

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX

contro

XXX

XXX

N. Gen. Rep. **65/2023**

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 della Chiesetta n. 4**Lotto 001****APPARTAMENTO con terrazzo****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 della Chiesetta n. 4 e censita al C.F. al fg. 4 part. 143 sub 34.

Si tratta di un appartamento posto al piano secondo con un terrazzo ad uso esclusivo collocato al piano terzo entrambi facenti parte di un edificio condominiale ubicato in zona centrale/lungolago del Comune di Castelletto sopra Ticino (NO).

All'u.i.u. si accede dal vano scala comune, mediante ingresso da Via della Chiesetta.

L'abitazione posta al piano secondo dell'edificio è costituita da: ingresso (c.a. 3,50 mq), soggiorno (c.a. 14,50 mq), cucina (c.a. 3,50 mq), camera (c.a. 15,00 mq),

bagno (c.a. 3,50 mq) per un totale di circa 40,00 mq calpestabili e circa 51,00 mq lordi.

Sono inoltre presenti due balconi, uno sul fronte nord e uno sul fronte est (rispettivamente c.a. 4,00 mq e c.a. 2,50 mq). A piano terzo, raggiungibile dalla scala condominiale, un terrazzo esclusivo di c.a. 55,50 mq netti e c.a. 58,50 mq lordi.

L'altezza nell'appartamento è di circa 3,00m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

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

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

- foglio 4 mappale 143, subalterno 34, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, posto al piano 2-3, rendita € 247,90.

Coerenze alloggio: a nord e a sud area scoperta comune, ad est altra proprietà e ad ovest corridoio comune.

Coerenze terrazzo: a nord e a sud area scoperta comune, ad est altra proprietà e ad ovest vano scala comune di accesso al terrazzo.

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 segnala che il pignoramento riporta erroneamente il piano 1 e non il piano 2 (appartamento) – 3 (terrazzo) e inoltre non risulta indicato il numero civico.

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 terrazzo.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene di cui al presente lotto risulta libero.

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 07/12/2004 ai nn. 26015/7340, a favore di XXX sede in XXX C.F. XXX, e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, ed il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 iscritta in data 30/10/2008 ai nn. 18771/3454, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

Ipoteca della riscossione iscritta in data 25/08/2016 ai nn. 11412/1596, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto il 26/04/2023 ai nn. 6522/4921 a favore di XXX con sede in XXX e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, ed il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, gravante sul bene 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:

Si rileva che nel titolo edilizio originario (1968) non risulta rappresentato il balcone posto a nord mentre nella pratica edilizia del 2021 è stato correttamente indicato. Essendo la costruzione provvista di certificato di Abitabilità rilasciato nel 1971 è possibile dichiarare la conformità urbanistico edilizia in quanto la variazione è da considerarsi come consolidata.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'immobile oggetto del presente lotto di vendita, in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tali da compromettere la corretta individuazione del bene. A seguito di segnalazione al G.E. e come da sua disposizione in data 23/04/2025, si è provveduto all'aggiornamento, pertanto allo stato attuale si riscontra la conformità catastale.

Perito: Geom. Andrea Arcagni

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: STUDIO AMENDOLIA con sede in Messina (ME)
tel. 334/3613108
mail: studioamendolia.c@gmail.com

Relativamente a questo punto si vuole precisare che al fine di reperire i dati utili, dopo vari tentativi mezzo mail e telefono non è stato possibile prendere contatto con l'Amministratore che risulta irreperibile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/2
XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 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 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, pervenuta per atto di compravendita del 25/11/2004 nn. rep. 78832/15586, Notaio Leonardo Soresi con sede in Milano trascritto il 07/12/2004 nn. 26014/14818 da potere di XXX nato il XXX in XXX (XX) C.F. XXX. A XXX, l'intera proprietà del suddetto immobile pervenne per atto di compravendita del 09/03/2001 nn. rep. 87409/13203, Notaio Alfani Errico con sede in Borgomanero (NO) trascritto il 16/03/2001 nn. 3503/2439 da potere di XXX nato il XXX a XXX (XX) C.F. XXX e XXX nata il XXX in XXX C.F. XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 425 del 07/06/1968 per costruzione di una palazzina di civile abitazione;
- Concessione edilizia n. 77 del 26/02/1997 per formazione di locale non abitabile ad uso stenditoio;
- CILA prot. n. 20180 del 21/07/2021 per intervento di efficientamento energetico.

Descrizione **appartamento con terrazzo**

Fg. 4 part. 143 sub. 34

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Castelletto sopra Ticino (NO) in Via della Chiesetta n. 4 e censita al C.F. al **fg. 4 part. 143 sub 34**.

Si tratta di un appartamento posto al piano secondo con un terrazzo ad uso esclusivo collocato al piano terzo entrambi facenti parte di un edificio condominiale ubicato in zona centrale/lungolago del Comune di Castelletto sopra Ticino (NO).

