



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare

XXX
contro
XXX



N. Gen. Rep. **190/2024**



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 Galliate (NO) – Via Achille Varzi n. 47**Lotto 001****Appartamento con cantina****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Galliate (NO) in Via Achille Varzi n. 47 e censita al C.F. al fg. 21 part. 482 sub. 8.

Si tratta di un appartamento collocato a piano secondo con annessa cantina a piano interrato, ubicato in zona semicentrale del Comune di Galliate (NO).

La proprietà è inserita in un fabbricato di vecchia costruzione che comprende 4 alloggi e un laboratorio, collegati mediante scala esterna comune. L'immobile è dotato di un accesso carraio/pedonale raggiungibile dalla strada.

L'abitazione è costituita al piano secondo da: ingresso/soggiorno (c.a. 15,10mq), cucinino (c.a. 3,80mq), disimpegno (c.a. 1,00mq), bagno (c.a. 2,00mq) e camera (c.a. 18,80mq).

Il tutto sviluppa un totale di circa 40,70 mq calpestabili e circa 58,00 mq lordi.

Al piano interrato è presente un locale cantina (c.a. 13,70mq calpestabili e c.a. 18,20mq lordi) con un'altezza interna media di circa 3,50m.

Il piano secondo ha altezze interne variabili tra 2,65m e 2,75m.

Quale pertinenza porzione di balcone posta sul lato sud-ovest (10,70mq) parzialmente soggetta a passaggio di terzi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

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

- foglio 21 mappale 482 sub. 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, posto al piano 1/S-2, rendita € 148,74.

Coerenze mappale da Nord in senso orario: altra u.i., Via Achille Varzi, altra u.i. e spazio su corte comune.

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 Achille Varzi al civico 47 mentre l'atto di pignoramento indica l'immobile al civico 57, inoltre nella descrizione del piano viene riportato erroneamente 2 e 1 mentre si tratta di 1/S e 2.

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

Caratteristiche zona: semicentrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi insufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene di cui al presente lotto risulta occupato dal soggetto esecutato.

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 concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 29/11/2013 al n. 14449 del Registro Generale e al n. 1527 del Registro Particolare, Notaio Franzo Roberto del 26/11/2013, rep. 25581/9481, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, e contro la Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 13/11/2024 al n. 16824 del Registro Generale e al n. 12849 del Registro Particolare, Tribunale di Novara – Unep di Novara del 11/10/2024, rep. 3627, a favore XXX con sede in XXX, C.F. XXX, e contro la Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

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:*

Premettendo che trattasi di immobile realizzato in data antecedente al 01/09/1967, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate è stata individuata esclusivamente la pratica edilizia 97/1994. Questa non è stata verificata in quanto l'Ufficio Tecnico, dopo attenta ricerca, riferiva: "con riferimento alla richiesta di accesso atti del 17.11.2025 con la quale si chiede di visionare l'autorizzazione 97/1994 relativamente ad un immobile in Via Achille Varzi 57, con la presente purtroppo si comunica che il faldone contenente le autorizzazioni del 1994 non è presente in archivio e pertanto non è possibile effettuare tale accesso".

La natura dell'immobile è certamente residenziale ma non essendoci documentazione reperibile non risulta possibile esprimersi relativamente a questo punto.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Per l'unità immobiliare si rilevano lievi differenze nelle aperture esterne ed interne. Queste difformità dovranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante la presentazione della variazione catastale con un costo stimato pari ad € 600,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione:

circa

n.d.

Perito: Geom. Andrea Arcagni

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:

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

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

6.2 Precedenti proprietari:

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per la piena proprietà, da XXX nato a XXX il XXX, titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Franzo Roberto, del 26/11/2013, rep. 25580/9480 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Novara il 29/11/2013 al n. 14448 del Registro Generale e al n. 10066 del Registro Particolare.

Tale immobile era pervenuto a XXX nato a XXX il XXX, per la piena proprietà, da XXX nato a XXX il XXX, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Cafagno Gian Vittorio del 16/03/2001, rep. 33601 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Novara il 22/03/2001 al n. 3833 del Registro Generale e al n. 2617 del Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Premettendo che trattasi di immobile realizzato in data antecedente al 01/09/1967, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate è stata individuata esclusivamente la pratica edilizia 97/1994. Questa non è stata verificata in quanto l'Ufficio Tecnico dopo attenta ricerca riferiva: *"con riferimento alla richiesta di accesso atti del 17.11.2025 con la quale si chiede di visionare l'autorizzazione 97/1994 relativamente ad un immobile in Via Achille Varzi 57, con la presente purtroppo si comunica che il faldone contenente le autorizzazioni del 1994 non è presente in archivio e pertanto non è possibile effettuare tale accesso"*.

