*

*email: [m.borzini@libero.it](mailto:m.borzini@libero.it)  
pec: [massimo.borzini@geopec.it](mailto:massimo.borzini@geopec.it)*

---

BENI IN TRECATE ( NO ), VIA LEONARDO DA VINCI N.11/13

E VIA UGO FOSCOLO 14

ABITAZIONI, DEPOSITI, AUTORIMESSE, LABORATORIO – LOTTI 1-2-3

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

**LOTTO 1 – fabbricato di via Leonardo da Vinci 13, abitazione, depositi ed autorimesse**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Trecate ( NO ), via Leonardo da Vinci n.13 censita all'NCEU al fg. 22 part. 451 sub.9, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sita in Trecate ( NO ), via Leonardo da Vinci n.13 censita all'NCEU al fg. 22 part. 451 sub.3, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sita in Trecate ( NO ), via Leonardo da Vinci n.13 censita all'NCEU al fg. 22 part. 451 sub.4, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Trecate ( NO ), via

Leonardo da Vinci n.13 censita all'NCEU al fg. 22 part. 451 sub.5, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Trecate ( NO ), via Leonardo da Vinci n.13 censita all'NCEU al fg. 22 part. 451 sub.6.

Le unità immobiliari di cui al lotto 1, oggetto del pignoramento costituiscono un intero fabbricato monofamiliare costituito da abitazione disposta su due piani, avente accesso pedonale e carraio del civico n.13 di via Leonardo da Vinci, ingresso dedicato al piano terra e sviluppata per tutta la superficie al piano primo e secondo ( 1,2,3 piani f.t. ); magazzino al piano terra con ingresso dal carraio di cui al civico 13, (1 piano f.t. ), altro magazzino accanto al precedente, sito al piano terra con ingresso dal carraio di cui al civico 13, ( 1 piano f.t.), autorimessa sempre al piano terra , posta accanto al magazzino con ingresso carraio dal civico 13 ( 1 piano f.t. ) altra autorimessa al piano terra , a seguire, con ingresso carraio dal civico 13 ( 1 piano f.t. )

Le unità pignorate hanno rispettivamente accesso sia carraio che pedonale dalla via Leonardo da Vinci civico 13, da cancelletto pedonale da cui si accede alla corte esclusiva dalla quale a sua volta si accede alla scala di ingresso all'appartamento, mentre i depositi e le autorimesse hanno accesso diretto, anch'esse dalla via Leonardo da Vinci n.13, da cancello carraio in ferro ad un'anta, su rotaia.

Il fabbricato è ubicato nella zona semiperiferica della città di Trecate ( NO ), zona principalmente destinata

ad abitazioni in edifici condominiali.

L'appartamento, i depositi e le autorimesse sottostanti risultano catastalmente intestati a:

Le unità immobiliari sono rispettivamente così accatastate:

1 - appartamento:

- fg. 22 m.le 451 sub.9 cat.A/2 cl.1, z.c.U consistenza 9,5 vani, piano T-1-2, rendita € 858,61.

2 - Deposito:

- fg. 22 m.le 451 sub.3 cat.C/2 cl.3, z.c.U consistenza 25 mq, piano T, rendita € 71,01.

3 - Deposito:

- fg. 22 m.le 451 sub.4 cat.C/2 cl.3, z.c.U consistenza 22 mq, piano T, rendita € 62,49.

4 - Autorimessa:

- fg. 22 m.le 451 sub.5 cat.C/6 cl.4, z.c.U consistenza 18 mq, piano T, rendita € 92,96.

5 - Autorimessa:

- fg. 22 m.le 451 sub.6 cat.C/6 cl.4, z.c.U consistenza 17 mq, piano T, rendita € 87,80.

#### LOTTO 2 – laboratorio di via Leonardo da Vinci 11



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio sito in Trecate ( NO ), via Leonardo da Vinci n.11 censito all'NCEU al fg. 22 part. 451 sub.1.

L' unità immobiliare di cui al lotto 2, oggetto del pignoramento costituisce anch'essa un unico fabbricato costituito da una unica unità immobiliare destinata a laboratorio disposto su un unico piano terra ( 1 piano f.t. ), avente accesso pedonale e carraio da via M. Buonarroti con ingresso dedicato da cancello in ferro ad anta unica su rotaia.