All'u.i.u. si accede dal vano scala comune, mediante ingresso da Via della Chiesetta.

L'abitazione posta al piano secondo dell'edificio è costituita da: ingresso (c.a. 3,50 mq), soggiorno (c.a. 14,50 mq), cucina (c.a. 3,50 mq), camera (c.a. 15,00 mq), bagno (c.a. 3,50 mq) per un totale di circa 40,00 mq calpestabili e circa 51,00 mq lordi.

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Sono inoltre presenti due balconi, uno sul fronte nord e uno sul fronte est (rispettivamente c.a. 4,00 mq e c.a. 2,50 mq). A piano terzo, raggiungibile dalla scala condominiale, un terrazzo esclusivo di c.a. 55,50 mq netti e c.a. 58,50 mq lordi.

L'altezza nell'appartamento è di circa 3,00m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

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

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

- foglio 4 mappale 143, subalterno 34, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, posto al piano 2-3, rendita € 247,90.

Coerenze alloggio: a nord e a sud area scoperta comune, ad est altra proprietà e ad ovest corridoio comune.

Coerenze terrazzo: a nord e a sud area scoperta comune, ad est altra proprietà e ad ovest vano scala comune di accesso al terrazzo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale" art 26 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione P2	Sup. reale lorda	51,00 mq	1,00	51,00 mqe
Balconi P2	Sup. reale lorda	7,50 mq	0,30	2,25 mqe
Terrazzo P3 fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,15	3,75 mqe
Terrazzo P3 oltre i 25 mq	Sup. reale lorda	33,50 mq	0,05	1,68 mqe
Totale	Sup. reale lorda	117,00 mq		58,68 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura/c.a.; condizioni: discreto.

Solai:

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

Copertura:

tipologia: piana; condizioni: al momento della perizia lavori in esecuzione;

Scale comuni:

materiale: pietra naturale, tipologia: a rampa doppia; condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: legno, tipologia anta a battente con vetro singolo; condizioni: pessime;

Infissi interni:

materiale: legno e vetro, tipologia: a battente/soffietto; condizioni: pessime;

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: tinteggiatura; condizioni: al momento della perizia lavori in esecuzione per efficientamento energetico;

Pareti interne:

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

Pavimentazione interna:

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

Plafoni:

materiale: intonaco; condizioni: pessime.

Rivestimento:

ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: sufficienti;

Scale interne:

assenti

Impianti:

Riscaldamento

autonomo, con caldaia collocata nel locale cucina, conformità: non rilevata;

Gas:

metano, conformità: non rilevata;

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata;
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata;

Stato dei luoghi: L'alloggio di vetusta costruzione si presenta in cattivo stato di manutenzione, si riscontra presenza di varie infiltrazioni nei locali cucina, camera, soggiorno ed ingresso.

Attualmente sono in corso lavori di efficientamento energetico rivolti alla posa di cappotto termico.

Accessori: è presente un terrazzo al piano terzo dell'edificio ad uso esclusivo dell'abitazione. Anche in corrispondenza del terrazzo sono in corso lavori di efficientamento energetico rivolti alle impermeabilizzazioni e all'isolamento termico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2024, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Castelletto sopra Ticino, fascia centrale/lungolago, codice di zona B2, 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. Appartamento con terrazzo

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. 4 part. 143 sub. 34	58,68	mq	600,00 €	35.208,00 €
Totale	58,68	mq		35.208,00 €

-Valore corpo: € 35.208,00
-Valore accessori: € 0,00
-Valore complessivo intero: € 35.208,00
-Valore complessivo diritto e quota: € 35.208,00

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 4 part. 143 sub. 34	58,68	mq	35.208,00 €	1/1=	35.208,00 €
Totale	58,68	mq			35.208,00 €

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)

€ 7.041,60

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

€ 0

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

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di stima non è divisibile in quanto è costituito da vani a destinazione residenziale con un terrazzo.

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:

€ 35.208,00 – 7.041,60

= € 28.166,40

in c.t.

= € 28.200,00

Beni in Castelletto sopra Ticino (NO) – Via della Chiesetta n. 2

Lotto 002

AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **autorimessa** sita in Castelletto sopra Ticino (NO) in Via della Chiesetta n. 2 e censita al C.F. al fg. 4 part. 60 sub 25.

Si tratta di un'autorimessa situata in zona centrale/lungolago del Comune di Castelletto sopra Ticino (NO), ubicata al piano seminterrato di una costruzione destinata esclusivamente al ricovero delle auto.

All'u.i.u. si accede dall'accesso carraio comune, mediante ingresso da Via della Chiesetta.

L'autorimessa è costituita da un unico locale (c.a. 17,50 mq calpestabili e c.a. 19,50 mq lordi).

L'altezza dell'autorimessa è di circa 2,50m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

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

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

- foglio 4 mappale 60, subalterno 25, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, posto al piano S1, rendita € 66,73.