Descrizione Appartamento con cantina

Fig. 21 part. 482 sub. 8

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Galliate (NO) in Via Achille Varzi n. 47 e censita al C.F. al **fig. 21 part. 482 sub. 8**.

Si tratta di un appartamento collocato a piano secondo con annessa cantina a piano interrato, ubicato in zona semicentrale del Comune di Galliate (NO).

La proprietà è inserita in un fabbricato di vecchia costruzione che comprende 4 alloggi e un laboratorio, collegati mediante scala esterna comune. L'immobile è dotato di un accesso carroia/pedonale raggiungibile dalla strada.

L'abitazione è costituita al piano secondo da: ingresso/soggiorno (c.a. 15,10mq), cucinino (c.a. 3,80mq), disimpegno (c.a. 1,00mq), bagno (c.a. 2,00mq) e camera (c.a. 18,80mq).

Il tutto sviluppa un totale di circa 40,70 mq calpestabili e circa 58,00 mq lordi.

Al piano interrato è presente un locale cantina (c.a. 13,70mq calpestabili e c.a. 18,20mq lordi) con un'altezza interna media di circa 3,50m.

Il piano secondo ha altezze interne variabili tra 2,65m e 2,75m.

Quale pertinenza porzione di balcone posta sul lato sud-ovest (10,70mq) parzialmente soggetta a passaggio di terzi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

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

Perito: Geom. Andrea Arcagni

- foglio 21 mappale 482 sub. 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, posto al piano 1/S-2, rendita € 148,74.

Coerenze mappale da Nord in senso orario: altra u.i., Via Achille Varzi, altra u.i. e spazio su corte comune.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "TC1C – tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente"

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione	Sup. reale lorda	58,00	mq	1,00	58,00	mqe
Locali accessori (cantina)	Sup. reale lorda	18,20	mq	0,25	4,55	mqe
Balconi/Portico fino a 25 mq	Sup. reale lorda	10,70	mq	0,30	3,21	mqe
Totale	Sup. reale lorda	86,90	mq		65,76	mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura; condizioni: sufficienti/pessime.

Solai:

tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: discrete.

Copertura:

tipologia: a falde; condizioni: non rilevate.

Scale comuni:

tipologia: a rampa; ubicazione: esterna; materiale: pietra naturale; condizioni: sufficienti; ascensore: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: metallo, tipologia: anta a battente; condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

materiale: legno, tipologia: a battente; condizioni: sufficienti;

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto; condizioni: non rilevate;

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: tinteggiatura/intonaco; condizioni: pessime;

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: idropittura; condizioni: sufficienti;

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: buone;

Rivestimento:

ubicazione: bagni/cucina, materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: buone

Impianti:

Riscaldamento

autonomo, con stufa a pellet, conformità: non rilevata;

Gas:

metano, conformità: non rilevata;

Elettrico:

tensione: 220V, conformità: non rilevata;

Idrico:

alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata;

Stato dei luoghi:

L'abitazione in relazione alla sua vetustà si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione, anche se le parti comuni del fabbricato versano in avanzato stato di degrado.

L'alloggio è dotato di radiatori in alluminio ma attualmente il riscaldamento è prodotto esclusivamente con la stufa a pellet in quanto la caldaia è stata rimossa e non ricollocata. L'acqua calda viene prodotta con boiler presente in bagno. In corrispondenza dei solai e delle murature si rilevano varie macchie di umidità causate probabilmente da infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Accessori:

è presente un locale cantina a piano interrato.

Perito: Geom. Andrea Arcagni

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 Galliate, fascia semicentrale, codice di zona C1, microzona 1, tipologia prevalente: 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 Galliate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento con cantina**

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. 21 part. 482 sub.8	65,76	mq	600,00 €	39.456,00 €
Totale	65,76	mq		39.456,00 €

-Valore corpo:	€ 39.456,00
-Valore accessori:	€ 0,00
-Valore complessivo intero:	€ 39.456,00
-Valore complessivo diritto e quota:	€ 39.456,00

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 21 part. 482 sub. 8	65,76	mq	39.456,00 €	1/1=	39.456,00 €
Totale	65,76	mq			39.456,00 €

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)

€7.891,20

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

€ 0

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 600,00

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 0

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 non è divisibile.

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:

€ 39.456,00 – 7.891,20 – 600,00 = € 30.964,80

in c.t. = € 31.000,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.



Galliate, 15/01/2026



firmato digitalmente
Geom. Andrea Arcagni



Perito: Geom. Andrea Arcagni