Il fabbricato, posto a confine con il cortile del lotto 1 è ubicato nella zona semiperiferica della città di Trecate ( NO ), zona principalmente destinata ad abitazioni in edifici condominiali. E' indipendente sia dal punto di vista degli accessi che dal punto di vista dell'allaccio degli impianti ed è da ritenersi autonomo sotto ogni aspetto tecnico ed impiantistico. Attualmente è destinato a laboratorio in cui vengono svolte attività di manutenzioni caldaie

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata a:



Ed è così accatastata:

laboratorio:

- fg. 22 m.le 451 sub.1 cat.C/3 cl.3, z.c.U consistenza 124 mq, piano T, rendita € 275,37.

### LOTTO 3 – appartamento ed autorimessa in via Ugo Foscolo n.14



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Trecate ( NO ), via Ugo Foscolo n.14 censita all'NCEU al fg. 18 part. 2512 sub.10, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Trecate ( NO ), via Ugo Foscolo n.14 censita all'NCEU al fg. 18 part. 2512 sub.4,

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono di compendio ad un fabbricato in regime condominiale denominato "CONDOMINIO UGO FOSCOLO " costituito da un unico edificio, con una rampa di scale avente ingresso al civico 14, destinato completamente ad abitazioni con cantine ed autorimesse. Le unità oggetto di esecuzione si trovano rispettivamente al piano secondo ed al piano terra del condominio.

Il complesso immobiliare è situato in zona semiperiferica della città di Trecate ( NO ), l'abitazione e l'autorimessa hanno rispettivamente

accesso pedonale e carraio della via Ugo Foscolo al civico n.14, da cancelletto pedonale in metallo, accesso carraio sempre dalla via Ugo Foscolo n.14 da cancello in metallo che, direttamente dalla strada comunale, accede al cortile del condominio da cui si giunge all'autorimessa sita al piano terra.

Il condominio si sviluppa su 4 piani fuori terra ed al piano terra vi sono le cantine e le autorimesse. La finitura esterna dell'edificio, è semplicemente intonacata e tinteggiata di colore chiaro, come il vano scala. L'accesso al vano della scala del condominio, a doppia rampa e privo di ascensore, avviene dal cortile interno attraverso un portoncino in metallo con specchiatura a vetri che conduce direttamente alle scale dell'edificio. L'unità immobiliare a destinazione abitativa è posta al secondo piano, ( 3 f.t. ), raggiungibile direttamente dalla scala condominiale. Il fabbricato NON è dotato di impianto di elevazione condominiale. L'appartamento è composto da: ingresso su disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, camera con balcone, bagno, cameretta; al piano terra vi è la cantina di pertinenza annessa all'appartamento.





### 3. STATO DI POSSESSO:

Sopralluogo effettuato il giorno 01/12/2022 ore 15:00 alla presenza della [REDACTED] diretto esecutato. L'appartamento di via Leonardo da Vinci 13, identificato come LOTTO 1, è risultato abitato dall'esecutato con la propria famiglia, con presenza di mobili ed arredi, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e con stufa a pellet regolarmente tutto funzionante, pertanto da ritenersi regolarmente abitato.

Il laboratorio, identificato come LOTTO 2, è risultato provvisoriamente concesso in uso come deposito per caldaie in manutenzione e materiali idraulici.

L'appartamento di via Ugo Foscolo 14, identificato come LOTTO 3, era sfritto e privo di arredi.

### 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:	<b>Nessuna</b>
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:	<b>Nessuno</b>
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:	<b>Nessuno</b>
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:	<b>Nessuno</b>

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- n.01454/06835 del 25.03.2006 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 24.03.2006 a rogito dott. Baldi Giovanni , notaio in Trecate ( NO ) rep.113641/24109, a favore Banca Popolare di Novara cf.01848410039 contro [REDACTED]

- n.02354/14803 annotamento del 28.09.2010 restrizione beni

- n.02710/13129 annotamento del 04.11.2013 restrizione beni

- n. 00241/01459 annotamento del 06.02.2014 rinegoziazione mutuo

- n.02730/14516 del 17.09.2009– ipoteca legale nascente da atto amministrativo del 17.09.2009 rep.1709 a favore di Equitalia Sestri SPA cf.01822130165 contro [REDACTED]

- n.01328/09823 del 21.07.2016– ipoteca legale nascente da atto amministrativo del 20.07.2016 rep.645 a favore di Equitalia Servizi di riscossione SPA – Roma - cf.13756881002 contro [REDACTED]

