TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[redacted]

Contro

[redacted]

Proc. Es. n. 25/2025

[redacted]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Luca Piotti
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1042
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F.: PTT LCU 71R28 F952Z – P.I.: 01716910037

con studio in Borgomanero, Via Don Vincenzo Annichini, 12
telefono 347.6508140

email:lu.pio@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Castelletto Sopra Ticino – Via della Chiesetta, 4-6

Lotto 1

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO, LOCALE AD USO SGOMBERO E SPAZIO AD USO CANTINA AL PIANO TERRA – AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Vista esterna dell'immobile

Fg. 4, mapp. 143, sub. 28
Appartamento al piano secondo
e porzione di lastrico solare al piano terzo

Fg. 4, mapp. 346, sub. 36
Locale ad uso sgombero
e spazio ad uso cantina al piano terra

Fg. 4, mapp. 348, sub. 15
Autorimessa al piano terra

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Castelletto Sopra Ticino, via della Chiesetta, 4 facente parte del complesso edilizio denominato "Casa al Lago".
L'alloggio, posto al piano secondo, è composto da: Ingresso, Cucina, Soggiorno, Camera matrimoniale e Bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,00.**
Altezza interna dell'appartamento al piano terra m. 3,00.
Balcone per una superficie totale di circa mq. **9,30**
L'appartamento è raggiungibile dall'ingresso condominiale tramite il vano scala comune interno.
LASTRICO SOLARE posto al piano terzo raggiungibile dal vano scala comune per una superficie complessiva di circa mq. **66,00.**
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 143 (ex 346) subalterno 28, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq. 63, via della Chiesetta, 4 piano 2-3, rendita €. 185,92.

LOCALE AD USO SGOMBERO E SPAZIO AD USO CANTINA posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **12,00** con altezza di circa m. 2,20.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 346 subalterno 36, categoria C/2, classe 3, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 11, via della Chiesetta, 4 piano T, rendita €. 15,49.

AUTORIMESSA posta al piano terra, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **14,00** con altezza di circa m. 2,30.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 348 subalterno 15, categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 14, Superficie catastale totale mq. 14, via della Chiesetta, 6 piano T, rendita €. 47,00.

Alla unità immobiliare si accede tramite ingresso pedonale che porta al vano scala interno per accesso ai piani superiori; al locale ad uso sgombero e allo spazio cantina tramite ingresso al piano terra e all'autorimessa tramite cortile sul lato sud dell'immobile.
Confini in contorno appartamento: appartamento sub. 29, area comune a più lati, proprietà di terzi, ente comune.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini in contorno al lastrico solare: proprietà sub. 29, area comune a più lati, proprietà di terzi, ente comune.
Confini in contorno locale ad uso sgombero: corridoio comune e proprietà di terzi per tre lati.
Confini in contorno spazio ad uso cantina: corridoio comune e proprietà di terzi per tre lati.
Confini in contorno autorimessa: locale ad uso autorimessa privata, area comune di accesso e manovra, altro locale ad uso autorimessa privata, ancora altro locale ad uso autorimessa privata.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione.
Si dichiara che viene allegato quanto segue:

- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 4 mappale 143 sub 28.
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 4 mappale 346 sub 36.
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 4 mappale 348 sub 15.
- Estratto di mappa fg. 4 mappale 143 e 472
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 4 mappale 143 sub 28.
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 4 mappale 346 sub 36.
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 4 mappale 348 sub 15.

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda indirizzo, confini, e numero civico.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di:

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Castelletto Sopra Ticino, via della Chiesetta, 4 facente parte del complesso edilizio denominato "Casa al Lago".
L'alloggio, posto al piano secondo, è composto da: Ingresso, Cucina, Soggiorno, Camera matrimoniale e Bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,00.**
Altezza interna dell'appartamento al piano terra m. 3,00.
Balcone per una superficie totale di circa mq. **9,30**
L'appartamento è raggiungibile dall'ingresso condominiale tramite il vano scala comune interno.
LASTRICO SOLARE posto al piano terzo raggiungibile dal vano scala comune per una superficie complessiva di circa mq. **66,00.**
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 143 (ex 346) subalterno 28, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq. 63, via della Chiesetta, 4 piano 2-3, rendita €. 185,92.

LOCALE AD USO SGOMBERO E SPAZIO AD USO CANTINA posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **12,00** con altezza di circa m. 2,20.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 346 subalterno 36, categoria C/2, classe 3, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 11, via della Chiesetta, 4 piano T, rendita €. 15,49.

