
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX
contro
XXX
XXX

N. Gen. Rep. **145/2022**

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 Castelletto Sopra Ticino – Via Arturo Toscanini n. 2/4

Lotto 001 ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Castelletto Sopra Ticino (NO) in Via Arturo Toscanini n. 2/4 e censita al C.F. al fig. 18 part. 611 sub. 2.

L'abitazione, che si sviluppa su due piani fuori terra, è ubicata in zona periferica del Comune di Castelletto Sopra Ticino.

L'immobile è raggiungibile attraverso l'area cortilizia mediante una strada che si dirama da Via Arturo Toscanini attraverso mappali di altrui proprietà.

L'abitazione è costituito da: soggiorno (c.a. 18,50 mq), cucina (c.a. 20,50 mq), e lavanderia

(c.a. 5,00 mq) a piano terra e da: disimpegno (c.a. 4,00 mq), un bagno (c.a. 6,00 mq) e due camere (rispettivamente c.a. 11,50 mq e c.a. 14,00 mq) oltre 2 locali ripostiglio (rispettivamente c.a. 1,50 mq e c.a. 4,50 mq). I due livelli sono collegati da una scala interna con superficie in pianta di circa 5,00 mq. Il tutto si sviluppa per un totale di circa 85,50 mq calpestabili e circa 118,00 mq lordi.

Al piano primo è presente un balcone lungo il prospetto Ovest avente superficie di circa 6,00 mq. I locali a piano terra hanno un'altezza pari a circa 2,90 m mentre i locali a piano primo presentano un'altezza pari a circa 2,70 m.

Quale pertinenza della proprietà è inoltre presente un piccolo fabbricato ad uso ripostiglio che si sviluppa su due livelli per un totale di circa 13,50 mq calpestabili e circa 16,50 mq lordi.

Il locale a piano terra ha altezza pari a circa 2,10 m mentre quello a piano primo ha altezza interna minima di circa 1,80 m e massima di circa 2,40 m.

L'area cortilizia di proprietà, delimitata da una recinzione, ha una superficie libera di circa 429,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2;

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2.

- foglio 18 mappale 611 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, posto al piano T-1, rendita € 524,20.

Coerenze mappale da Nord in senso orario: mappali 635 e 101; asse stradale (Via Arturo Toscanini); mappali 102 e 625.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Si allega inoltre la planimetria catastale aggiornata.

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 per quanto riguarda la localizzazione.



Si segnala però che in riferimento all'identificazione catastale si deve procedere con aggiornamento dei dati in relazione alla modifica a seguito della variazione catastale autorizzata dal G.E. in data 15/05/2023.

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.

Dalla relazione notarile e dalla documentazione fornita non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato, ad eccezione dei soggetti segnalati nel successivo punto 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE

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

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto risultano occupati dagli esecutati Sigg. XXX e 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 06/11/2012 ai n.ri 14296/1673 a favore di XXX con sede in XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro i sig.ri XXX nata a XXX il XXX, XXX, e XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, in forza di concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio Monteleone Fabio di Sesto Calende in data 31/10/2012 repertorio n. 1781/1379, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 15/09/2022 ai n.ri 14433/10672 a favore di XXX con sede in XXX, XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro i sig.ri XXX nata a XXX il XXX, XXX, e XXX nato a XXX il XXX, XXX, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data 08/08/2022 repertorio n. 2390, gravante sui beni 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:*

Verificata la documentazione relativa agli interventi di ristrutturazione eseguiti nel 2013 si rilevano varie difformità rispetto a quanto autorizzato che nello specifico consistono:

- dimensione e conformazione della scala interna;
- altezza interna dei locali;



- aperture esterne;
- distribuzione interna dei locali;

Il tutto risulta regolarizzabile mediante la redazione di una pratica edilizia in sanatoria e con un costo stimato pari ad € 5,000,00 comprensivo di sanzioni amministrative e spese tecniche.

Si precisa inoltre che nella lavanderia comunicante con la cucina è presente un wc. Questo elemento dovrà essere rimosso oppure dovrà essere realizzata una opportuna separazione mediante la posa di un serramento per garantire le necessarie condizioni igienico sanitarie con un costo che si stima in € 250,00 .

4.3.2. Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale conseguente all'aggiornamento mediante la variazione catastale autorizzata dal G.E. in data 15/05/2023.