- n.02447/16320 del 03.11.2017– ipoteca legale nascente da atto amministrativo del 02.11.2017 rep.1090 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione – Roma - cf.13756881002 contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti/ Trascrizioni:

- n.08461/11373 del 07.07.2021– verbale di pignoramento immobiliare notificato il 06.05.2021 – Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Novara, rep. 975 a favore di Leviticus Spv srl – Roma – cf. 14978561000 contro [REDACTED]

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:

E' stato effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate ( NO ) in data 01/12/22, al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato in esecuzione sia per quanto a via Leonardo da Vinci che per quanto a via Ugo Foscolo; lo scrivente ha eseguito il controllo di tutti i faldoni reperiti dal Comune di Trecate ( NO ) per controllare l'esistenza della concessione edilizia originale che ha edificato la costruzione ed eventuali varianti.

E' scaturito che il fabbricato e le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono stati regolarmente edificati mediante i seguenti titoli edilizi :

**VIA LEONARDO DA VINCI**

- Concessione Edilizia 174/1984
- Concessione Edilizia n.233/1985
- Concessione Edilizia n.25/87 in variante alla CE 233/85
- D.I.A. n.2037 prot.n.32859 del 26/09/2011
- C.I.L.A. n.172/2018

**VIA UGO FOSCOLO**

- Nulla Osta esecuzione opere edilizie n.28/67 del 04/03/1967

Lo scrivente durante le attività peritali ed a seguito degli opportuni accertamenti e rilievi, ha riscontrato quanto segue:

in riferimento al fabbricato costituito da abitazioni, magazzini ed autorimesse, considerato fabbricato principale di via Leonardo da Vinci 13 ( LOTTO 1 ) non sono state riscontrate difformità pertanto le unità immobiliari facenti parte l'edificio sono da ritenersi **CONFORMI** rispetto ai documenti reperiti presso il Comune di Trecate ( NO ); in merito al fabbricato separato, sempre in via Leonardo da Vinci 11 ( LOTTO 2 ) destinato a laboratorio, si precisa che è stata riscontrata una difformità e pertanto è da ritenersi **DIFFORME** in riferimento ai documenti reperiti.

La sistemazione della difformità, che consiste nella regolarizzazione del tavolato interno di delimitazione dell'ufficio realizzato in cartongesso, **PUO' ESSERE SANATA**.





**6.2 Precedenti proprietari:**

**In riferimento al fg.18 m.le 2512 sub.10 e sub.4 – via Ugo Foscolo 14**

- 1- [REDACTED] la quota di 1/3 della piena proprietà da successione devoluta per testamento olografo reg.29/10/1980 al n.6693 a rogito del dott Mittino, notaio in Novara rep.43937/2559, trascritto il 06/11/1980 ai nn.8500 rep 10382 rg., den. 92 vol 1112, trascritta il 28.08.1981 ai nn.7454 rp e 9201 rg; nonché tacita accettazione di eredità del 24/03/2006 a rogito del Dott. Baldi Giovanni, Notaio In Trecate ( NO ) rep.113641/24109, trascritta il 06/09/2022 ai nn. 10474 rp e 14114 rg in morte avvenuta il 12.08.1980
- 2- La restante quota pari a 2/3 proviene per atto di successione devoluta per testamento notaio Baldi registrato a Novara il 22.10.2004 al n.101603 den.17 vol.1566 trascritta il 17/09/2005 ai nn.10427 rp e 19267 rg.nonchè accettazione tacita di eredità del 24.03.2006 a rogito del Notaio Baldi Giovanni in Trecate rep.113641, trascritta il 06.09.2022 ai nn.10473 rp e 14112 rg in morte avvenuta il 12.08.2004 di [REDACTED]
- 3- Al [REDACTED] la quota pari a 2/3 della piena proprietà proviene perla sopra citata successione devoluta per testamento olografo registrato il 29/10/1980 al n.6693 a rogito del Notaio Giuseppe Mittino, Notaio in Novara, rep.43937/2559, trascritto il 06.11.1980 ai nn.8500 rp e 10382 rg den. 92 vol 1112 trascritta il 28.08.1981 ai nn.7454 rp. E 9201 rg in morte avvenuta il 12.08.1980 di [REDACTED]
- 4- [REDACTED] proviene per atto di compravendita e costituzione del Condominio Ugo Foscolo del 16.02.1967 a rogito dott. Mario Barberi, Notaio in Novara rep.113414 trascritto 08.03.1967 ai nn.1808 rp. e 2405 rg da potere di [REDACTED]