AUTORIMESSA posta al piano terra, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **14,00** con altezza di circa m. 2,30.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 4 mappale 348 subalterno 15, categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 14, Superficie catastale totale mq. 14, via della Chiesetta, 6 piano T, rendita €. 47,00.

Caratteristiche zona: semicentrale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali – commerciali - uffici.
La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria
Principali collegamenti pubblici: autostrada
Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano liberi.
L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto mediante accesso in data 04.12.2025 alla presenza del Custode Giudiziario IVG, della forza pubblica e di un fabbro.

4. VINCOLI E 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: ***Nessuna***

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:

[redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[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: **Presenza di difformità dalla Licenza originaria per quel che concerne la distribuzione interna dell'appartamento al piano secondo e per la chiusura degli spazi posti al piano terra. Si ha la necessità di redigere opportuna pratica in sanatoria delle parti private; il tutto può essere quantificato in € 3.500,00. (esclusi eventuali oneri comunali da concordare con ufficio tecnico); Opere di manutenzione straordinaria in fase di completamento.**

4.3.2. Conformità catastale: **Presenza di difformità anche sotto il punto di vista catastale in merito alla distribuzione interna e dell'altezza nell'appartamento; anche l'altezza del magazzino al piano terra risulta diversa da quanto accatastato. Una volta redatta la pratica urbanistica di sanatoria si dovranno sostituire le schede catastali. Il tutto per un importo indicativo di € 1.500,00.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali (globali per entrambi i lotti) ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia € **5794,66.**

L'intera proprietà [redacted] (entrambi i lotti) possiede 101,76 millesimi generali. Gli immobili del complesso residenziale sono stati costituiti in Condominio denominato "Casa al lago".

Ulteriori avvertenze: non vi son particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato autorizzato tramite Licenza Edilizia n. 425 del 07.06.1968.
Agibilità rilasciata in data 25.03.1971. Presentata pratica edilizia per realizzazione stenditoio al piano terzo ma mai realizzata; Concessione Edilizia 77/1997 del 26.02.1997.
Autorimesse autorizzate tramite Licenza Edilizia n. 935 del 03.05.1971.

Beni in Castelletto Sopra Ticino – Via della Chiesetta, 4-6

Lotto 1

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO, LOCALE AD USO SGOMBERO E SPAZIO AD USO CANTINA AL PIANO TERRA – AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Castelletto Sopra Ticino, via della Chiesetta, 4 facente parte del complesso edilizio denominato "Casa al Lago".
L'alloggio, posto al piano secondo, è composto da: Ingresso, Cucina, Soggiorno, Camera matrimoniale e Bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,00.**
Altezza interna dell'appartamento al piano terra m. 3,00.
Balcone per una superficie totale di circa mq. **9,30**
L'appartamento è raggiungibile dall'ingresso condominiale tramite il vano scala comune interno.
LASTRICO SOLARE posto al piano terzo raggiungibile dal vano scala comune per una superficie complessiva di circa mq. **66,00.**
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 143 (ex 346) subalterno 28, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq. 63, via della Chiesetta, 4 piano 2-3, rendita €. 185,92.

LOCALE AD USO SGOMBERO E SPAZIO AD USO CANTINA posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **12,00** con altezza di circa m. 2,20.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 346 subalterno 36, categoria C/2, classe 3, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale mq. 11, via della Chiesetta, 4 piano T, rendita €. 15,49.

AUTORIMESSA posta al piano terra, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **14,00** con altezza di circa m. 2,30.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 348 subalterno 15, categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 14, Superficie catastale totale mq. 14, via della Chiesetta, 6 piano T, rendita €. 47,00.

Alla unità immobiliare si accede tramite ingresso pedonale che porta al vano scala interno per accesso ai piani superiori; al locale ad uso sgombero e allo spazio cantina tramite ingresso al piano terra e all'autorimessa tramite cortile sul lato sud dell'immobile.
Confini in contorno appartamento: appartamento sub. 29, area comune a più lati, proprietà di terzi, ente comune.
Confini in contorno al lastrico solare: proprietà sub. 29, area comune a più lati, proprietà di terzi, ente comune.
Confini in contorno locale ad uso sgombero: corridoio comune e proprietà di terzi per tre lati.
Confini in contorno spazio ad uso cantina: corridoio comune e proprietà di terzi per tre lati.
Confini in contorno autorimessa: locale ad uso autorimessa privata, area comune di accesso e manovra, altro locale ad uso autorimessa privata, ancora [redacted]essa privata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato in "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (AER)", ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Castelletto Sopra Ticino.