Coerenze autorimessa: a nord corsello comune, ad est altra proprietà, a sud altra proprietà e ad ovest altra proprietà.

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.

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:

AUTORIMESSA

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

Perito: Geom. Andrea Arcagni

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene di cui al presente lotto risulta libero.

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 07/12/2004 ai nn. 26015/7340, a favore di XXX sede in XXX C.F. XXX, e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, ed il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 iscritta in data 30/10/2008 ai nn. 18771/3454, a favore di Equitalia Sestri con sede in Novara C.F. 01822130165, e contro il sig. [REDACTED], gravante sul bene oggetto della presente perizia.

Ipoteca della riscossione iscritta in data 25/08/2016 ai nn. 11412/1596, a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto il 26/04/2023 ai nn. 6522/4921 a favore di XXX con sede in XXX e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, ed il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, gravante sul bene 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:

Si rileva la conformità urbanistico edilizia dell'immobile

4.3.2. Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione:	circa	€ 321,92
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		€ 2.220,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		€ 1.904,50
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Si segnala che l'appartamento è dotato di impianto termico di tipo autonomo.		
Millesimi di proprietà: 11,10		
Amministratore: Lecchi Rag. Antonio con sede in Castelletto sopra Ticino (NO), Via Monte Rosa, 11 tel. 0331/971767		
mail: lecchiantonio36@gmail.com		

Perito: Geom. Andrea Arcagni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

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

XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/2

XXX nato in XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 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 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, pervenuta per atto di compravendita del 25/11/2004 nn. rep. 78832/15586, Notaio Leonardo Soresi con sede in Milano trascritto il 07/12/2004 nn. 26014/14818 da potere di XXX nato il XXX in XXX (XX) C.F. XXX. A XXX, l'intera proprietà del suddetto immobile pervenne per atto di compravendita del 09/03/2001 nn. rep. 87409/13203, Notaio Alfani Errico con sede in Borgomanero (NO) trascritto il 16/03/2001 nn. 3503/2439 da potere di XXX nato il XXX a XXX (XX) C.F. XXX e XXX nata il XXX in XXX C.F. XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 46 del 18/09/1985 per l'esecuzione di autorimesse interrato.

Descrizione **autorimessa**

Fg. 4 part. 60 sub. 25

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **autorimessa** sita in Castelletto sopra Ticino (NO) in Via della Chiesetta n. 2 e censita al C.F. al fg. 4 part. 60 sub 25.

Si tratta di un'autorimessa situata in zona centrale/lungolago del Comune di Castelletto sopra Ticino (NO), ubicata al piano seminterrato di una costruzione destinata esclusivamente al ricovero delle auto.

All'u.i.u. si accede dall'accesso carraio comune, mediante ingresso da Via della Chiesetta.

L'autorimessa è costituita da un unico locale (c.a. 17,50 mq calpestabili e c.a. 19,50 mq lordi).

L'altezza dell'autorimessa è di circa 2,50m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

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

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

- foglio 4 mappale 60, subalterno 25, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, posto al piano S1, rendita € 66,73.

Coerenze autorimessa: a nord corsello comune, ad est altra proprietà, a sud altra proprietà e ad ovest altra proprietà.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale" art 26 N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	19,50 mq	1,00	19,50 mqe
Totale	Sup. reale lorda	19,50 mq		19,50 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura/c.a.; condizioni: discreto.

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Solai: tipologia: predalles; condizioni: discrete.
Copertura: tipologia: piana; condizioni: non verificate.
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: materiale: metallo; condizioni: discrete;
Pareti esterne: materiale: muratura in blocchi di cls; condizioni: buone;
Pareti interne: assenti;
Pavimentazione interna: materiale: battuto in cls; condizioni: discrete;
Plafoni: materiale: predalles; condizioni: discrete.
Impianti:
Riscaldamento assente
Gas: assente
Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata;
Idrico: assente
Stato dei luoghi:
Accessori: assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2024, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Castelletto Sopra Ticino, fascia centrale/lungolago, codice di zona B2, 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. Autorimessa

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. Autorimessa fg. 4 part. 60 sub. 25	19,50	mq	350,00 €	6.825,00 €
Totale	19,50	mq		6.825,00 €

-Valore corpo: € 6.825,00
-Valore accessori: € 0,00
-Valore complessivo intero: € 6.825,00
-Valore complessivo diritto e quota: € 6.825,00

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Autorimessa fg. 4 part. 60 sub. 25	19,50	mq	6.825,00 €	1/1=	6.825,00 €
Totale	19,50	mq			6.825,00 €

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)

€1.365,00

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

€ 0

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

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di stima non è divisibile in quanto è costituito da una sola autorimessa.

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:

€ 6.825,00 – 1.365,00

= € 5.460,00

in c.t.

= € 5.500,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 24/07/2025

firmato digitalmente
Geom. Andrea Arcagni

Perito: Geom. Andrea Arcagni