**In riferimento al fg.22 m.le 451 sub.1-3-4-5-6-9 di via Leonardo da Vinci n.13**

- 5- Al Sig [REDACTED] la piena proprietà proviene per atto di successione devoluta per testamento Notaio Baldi registrato a Novara il 22.10.2004 al n.101603, den 17 vol.1566 trascritta il 17.09.2005 ai nn.10427 rp. e 19267 rg. Nonché accettazione tacita di eredità del 24.03.2006 a rogito del dott. Baldi Giovanni Notaio in Trecate ( NO ) rep.113641 trascritta il 06.09.2022 ai nn.10473 rp. e 14112 rg. In morte avvenuta di [REDACTED]
- 6- accettazione espressa di eredità trascritta il 23.10.2004 ai nn.12923 rp. e 22342 rg
- 7- accettazione tacita di eredità trascritta il 03.04.2008 ai nn.3667 rp e 5824 rg
- 8- accettazione tacita di eredità trascritta il 05.05.2011 ai nn.4806 rp. e 7885 rg. Il Sig [REDACTED] ha effettuato le sopra citate accettazioni di eredità dei beni del Sig. [REDACTED]
- 9- Al [REDACTED] il terreno sul quale sorgono le sopra citate unità immobiliari proviene per atto di compravendita del 15.10.1965 a rogito dott Mario Barbieri, Notaio in Novara, rep.92624 trascritto il 05.11.1965 ai nn.7060 rp. e 9773 rg. [REDACTED]



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Vedere punto 4.3.1 conformità edilizia.



**Descrizione fabbricati di cui al punto 1 – LOTTO 1**  
**Comune di Trecate ( NO ) fg. 22 m.le 451 sub.3-4-5-6-9**

Le unità immobiliari di cui si compone il Lotto 1 fanno parte di un unico fabbricato da cielo a terra, costituito da: al piano terra, magazzini ed autorimesse, oltre alla scala di accesso all'appartamento che si sviluppa su due piani per un totale di tre piani f.t.. L'edificio, con prospetti rivestiti completamente in piastrelle di clinker e zoccolatura in serizzo, ha struttura in pilastri di cemento armato con tamponamenti di chiusura in mattoni, copertura in tegole su orditura in legno, ingressi carraio e pedonale dalla via Leonardo da Vinci civ.13 da cancellata in ferro.

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, al primo e secondo piano, è costituita da un ingresso avente accesso da vano scala dedicato, ad una rampa, dal cortile al piano terra. Attraverso una rampa di scale si giunge al pianerotto di accesso alla zona giorno sita al primo piano, al soggiorno con balcone orientato verso SUD, cucina anch'essa con uscita sul balcone, disimpegno, bagno, stileria con balcone sempre orientato verso SUD, studio e lavanderia; al piano secondo sempre da pianerottolo, si accede alla zona notte costituita da disimpegno, bagno, corridoio, tre camere da letto ed altro bagno, oltre a due balconi posti in corrispondenza di quelli del primo piano.

Le rispettive superfici rilevate sono: appartamento disposto su due piani, compreso il vano scala esclusivo mq. 175,22 ( commerciale 201,60 ) balconi al piano primo e al piano secondo mq. 18,00 oltre a cantina di mq.6,40 circa.

I serramenti esterni sono in alluminio con taglio termico e vetrocamera 4/6/4, dotati di zanzariere e di chiusure esterne in tapparelle di plastica. La porta di ingresso è blindata in legno, i serramenti interni sono semplici in tamburato di legno color rovere sbiancato di recente ristrutturazione. Le pareti interne sono realizzate in muratura, intonacate e tinteggiate di vari colori, i pavimenti della zona giorno, bagno compreso, sono in piastrelle di ceramica, quelli della zona notte sono in parquet, i rivestimenti interni di cucina e bagno, sono rispettivamente in piastrelle di ceramica. La rimanente superficie delle pareti è semplicemente intonacata a tinteggiata di vari colori. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a condensazione di nuova generazione anche per produzione di acqua calda sanitaria e la diffusione negli ambienti avviene tramite radiatori in ghisa e la regolazione del calore tramite termostato di zona; alla data del sopralluogo, 01/12/2022, l'unità immobiliare veniva riscaldata anche da una stufa a pellet posta sul pianerottolo della scala. L'appartamento è dotato inoltre di impianto di climatizzazione estiva con split a parete e motore di ventilazione esterno. L'impianto elettrico e quello idro-sanitario nell'appartamento sono ben tenuti, di normale dotazione riferiti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato (2018 ). In riferimento alla conformità degli impianti elettrico, di riscaldamento ed idro-sanitario dell'appartamento, lo scrivente NON ha reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'appartamento

