
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX
contro
XXX
XXX

N. Gen. Rep. **119/2023**

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 (NO) – Via Cabina n. 3

Lotto 001

Villa indipendente con giardino

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 Cabina n. 3 e censita al C.F. al fg. 11 part. 304.

Si tratta di una villa indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato, ubicata in zona centrale del Comune di Castelletto sopra Ticino (NO).

All'immobile si accede mediante un accesso pedonale ed un passo carraio collocati sul lato nord del lotto.

L'abitazione è costituita da:

- piano terra: ingresso (c.a. 9,40mq), locale caldaia (c.a. 7,75 mq), locale lavanderia (c.a. 17,55mq), due disimpegni (rispettivamente c.a. 20,85mq e c.a. 2,00mq), bagno (c.a. 2,15mq), tre vani (rispettivamente c.a. 9,00mq, c.a. 12,40mq e c.a. 23,00mq), deposito (c.a. 20,35mq);
- piano primo: ingresso (c.a. 17,35mq), due camere (rispettivamente c.a. 23,15mq e c.a. 15,45mq), due bagni (rispettivamente c.a. 10,25mq e c.a. 5,10mq), guardaroba (c.a. 9,10mq), disimpegno (c.a. 19,50mq), soggiorno (c.a. 56,55 mq) e cucina (c.a. 10,85mq).

I due piani sono collegati da una scala interna ed il tutto si sviluppa per un totale di circa 291,75 mq calpestabili e circa 374,30 mq lordi.

Al piano interrato è presente un locale cantina (c.a. 15,40mq calpestabili e c.a. 21,70mq lordi) con un'altezza interna di circa 2,00m.

Il piano terra ha altezze interne variabili tra 3,05m e 2,45m mentre il piano primo ha un'altezza dei locali di circa 3,10m.

Sono inoltre presenti al piano primo dei balconi posti sui lati nord (8,75mq), est (2,80mq) e sud (8,70mq), al piano terra è presente un portico (c.a. 44,25 mq) con un'altezza di circa 2,55m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX (XXX) il XX/XX/XXX, C.F. XXX, proprietà per XXX;

XXX nata a XXX (XXX) il XX/XX/XXX, C.F. XXX, proprietà per XXX;

- foglio 11 mappale 304, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, posto al piano S1-T-1, rendita € 1487,40.

Coerenze mappale da Nord in senso orario: Via della Cabina, mappali 305, 307, 361, 557, 340, Via Repubblica.

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 ma si precisa che l'immobile è individuato in Via Cabina al civico 3 mentre l'atto di pignoramento indica l'immobile in Via Repubblica al civico 10, inoltre nella descrizione del piano viene riportato esclusivamente S1 e T mentre è presente anche il piano primo.



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 con cantina e giardino di pertinenza

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

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene di cui al presente lotto risulta occupato dai soggetti esegutati.

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 23/05/2007 ai n.ri 11190/2515 a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro i sig.ri XXX nato a XXX (XXX) il XX/XX/XXX, C.F. XXX, proprietà per XXX; XXX nata a XXX (XXX) il XX/XX/XXX, C.F. XXX, proprietà per XXX, in forza di concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio Fenaroli Guido di Milano in data 07/05/2007 repertorio n. 25674/4079, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 31/07/2023 ai n.ri 12743/9586 a favore XXX con sede in XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro i sig.ri XXX nato a XXX (XX) il XX/XX/XXX, C.F. XXX, proprietà per XXX; XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per XX, in forza di verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiali Giudiziari in data 04/07/2023 repertorio n. 1984, 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:*

Circa l'unità di cui al presente lotto di vendita si rilevano alcune difformità rispetto a quanto concessionato. Nello specifico si riscontra una differenza nella distribuzione interna di entrambi i piani e l'assenza della rappresentazione del piano interrato.

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.

Nel giardino privato è presente un porticato con struttura in mattoni e ferro. Tale elemento, privo di titolo autorizzativo andrà rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario con un costo stimato pari ad € 2.500,00.



4.3.2. Conformità catastale:

Per l'unità immobiliare si rilevano lievi differenze nella conformazione interna e la mancata rappresentazione dell'area esterna in quanto esclusiva. Queste difformità dovranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante la presentazione della variazione catastale con un costo stimato pari ad € 1.000,00.

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: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:
 XXX nato a XXX (XX) il XX/XX/XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;
 XXX nata a XXX (XX) il XX/XX/XXX, C.F. 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 la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, per atto di compravendita trascritto il 19/09/1990 - registro particolare 7796 registro generale 10706, pubblico ufficiale XXX repertorio n.70820 del 07/09/1990 da potere dei sig.ri XXX nato a XXX il XX/XX/XXX, C.F. XXX, per la quota di 12/45 del diritto di proprietà; XXX nato a XXX il XX/XX/XXX, C.F. XXX, per la quota di 5/45 del diritto di proprietà; XXX nata a XXX il XX/XX/XXX, C.F. XXX, per la quota di 2/45 del diritto di proprietà; XXX nato a XXX il XX/XX/XXX, C.F. XXX, per la quota di 6/45 del diritto di proprietà; XXX nata a XXX il XX/XX/XXX, C.F. XXX, per la quota di 6/45 del diritto di proprietà; XXX nato a XXX il XX/XX/XXX, C.F. XXX, per la quota di 6/45 del diritto di proprietà; XXX nato a XXX il XX/XX/XXX, C.F. XXX, per la quota di 8/45 del diritto di proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 12/1954 del 10/06/1954 per nuova costruzione di una villetta;
- Autorizzazione edilizia n. 73/1995 del 19/06/1995 per sostituzione cancelli.