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'abitazione è dotato di impianto termico di tipo autonomo.

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, XXX, proprietà per 1/2;

XXX nato a XXX il XXX, XXX, proprietà per 1/2.

6.2 Precedenti proprietari:

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita a rogito notaio Monteleone Fabio del 31/10/2012 repertorio n. 1780/1378 e trascritto in data 06/11/2012 ai n.ri 10340/14294, da potere dei sig.ri XXX nato a XXX il XXX, XXX, XXX nato a XXX il XXX, XXX, e XXX nato a XXX il XXX, XXX.

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni si precisa che quanto alienato risulta costruito sulla particella di terreno 611 di enti urbani e promiscui dal 13/08/2012, derivante dalla soppressione in maggiore consistenza della particella 102, quest'ultima apparteneva ai sig.ri XXX, XXX e XXX, in comune e in parti uguali fra loro, gravato da usufrutto in ragione di 1/3 ciascuno a favore della Sig.ra XXX, consolidatosi alla morte della stessa avvenuta in data XXX, in virtù di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente all'atto a rogito notaio Giuseppe Chicco di Oleggio in data 28/05/1960 repertorio n. 5358/981, registrato a Oleggio il 17/06/1960 al n. 567 vol. 145, trascritto in data 04/07/1960 ai n.ri 4110/5249.

Si segnala costituzione di servitù di passaggio carraio e pedonale di larghezza 5 metri gravante sul mappale 102 e a favore del mappale 611, per atto a rogito notaio Monteleone Fabio del 31/10/2012 repertorio n. 1780/1378 e trascritto in data 06/11/2012 ai n.ri 10341/14295.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Comunicazione opere interne n. 10/91 (Prot. n. 1291 del 08/02/1991) per realizzazione servizio igienico a piano terra;
- SCIA n. 125/2013 (Prot. n. 15817 del 03/06/2013) per restauro e risanamento conservativo.



Descrizione **abitazione**
Fig. 18 part. 611 sub. 2

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	118,00 mq	1,00	118,00 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	6,00 mq	0,30	1,80 mqe
Ripostiglio esterno	Sup. reale lorda	16,50 mq	0,25	4,13 mqe
Superficie a giardino fino al quintuplo della superficie dei vani principali	Sup. reale lorda	429,00 mq	0,10	42,90 mqe
totale	Sup. reale lorda	569,50 mq		166,83 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: sufficienti
Scale comuni: assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: pvc, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: buone – porta di ingresso a battente, condizioni: buone di tipo blindato
Infissi interni: assenti
Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in grès/ceramica e parquet, condizioni: buone
Pavimentazione esterna: materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: buone
Rivestimento: ubicazione: bagno/cucina, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone
Scale interne: tipologia: a doppia rampa, ubicazione: interna, materiale: rivestimento assente.

Impianti:

Riscaldamento autonomo, conformità: n.d.
Gas: metano, conformità: n.d.
Elettrico: tensione: 220V, conformità: n.d.
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

Stato dei luoghi: L'abitazione, che si colloca all'interno di un'area cortilizia di proprietà, si sviluppa su due piani fuori terra. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione intorno al 2013. Attualmente si presenta in buono stato di conservazione ma non sono stati completati i lavori di finitura



e quindi si rendono necessarie ulteriori lavorazioni al fine concludere quanto previsto nel progetto.

Accessori: Fabbricato ad uso ripostiglio esterno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2022, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Castelletto Sopra Ticino, fascia periferica, codice di zona D1, abitazioni di tipo economico (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 Castelletto Sopra Ticino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. abitazione

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. 18 part. 611 sub. 2	166,83 mq	€ 920,00	€ 153.483,60
totale	€ 166,83 mq		€ 153.483,60

- Valore corpo:	€ 153.483,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€153.483,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€153.483,60

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Abitazione fg. 18 part. 611 sub. 2	569,50 mq	€ 153.483,60	1/1= € 153.483,60
totale	569,50 mq		€ 153.483,60

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)

	€ 30.696,72
Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	Nessuna
Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 250,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Perito: Geom. Andrea Arcagni



8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di stima è costituito da un'unica abitazione pertanto non si rende possibile la divisione in più lotti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 153.483,60 - € 30.696,72 - € 5.000,00 - € 250,00	= € 117.536,88
in c.t.	= € 117.500,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 31/08/2023

firmato digitalmente
Geom. Andrea Arcagni