è stato ristrutturato integralmente nel 2018, pertanto tutte le finiture ed i materiali utilizzati sono recenti e di buona qualità. Le autorimesse ad un posto auto ed i magazzini, situati tutti al piano terra del fabbricato, hanno tutti accesso dal cortile interno tramite passo carraio diretto dalla via Leonardo da Vinci ed ingresso alle unità attraverso porte basculanti in metallo.

Le autorimesse ed i magazzini hanno rispettivamente le seguenti superfici complessive:

magazzino di cui al sub. 3 - superficie complessiva di mq.26,55

magazzino di cui al sub. 4 - superficie complessiva di mq.24,19

autorimessa di cui al sub. 5 - superficie complessiva di mq.18,88

autorimessa di cui al sub. 6 - superficie complessiva di mq.18,88

**Descrizione fabbricati di cui al punto 1 – LOTTO 2**  
**Comune di Trecate ( NO ) fg. 22 m.le 451 sub.1**

Il lotto 2 si compone esclusivamente dell'unità immobiliare di cui al m.le 451 sub. 1 destinato a laboratorio per arti e mestieri, trattasi di corpo di fabbrica da cielo a terra indipendente posto e confine con il cortile del fabbricato residenziale, ma in lotto dedicato e completamente recintato da una recinzione in muratura. Il fabbricato ha prospetti rivestiti di clinker con zoccolatura in serizzo come il fabbricato residenziale. Il laboratorio è situato nella porzione ad angolo del lotto di cui al mappale 451, confinante con la via Leonardo da Vinci e con la via Buonarroti dalla quale ha accesso carraio da cancello in metallo; entrando si accede ad un'area cortilizia esclusiva da cui si entra poi nel laboratorio.

L'unità immobiliare a destinazione artigianale, sviluppata completamente a piano terra, è costituita da un ingresso che accede direttamente a tutto il locale di unica superficie e con solo due pilastri interni che rendono molto agevole la movimentazione all' interno degli spazi. Nell'angolo di Nord Ovest è presente il locale wc, dotato di antibagno e servizio il tutto regolarmente finestrato.

La superficie complessiva rilevata è di mq. 128,87 ( commerciale 141,35 ).

I serramenti esterni sono in alluminio senza taglio termico e vetri semidoppi, come anche la porta di ingresso, tutti dotati di inferriate di sicurezza; i serramenti interni, solo del bagno, sono semplici in tamburato di legno color noce. Le pareti interne del wc sono realizzate in muratura, intonacate e tinteggiate di colore bianco, il pavimento del laboratorio è in gres 7,5x15, quello del bagno è in piastrelle di ceramica come il rivestimento interno delle pareti del servizio. Il resto del locale è semplicemente intonacato e tinteggiato di colore chiaro. Il laboratorio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano anche per produzione di acqua calda sanitaria e la diffusione negli ambienti avviene tramite radiatori in alluminio; attualmente l'impianto di riscaldamento NON è funzionante e piuttosto vetusto. L'impianto elettrico e quello idro-sanitario sono di normale dotazione riferiti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato ( 1984 ). In riferimento alla conformità degli impianti elettrico, di riscaldamento ed idro-sanitario, lo scrivente NON ha reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto non esistenti



**Descrizione fabbricati di cui al punto 1 – LOTTO 3**  
**Comune di Trecate ( NO ) fg. 18 m.le 2512 sub.10 e sub.4**

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è posta al piano secondo ( 3 f.t ) oltre a cantina al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune. L'appartamento è composto da: ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina con balcone orientato verso sud, bagno, camera matrimoniale con balcone verso sud e camera singola con balcone orientato verso ovest per una superficie calpestabile di mq. 76,12 ( commerciale circa mq. 87,15 ) per quanto riguarda l'appartamento, mq.7,5 circa di superficie dei balconi e mq.6,40 circa di cantina.