Caratteristiche descrittive
Appartamento al Piano secondo, porzione di lastrico solare al piano terzo, locale ad uso sgombero e spazio ad uso cantina al piano terra e autorimessa al piano terra

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	7,37	1,21	8,91	Nord	Discrete
Cucina	4,42	1,21	5,34	Sud-Ovest	Discrete
Soggiorno	14,90	1,21	18,02	Nord-Est	Discrete
Camera matrimoniale	14,66	1,21	17,73	Sud-Est	Discrete
Bagno	3,51	1,21	4,24	Sud	Discrete
Balcone	9,30	0,33	3,10	Nord	Discrete
TOTALI	54,16		57,35	Nord-Est	Discrete
Lastrico solare	86,00			Est	Buone
Locale ad uso sgombero					
e spazio ad uso cantina	12,00			Sud-Est	Buone
Autorimessa piano terra	14,00			Nord	Discrete

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni buone;
- *Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni discrete;
- *Copertura:* tipologia: soffitto piano con lastrico solare calpestabile; materiale: c.a., condizioni: buone;
- *Scale:* tipologia: a rampe parallele, ubicazione interna, condizioni buone; ascensore: non presente;
- *Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente
  materiale: legno; condizioni discrete;
  protezione: tapparelle materiale: legno
  condizioni: discrete.
- *Infissi interni:* tipologia: a battente
  materiale: legno tamburato, condizioni: discrete;
- *Pareti esterne:* materiale: laterizio, coibentazione con cappotto termico: non verificabile
  rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone;
- *Pavimentazione Interna:* materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.
- *Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti
- *Rivestimento:* ubicazione: bagno
  materiale: piastrelle in ceramica, condizioni buone;
- *Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente
  materiale: legno non blindato, condizioni discrete;

Impianti:

- *Citofonico:* tipologia: citofono
  condizioni: discrete, conformità non verificabile;
- *Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione metano;
  rete di distribuzione: tubi in rame, cucina e riscaldamento
  condi[redacted]on verificabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Elettrico:* tipologia: sottotraccia tensione: 220V
  condizioni: discrete, conformità: non verificabile.
- *Idrico*: tipologia: sottotraccia
  alimentazione: da contatore privato, condizioni: buone
  conformità: non verificabile
  apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
  boiler privato per produzione acqua calda sanitaria
- *Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: assente
  conformità: non verificabile
- *Termico:* tipologia: non presente;
  conformità non verificabile;
- *Condizionamento:* tipologia: non presente;
  conformità: non verificabile;
- *Allarme:* tipologia: non presente
  conformità: non verificabile;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Castelletto Sopra Ticino ed il Borsino Immobiliare Novarese 2026; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castelletto Sopra Ticino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Castelletto Sopra Ticino, ufficio tecnico di Castelletto Sopra Ticino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e balconi	57,35	€. 1.000,00	€. 57.350,00
	Lastrico solare	66,00	€. 300,00	€. 19.800,00
	Locale ad uso sgombero e spazio ad uso cantina	12,00	€. 500,00	€. 6.000,00
	Autorimessa	14,00	€. 500,00	€. 7.000,00
	Valore Complessivo			**€. 90.150,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: **€. 18.030,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€. 5.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 67.120,00**

Borgomanero, 2 febbraio 2026

[redacted]
Perito: Arch. Luca Piotti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il perito

ARCH NVO | ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a | Piotti Luca n° 1042

Beni in Castelletto Sopra Ticino – Via della Chiesetta, 4-6

Lotto 2

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO, SPAZIO AD USO CANTINA AL PIANO TERRA – AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Vista esterna dell'immobile

Fg. 4, mapp. 143, sub. 29
Appartamento al piano secondo
e porzione di lastrico solare al piano terzo

Fg. 4, mapp. 143, sub. 31
Spazio ad uso cantina

Fg. 4, mapp. 348, sub. 16
Autorimessa al piano terra

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Castelletto Sopra Ticino, via della Chiesetta, 4 facente parte del complesso edilizio denominato "Casa al Lago".
L'alloggio, posto al piano secondo, è composto da: Ingresso, Cucina, Soggiorno, Camera matrimoniale e Bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,00.**
Altezza interna dell'appartamento al piano terra m. 3,00.
Balcone per una superficie totale di circa mq. **9,30**
L'appartamento è raggiungibile dall'ingresso condominiale tramite il vano scala comune interno.
LASTRICO SOLARE posto al piano terzo raggiungibile dal vano scala comune per una superficie complessiva di circa mq. **66,00.**
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 143 (ex 346) subalterno 29, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq. 63, via della Chiesetta, 4 piano 2-3, rendita €. 185,92.