Descrizione villa indipendente con giardino**Fg. 11 part. 304**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Castelletto sopra Ticino (NO) in Via Cabina n. 3 e censita al C.F. al fg. 11 part. 304.

Si tratta di una villa indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato, ubicata in zona centrale del Comune di Castelletto sopra Ticino (NO).

All'immobile si accede mediante un accesso pedonale ed un passo carraio collocati sul lato nord del lotto.

L'abitazione è costituita da:



- piano terra: ingresso (c.a. 9,40mq), locale caldaia (c.a. 7,75 mq), locale lavanderia (c.a. 17,55mq), due disimpegni (rispettivamente c.a. 20,85mq e c.a. 2,00mq), bagno (c.a. 2,15mq), tre vani (rispettivamente c.a. 9,00mq, c.a. 12,40mq e c.a. 23,00mq), deposito (c.a. 20,35mq);
- piano primo: ingresso (c.a. 17,35mq), due camere (rispettivamente c.a. 23,15mq e c.a. 15,45mq), due bagni (rispettivamente c.a. 10,25mq e c.a. 5,10mq), guardaroba (c.a. 9,10mq), disimpegno (c.a. 19,50mq), soggiorno (c.a. 56,55 mq) e cucina (c.a. 10,85mq).

I due piani sono collegati da una scala interna ed il tutto si sviluppa per un totale di circa 291,75 mq calpestabili e circa 374,30 mq lordi.

Al piano interrato è presente un locale cantina (c.a. 15,40mq calpestabili e c.a. 21,70mq lordi) con un'altezza interna di circa 2,00m.

Il piano terra ha altezze interne variabili tra 3,05m e 2,45m mentre il piano primo ha un'altezza dei locali di circa 3,10m.

Sono inoltre presenti al piano primo dei balconi posti sui lati nord (8,75mq), est (2,80mq) e sud (8,70mq), al piano terra è presente un portico (c.a. 44,25 mq) con un'altezza di circa 2,55m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX (XX) il XX/XX/XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;

XXX nata a XXX (XX) il XX/XX/XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;

- foglio 11 mappale 304, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, posto al piano S1-T-1, rendita € 1487,40.

Coerenze mappale da Nord in senso orario: Via della Cabina, mappali 305, 307, 361, 557, 340, Via Repubblica.

Destinazione urbanistica:

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

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	294,20 mq	1,00	294,20 mqe
Locali accessori PT	Sup. reale lorda	80,10 mq	0,50	40,05 mqe
Locali accessori (cantina)	Sup. reale lorda	21,70 mq	0,25	5,43 mqe
Balconi/Portico fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,30	7,50 mqe
Balconi/Portico oltre 25 mq	Sup. reale lorda	39,50 mq	0,10	3,95 mqe
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	1730,00 mq	0,10	173,00 mqe
Totale	Sup. reale lorda	2190,50 mq		524,13 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura/c.a.; condizioni: discreto.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana; condizioni: non verificate.
<i>Scale comuni:</i>	assenti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: legno e metallo, tipologia: anta a battente; condizioni: pessime;
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno, legno con vetro singolo, tipologia: a battente; condizioni: discrete;
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: guaina bituminosa; condizioni: non verificate;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: pietra naturale/legno/piastrelle/tinteggiatura; condizioni: insufficienti;
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: idropittura; condizioni: sufficienti;

Perito: Geom. Andrea Arcagni



<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grès/ceramica/marmo; condizioni: discrete;
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: terreno naturale/pietra naturale; condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco; condizioni: discrete/sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni/cucina/lavanderia/locale caldaia, materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: buone
<i>Scale interne:</i>	tipologia: a rampa doppia, ubicazione: interna, rivestimento in pietra naturale; condizioni: buone. tipologia: a rampa singola, ubicazione: interna, rivestimento in klinker; condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Riscaldamento</i>	autonomo, con caldaia collocata nel locale caldaia a piano terra, 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,
<i>Stato dei luoghi:</i>	L'abitazione si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra con un ampio giardino esclusivo. In relazione alla sua vetustà si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione ma necessita di svariate opere di manutenzione, in particolare rivolte ai serramenti e alle facciate e alla risoluzione di alcuni fenomeni di infiltrazione.
Accessori:	nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2023, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Castelletto sopra Ticino, 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 Castelletto sopra Ticino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. villa indipendente con giardino

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. 11 part. 304	524,13	mq	730,00 €	382.614,90 €
Totale	524,13	mq		382.614,90 €

Perito: Geom. Andrea Arcagni



-Valore corpo:	€ 382.614,90
-Valore accessori:	€ 0,00
-Valore complessivo intero:	€ 382.614,90
-Valore complessivo diritto e quota:	€ 382.614,90

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 11 part. 304	524,13	mq	382.614,90 €	1/1=	382.614,90 €
Totale	524,13	mq			382.614,90 €

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)

€76.522,98

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

€ 0

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 3.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 1.000,00

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 2.500,00

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 una villa indipendente con cantina e giardino di pertinenza.

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:

€ 382.614,90 – 76.522,98 – 3.500,00 – 1.000,00 - 2.500,00 = € 299.091,92

in c.t. = € 300.000,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 08/10/2024

firmato digitalmente
Geom. Andrea Arcagni