I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi di colore bianco, dotati di chiusure con tapparelle di plastica. La porta di ingresso è in legno semplice con serratura blindata, i serramenti interni sono semplici, dotati di specchiatura a vetri ed in tamburato di legno color noce. La pavimentazione nell'appartamento è in piastrelle di graniglia, nella zona soggiorno, zona notte e disimpegni, ceramica in cucina e in bagno. Il rivestimento delle pareti interne è a gesso semplicemente tinteggiato di colore chiaro, nei locali wc ed in cucina i rivestimenti interni sono in piastrelle di ceramica e raggiungono un'altezza di circa mt.1,60 circa; la rimanente superficie delle pareti dei servizi, rasate a gesso, è anch'essa tinteggiata di colore chiaro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas situata in cucina, i radiatori sono in ferro senza contabilizzazione del calore. L' impianto elettrico e quello idro-sanitario sono in sufficiente stato di conservazione, di normale dotazione e riferiti all'epoca di realizzazione del fabbricato. In riferimento alla conformità degli impianti di riscaldamento, elettrico, ACS ed idro-sanitario dell'appartamento la proprietà non è stata in grado di fornire le rispettive certificazioni. Durante il sopralluogo l'unità immobiliare era vuota e non abitata, nel complesso l'appartamento è da ritenersi completamente in più che sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La cantina è situata nel piano terra, raggiungibile dalla scala condominiale del palazzo, ha accesso dal corridoio comune ed ingresso da porta cieca in metallo.

L'autorimessa di mq.12,50 ad un posto auto è compresa nella sagoma del fabbricato, posta anch'essa nel piano terra, ha accesso dal cortile del condominio ed ingresso carraio diretto con porta basculante in metallo.

**Destinazione urbanistica:**

A seguito di consultazione del PRGC del comune di Trecate ( NO ), approvazione D.G.R. n.6-10065 del 28/07/2003 ed ultima modifica n.27 ai sensi della lettera B comma 12, art.17, L.R. 56/77, l'area di cui al lotto 1 e 2 risulta essere classificata in " aree industriali artigianali ( destinazione prevalente ) art.3.4.1, 3.4.2,



3.4.3, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.6, 3.4.7 “- lotto 3 l’area risulta essere classificata in “ aree residenziali ( destinazione prevalente ) art.3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11, 3.3.12, 3.3.13, 3.3.14 “.

**Calcolo delle superfici:**

**LOTTO 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Abitazione	Sup. reale lorda	201,60 mq.	1,00	201,60 mq.
balconi	Sup. reale lorda	18,00 mq	0,25	4,50 mq.
cantina	Sup. reale lorda	6,40 mq	0,25	1,60 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerc.</b>			<b>222,10 mq.</b>

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Magazzino sub.3	Sup. reale lorda	26,55 mq.	1,00	26,55 mq.
Magazzino sub.4	Sup. reale lorda	24,19 mq.	1,00	24,19 mq.
Autorimessa sub.5	Sup. reale lorda	18,88 mq.	1,00	18,88 mq.
Autorimessa sub.6	Sup. reale lorda	18,88 mq.	1,00	18,88 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerciale</b>			<b>88,50 mq.</b>

**LOTTO 2**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Laboratorio	Sup. reale lorda	141,35 mq.	1,00	141,35 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerc.</b>			<b>141,35 mq.</b>

### LOTTO 3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	87,15 mq.	1,00	87,15 mq.
balconi	Sup. reale lorda	7,50 mq	0,25	1,87 mq.
cantina	Sup. reale lorda	6,40 mq	0,25	1,60 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerc.</b>			<b>90,62 mq.</b>

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	12,50 mq.	1,00	12,50 mq.

#### Caratteristiche descrittive:

### LOTTO 1

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. muratura condizioni: sufficienti.

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: normali.

*Copertura:* tipologia: a quattro falde inclinate, materiale: tegole di cemento condizioni: discrete

*Scale:* tipologia: rampa unica, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: normali. Ascensore: non presente in considerazione anche della tipologia di fabbricato

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta in alluminio a battente con vetrocamera 4/6/4 condizioni: buone, zanzariere con telaio non incassato, dotate di tapparelle in plastica.

*Infissi interni:* tipologia: a battente materiale: tamburato di legno, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: struttura in c.a. con tamponamenti in muratura intonacati, finitura esterna in piastrelle di clinker con zoccolo in serizzo condizioni: buone.