SPAZIO AD USO CANTINA posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **12,00** con altezza di circa m. 2,20.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 143 (ex 346) subalterno 31, categoria C/2, classe 3, Consistenza mq. 14, Superficie catastale totale mq. 17, via della Chiesetta, 4 piano [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AUTORIMESSA posta al piano terra, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **14,00** con altezza di circa m. 2,30.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 348 subalterno 16, categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 14, Superficie catastale totale mq. 14, via della Chiesetta, 6 piano T, rendita €. 47,00.

Alla unità immobiliare si accede tramite ingresso pedonale che porta al vano scala interno per accesso ai piani superiori; allo spazio ad uso cantina tramite ingresso al piano terra e all'autorimessa tramite cortile sul lato sud dell'immobile.
Confini in contorno appartamento: appartamento sub. 28, area comune a più lati, proprietà di terzi, ente comune.
Confini in contorno al lastrico solare: proprietà sub. 28, area comune a più lati, proprietà di terzi, ente comune.
Confini in contorno spazio ad uso cantina: proprietà di terzi, corridoio comune e proprietà di terzi.
Confini in contorno autorimessa: locale ad uso autorimessa privata, area comune di accesso e manovra, altro locale ad uso autorimessa privata, ancora altro locale ad uso autorimessa privata.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione.
Si dichiara che viene allegato quanto segue:

- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 4 mappale 143 sub 29.
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 4 mappale 143 sub 31.
- Visura catastale storica immobile di cui al fg. 4 mappale 348 sub 16.
- Estratto di mappa fg. 4 mappale 143 e 472
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 4 mappale 143 sub 29.
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 4 mappale 143 sub 31.
- Planimetria catastale immobile di cui al fg. 4 mappale 348 sub 16.

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda indirizzo, confini, e numero civico.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 intestato a [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Castelletto Sopra Ticino, via della Chiesetta, 4 facente parte del complesso edilizio denominato "Casa al Lago".
L'alloggio, posto al piano secondo, è composto da: Ingresso, Cucina, Soggiorno, Camera matrimoniale e Bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,00.**
Altezza interna dell'appartamento al piano terra m. 3,00.
Balcone per una superficie totale di circa mq. **9,30**
L'appartamento è raggiungibile dall'ingresso condominiale tramite il vano scala comune interno.
LASTRICO SOLARE posto al piano terzo raggiungibile dal vano scala comune per una superficie complessiva di circa mq. **66,00.**
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato [redacted]
Foglio 4 mappale 143 (ex 346) subalterno 29, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq. 63, via della Chiesetta, 4 piano 2-3, rendita €. 185,92.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SPAZIO AD USO CANTINA posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **12,00** con altezza di circa m. 2,20.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino [redacted]
Foglio 4 mappale 143 (ex 346) subalterno 31, categoria C/2, classe 3, Consistenza mq. 14, Superficie catastale totale mq. 17, via della Chiesetta, 4 piano T, rendita €. 18,08.

AUTORIMESSA posta al piano terra, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **14,00** con altezza di circa m. 2,30.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 348 subalterno 16, categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 14, Superficie catastale totale mq. 14, via della Chiesetta, 6 piano T, rendita €. 47,00.

Caratteristiche zona: semicentrale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali – commerciali - uffici.
La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria
Principali collegamenti pubblici: autostrada
Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:
Gli immobili risultano liberi.
L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto mediante accesso in data 04.12.2025 alla presenza del Custode Giudiziario IVG, della forza pubblica e di un fabbro.