*Pareti interne:* materiale: muratura intonacata con pareti rasate a gesso e tinteggiate di vari colori





*Pareti esterne:* materiale: struttura in c.a. con tamponamenti in muratura intonacati, finitura esterna in piastrelle di clinker con zoccolo in serizzo condizioni: buone.

*Pareti interne:* materiale: muratura intonacata con pareti rasate a gesso e tinteggiate di vari colori condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno; materiale: rivestimento: piastrelle di ceramica h 1.60 e condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in clinker 7,5x15 condizioni: sufficienti.

*Plafoni:* materiale: intonaco civile, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Riscaldamento* autonomo a gas metano con caldaietta murale, con produzione di ACS attualmente NON FUNZIONANTE  
conformità: NON rilevata.

*Gas:* tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile,  
conformità: NON rilevata.

*Elettrico:* tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile;  
tensione 220v;  
conformità: NON rilevata.

*Idrico:* tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile,  
alimentazione: diretta da rete comunale  
conformità: NON rilevata.  
Bagno dotati di wc e lavandino.  
Miscelatori con rubinetti; condizioni sufficienti

*Sanitario:* acqua calda sanitaria da caldaia riscaldamento.

*Climatizzazione:* *non presenti*  
conformità: NON rilevata

**LOTTO 3**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: c.a. muratura condizioni: sufficienti.

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: normali.

*Copertura:* tipologia: a quattro falde inclinate, materiale: tegole di cemento condizioni: sufficienti

*Scale:* tipologia: rampa doppia, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: normali. Ascensore: non presente in considerazione anche della tipologia e vetustà del fabbricato

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta in legno a battente con vetri semidoppi condizioni: sufficienti, dotati di tapparelle in plastica.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente materiale: tamburato di legno con specchiatura a vetri, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: struttura in c.a. con tamponamenti in muratura intonacati, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura intonacata con pareti rasate a gesso e tinteggiate di colore bianco condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e cucina; materiale: rivestimento: piastrelle di ceramica h 1.60 e condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette di graniglia condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco civile, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Riscaldamento</i>	autonomo a gas metano con caldaietta murale, con produzione di ACS <u>conformità: NON rilevata.</u>
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile, <u>conformità: NON rilevata.</u>
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile; tensione 220v: <u>conformità: NON rilevata.</u>
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazione sottotraccia non visibile, alimentazione: diretta da rete comunale <u>conformità: NON rilevata.</u> Bagno dotato di wc, bidet e vasca incassata in muratura. Miscelatori con rubinetti; condizioni sufficienti
<i>Sanitario:</i>	acqua calda sanitaria da caldaia riscaldamento.
<i>Climatizzazione:</i>	<i>assente</i>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**

### **8.1 Condizioni degli immobili**

#### **LOTTO 1**

Il fabbricato è costituito da 5 unità immobiliari ed è stato realizzato attorno alla metà degli anni 80 e solo l'appartamento ha avuto una ristrutturazione completa nel 2018, rendendolo attuale come una nuova costruzione in quanto sono stati ristrutturati anche gli impianti di riscaldamento, elettrico, idro-sanitario di tutti i wc e di condizionamento. Le altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato non sono state oggetto di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria.

#### **LOTTO 2**

Il fabbricato è stato costruito negli anni 80 e non ha avuto nessun intervento di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria

#### **LOTTO 3**

L'appartamento è di compendio ad una realtà condominiale per cui subordinato alle normative di riferimento per quanto alle manutenzioni degli spazi comuni, alle facciate ed al tetto del condominio

All'interno dell'appartamento si evidenziano interventi di manutenzione straordinaria come il rifacimento delle piastrelle della fascia della cucina ed una tinteggiatura interna dei locali

### **8.2. Criterio di Stima**

In considerazione del pessimo andamento del mercato immobiliare oltre al particolare periodo di stagnazione dello stesso, alla difficoltà ed allo scarso numero di compravendite nella zona che hanno interessato unità simili e comparabili a quelle oggetto della stima, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui gli immobili si trovano - Trecate ( NO ) si sono considerati e rapportati i seguenti parametri di valutazione che saranno ragguagliati dallo scrivente:

OMI - dei dati riscontrati consultando la banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banche dati delle quotazioni immobiliari) semestre 1 anno 2022 che per la zona interessata indica un valore minimo per unità a destinazione abitativa in €/mq 600,00 ed un valore massimo in €/mq 900,00 per abitazioni di tipo economico; un valore minimo per unità a destinazione abitativa in €/mq 800,00 ed un valore massimo in €/mq 1.1500,00 per abitazioni di tipo civile; un valore minimo per unità a destinazione magazzino in €/mq 215,00 ed un valore massimo in €/mq 260,00;

BIN - dalla consultazione del Borsino Immobiliare Novarese che nel comune di Trecate ( NO ) per appartamenti recenti o ristrutturati a nuovo ed appartamenti non recenti viene attribuito rispettivamente un valore minimo di € 900,00 ed un valore massimo di € 1.050,00 ed un valore minimo di € 500,00 ed un valore massimo di € 750; per le unità immobiliari produttive, viene attribuito un valore minimo di € 300 e massimo di € 500,00.

Per il livello di manutenzione e conservazione comunque compreso tra sufficiente per le unità di via Ugo Foscolo e buono per le unità di via Leonardo da Vinci, riscontrato nei beni oggetto di esecuzione, collocando



gli immobili in un corrispondente segmento di mercato rispetto alle singole caratteristiche tipologiche, si è ritenuto opportuno effettuare la stima avvalendosi del metodo sintetico monoparametrico per comparazione.

### 8.3 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico del Comune di Trecate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare Novarese.

### 8.4. Valutazione corpo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

#### LOTTO 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento fg. 22 part. 451 sub.9	222,10 mq	€/mq 1.000,00	€ 222.100,00
Magazzino fg. 22 part. 451 sub.3	26,55 mq	A corpo	€ 7.500,00
Magazzino fg. 22 part. 451 sub.4	24,19 mq	A corpo	€ 7.500,00
Autorimessa fg. 22 part. 451 sub.5	18,88 mq	A corpo	€ 9.000,00
Autorimessa fg. 22 part. 451 sub.6	18,88 mq	A corpo	€ 9.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 255.100,00</b>

- Valore in c.t.:	€ 255.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 255.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: ( 100% )	€ 255.000,00

## LOTTO 2

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Laboratorio fg. 22 part. 451 sub.1	141,35 mq	€/mq 450,00	€ 63.607,50
<b>Totale</b>			<b>€ 63.607,50</b>

- <b>Valore in c.t.:</b>	<b>€ 64.000,00</b>
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 64.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: ( 100% )	€ 64.000,00

## LOTTO 3

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento fg. 18 part. 2512 sub.10	90,62 mq	€/mq 700,00	€ 63.434,00
Autorimessa fg. 18 part. 2512 sub.4	12,50 mq	A corpo	€ 7.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 70.434,00</b>

- <b>Valore in c.t.:</b>	<b>€ 70.000,00</b>
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 70.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: ( 100% )	€ 70.000,00

### 8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore sopra determinato occorre detrarre le seguenti riduzioni e correzioni:

- Riduzione forfettaria del 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.4) come disposto dal G.E., considerate le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato, per assenza di garanzia per vizi nascosti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

LOTTO 1	€ 51.000,00
LOTTO 2	€ 12.800,00
LOTTO 3	€ 14.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale solo per il LOTTO 2	€ 3.600,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

#### **8.6 Giudizio di comoda divisibilità:**

Si tratta di unità immobiliari che hanno la possibilità di essere suddivise in lotti per consentire una appetibilità maggiore senza ridurre il loro reale valore di mercato, possibilità avallata dal fatto che i lotti di vendita sono sensibilmente separati tra di loro e, dopo una futura vendita, non dovranno subire interventi necessari alla loro singolarità; pertanto è stata redatta la perizia di stima suddividendo già i beni in 3 lotti di vendita ben distinti – **LOTTO 1- LOTTO 2 – LOTTO 3**.



## 8.7. Prezzo base d'asta dei lotti

### LOTTO 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 255.000,00 - € 51.000,00 = € 204.000,00**

**in c.t. € 204.000,00 ( duecentoquattromilaeuro/00 )**

### LOTTO 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 64.000,00 - € 12.800,00 - € 3.600,00 = € 47.600,00**

**in c.t. € 48.000,00 ( quarantottomilaeuro/00 )**

### LOTTO 3

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 70.000,00 - € 14.000,00 = € 56.000,00**

**in c.t. € 56.000,00 ( cinquantaseimilaeuro/00 )**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Novara, 27/02/2023

Geom. Massimo Borzini