4. VINCOLI E 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: ***Nessuna***
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:
[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

[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: **Presenza di difformità dalla Licenza originaria per quel che concerne la distribuzione interna dell'appartamento al piano secondo e per la chiusura degli spazi posti al piano terra. Si ha la necessità di redigere opportuna pratica in sanatoria delle parti private; il tutto può essere quantificato in € 3.500,00. (esclusi eventuali oneri comunali da concordare con ufficio tecnico); Opere di manutenzione straordinaria in fase di completamento.**

4.3.2. Conformità catastale: **Presenza di difformità anche sotto il punto di vista catastale in merito alla distribuzione interna e dell'altezza nell'appartamento; anche l'altezza del magazzino al piano terra risulta diversa da quanto accatastato. Una volta redatta la pratica urbanistica di sanatoria si dovranno sostituire le schede catastali. Il tutto per un importo indicativo di € 1.500,00.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese condominiali (globali per entrambi i lotti) ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia sono **€ 5794,66.**

L'intera proprietà intestata all'esecutata (entrambi i lotti) possiede 101,76 millesimi generali. Gli immobili del complesso residenziale sono stati costituiti in Condominio denominato "Casa al Lago".

Ulteriori avvertenze: non vi son particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato autorizzato tramite Licenza Edilizia n. 425 del 07.06.1968.
Agibilità rilasciata in data 25.03.1971.
Autorimesse autorizzate tramite Licenza Edilizia n. 935 del 03.05.1971.

Beni in Castelletto Sopra Ticino – Via della Chiesetta, 4-6

Lotto 2

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO, SPAZIO AD USO CANTINA AL PIANO TERRA – AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Castelletto Sopra Ticino, via della Chiesetta, 4 facente parte del complesso edilizio denominato "Casa ala Lago".
L'alloggio, posto al piano secondo, è composto da: Ingresso, Cucina, Soggiorno, Camera matrimoniale e Bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq. **54,00.**
Altezza interna dell'appartamento al piano terra m. 3,00.
Balcone per una superficie totale di circa mq. **9,30**
L'appartamento è raggiungibile dall'ingresso condominiale tramite il vano scala comune interno.
LASTRICO SOLARE posto al piano terzo raggiungibile dal vano scala comune per una superficie complessiva di circa mq. **66,00.**
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 143 (ex 346) subalterno 29, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq. 63, via della Chiesetta, 4 piano 2-3, rendita €. 185,92.

SPAZIO AD USO CANTINA posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. **12,00** con altezza di circa m. 2,20.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 143 (ex 346) subalterno 31, categoria C/2, classe 3, Consistenza mq. 14, Superficie catastale totale mq. 17, via della Chiesetta, 4 piano T, rendita €. 18,08.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AUTORIMESSA posta al piano terra, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **14,00** con altezza di circa m. 2,30.
Identificato al Catasto fabbricati dei Comune di Castelletto Sopra Ticino: intestato a [redacted]
Foglio 4 mappale 348 subalterno 16, categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 14, Superficie catastale totale mq. 14, via della Chiesetta, 6 piano T, rendita €. 47,00.

Alla unità immobiliare si accede tramite ingresso pedonale che porta al vano scala interno per accesso ai piani superiori; allo spazio ad uso cantina tramite ingresso al piano terra e all'autorimessa tramite cortile sul lato sud dell'immobile.
Confini in contorno appartamento: appartamento sub. 28, area comune a più lati, proprietà di terzi, ente comune.
Confini in contorno al lastrico solare: proprietà sub. 28, area comune a più lati, proprietà di terzi, ente comune.
Confini in contorno spazio ad uso cantina: proprietà di terzi, corridoio comune e proprietà di terzi.
Confini in contorno autorimessa: locale ad uso autorimessa privata, area comune di accesso e manovra, altro locale ad uso autorimessa privata, ancora altro locale ad uso autorimessa privata.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato in "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (AER)", ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Castelletto Sopra Ticino.

Caratteristiche descrittive
Appartamento al Piano secondo, porzione di lastrico solare al piano terzo, spazio ad uso cantina al piano terra e autorimessa al piano terra

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	7,37	1,21	8,91	Nord	Discrete
Cucina	4,42	1,21	5,34	Sud-Ovest	Discrete
Soggiorno	14,90	1,21	18,02	Nord-Est	Discrete
Camera matrimoniale	14,66	1,21	17,73	Sud-Est	Discrete
Bagno	3,51	1,21	4,24	Sud	Discrete
Balcone	9,30	0,33	3,10	Nord	Discrete
TOTALI	54,16		57,35	Nord-Est	Discrete
Lastrico solare	86,00			Est	Buone
Spazio ad uso cantina	14,00			Sud-Est	Buone
Autorimessa piano terra	14,00			Nord	Discrete

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni buone;
- *Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni discrete;
- *Copertura:* tipologia: soffitto piano con lastrico solare calpestabile; materiale: c.a., condizioni: buone;
- *Scale:* tipologia: a rampe parallele, ubicazione interna, condizioni buone; ascensore: non presente;
- *Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente materiale: legno; condizioni discrete; protezione: tapparelle materiale: legno condizioni: discrete.
- *Infissi interni:* tipologia: a battente materiale: legno tamburato, condizioni: discrete;
- *Pareti esterne:* materiale: laterizio, coibentazione con cappotto termico: non verificabile rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Pavimentazione Interna:* materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.
- *Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti
- *Rivestimento:* ubicazione: bagno
  materiale: piastrelle in ceramica, condizioni buone;
- *Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente
  materiale: legno non blindato, condizioni discrete;

Impianti:

- *Citofonico:* tipologia: citofono
  condizioni: discrete, conformità non verificabile;
- *Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione metano;
  rete di distribuzione: tubi in rame, cucina e riscaldamento
  condizioni: discrete, conformità non verificabile.
- *Elettrico:* tipologia: sottotraccia tensione: 220V
  condizioni: discrete, conformità: non verificabile.
- *Idrico:* tipologia: sottotraccia
  alimentazione: da contatore privato, condizioni: buone
  conformità: non verificabile
  apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
  boiler privato per produzione acqua calda sanitaria
- *Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: assente
  conformità: non verificabile
- *Termico:* tipologia: stufa a metano;
  conformità non verificabile;
- *Condizionamento:* tipologia: non presente;
  conformità: non verificabile;
- *Allarme:* tipologia: non presente
  conformità: non verificabile;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Castelletto Sopra Ticino ed il Borsino Immobiliare Novarese 2026; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castelletto Sopra Ticino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Castelletto Sopra Ticino, ufficio tecnico di Castelletto Sopra Ticino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e balconi	57,35	€. 1.000,00	€. 57.350,00
	Lastrico solare	66,00	€. 300,00	€. 19.800,00
	Spazio ad uso cantina	14,00	€. 500,00	€. 7.000,00
	Autorimessa	14,00	€. 500,00	€. 7.000,00
	Valore Complessivo			**€. 91.150,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per inciden[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di vendita coattiva: €. 18.230,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 5.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €. 67.920,00

Borgomanero, 2 febbraio 2026

Il perito

ARCHITETTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a
Piotti Luca
n° 1042

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2: [redacted]
- ALLEGATO 3: [redacted]
- ALLEGATO 4: Estratto di Mappa Fg 4 Mappale 143
- ALLEGATO 5: Visure Catastali Storiche Fg. 4 Mappale 143 sub 28 Appartamento e lastrico solare
- ALLEGATO 6: Visure Catastali Storiche Fg. 4 Mappale 346 Sub 36 Locale sgombero e spazio ad uso cantina
- ALLEGATO 7: Visure Catastali Storiche Fg. 4 Mappale 348 Sub 15 Autorimessa
- ALLEGATO 8: Visure Catastali Storiche Fg. 4 Mappale 143 sub 29 Appartamento e lastrico solare
- ALLEGATO 9: Visure Catastali Storiche Fg. 4 Mappale 143 Sub 31 Spazio ad uso cantina
- ALLEGATO 10: Visure Catastali Storiche Fg. 4 Mappale 348 Sub 16 Autorimessa
- ALLEGATO 11: Planimetria Catastale immobile Fg. 4 Mappale 143 Sub 28
- ALLEGATO 12: Planimetria Catastale immobile Fg. 4 Mappale 346 Sub 36
- ALLEGATO 13: Planimetria Catastale immobile Fg. 4 Mappale 348 Sub 15
- ALLEGATO 14: Planimetria Catastale immobile Fg. 4 Mappale 143 Sub 29
- ALLEGATO 15: Planimetria Catastale immobile Fg. 4 Mappale 143 Sub 31
- ALLEGATO 16: Planimetria Catastale immobile Fg. 4 Mappale 348 Sub 16
- ALLEGATO 17: Documentazione Ipocatastale
- ALLEGATO 18: Estratti delle Pratiche Edilizie
- ALLEGATO 19: Estratto PRGC e NTA
- ALLEGATO 20: [redacted]
- ALLEGATO 21: Documentazione Fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009