

TRIBUNALE DI NOVARA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE® Esecuzione Immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® Proc.Esec. n. **72/2024**  
Giudice  
dell'esecuzione  
dott.ssa Rossella INCARDONA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELABORATO PERITALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato Arch. Nadia MELLI  
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Novara e VCO al n.415  
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del  
Tribunale di Novara

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO N.1/unico – Abitazione indipendente con 3 autorimesse, depositi, giardino e terreno edificabile ed agricolo annessi

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

### Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione indipendente su tre livelli, al piano terreno e primo, con depositi al piano seminterrato e terreno, tre autorimesse di cui due al piano seminterrato, ed una al piano terreno, con annesso terreno edificabile e terreno agricolo, nel Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) – in Via Santa Lucia n.39 (catastalmente 35), intestato a ....., dal 2016 .....



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto Sud -est

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nell'abitato del Comune di Castelletto Sopra Ticino, in Via Santa Lucia n.39 (catastalmente 35), in area residenziale a ridosso del centro storico, sono costituiti da una casa unifamiliare che si articola su tre livelli, la parte residenziale al piano primo, depositi ed autorimessa al piano terreno, al piano seminterrato ulteriori due autorimesse e vani adibiti a depositi, insiste su un'area di mq.650, con annessi altri due terreni identificati da due distinte particelle entro la recinzione della proprietà destinati a verde. La proprietà si presenta con un secondo ingresso carraio da Via Ticino Panni senza numero civico .

La casa unifamiliare si articola come segue :

al piano terreno porticato di mq 28,80 dal quale si accede al vano scala mq 6,00 che disimpegna il piano terreno con il piano primo e seminterrato, un vano adibito a deposito di 45,72 mq, un bagno di mq 4,50 ed un ex vano caldaia mq con disimpegno di 11,00 mq ,superfici annesse sub 4, un'autorimessa di mq. 30 sub. 3, usata come vano residenziale, ma senza averne i requisiti;

al piano primo, un soggiorno, con annesso un balcone di mq 6,60, una camera , una cucina-pranzo, ottenuta dall'unione di una camera con la cucina preesistente, senza titolo edilizio, con una terrazza coperta di mq 15,20 alla quale si accede anche da scala esterna dall'area di pertinenza;

al piano seminterrato tre vani adibiti a depositi per complessivi 97,88 mq, comprensivi di un bagno ed un locale caldaia realizzati senza titolo edilizio come evidenziato nel rilievo All. 2, due autorimesse di mq. 15 ciascuna di cui una insistente su altra particella la n. 367 del foglio 21, alle due autorimesse si accede sia da una rampa con accesso da Via Santa Lucia 39 che da ingresso carraio, con una rampa di difficoltosa accessibilità, da Via Ticino Panni snc.

La casa unifamiliare ha un'ampia area di pertinenza destinata a verde in parte derivante dalla superficie della particella su cui insiste il fabbricato la particella 127 del foglio 21 di mq 650, in parte dal terreno agricolo di mq. 1660 identificato con particella 368 del foglio 21, in parte dal terreno edificabile identificato dalla particella 525 del foglio 21 di 170 mq, in parte dall'area di pertinenza dell'autorimessa insistente sulla particella 367 del foglio 21 di mq 450, per complessivi 2930 mq.

La casa unifamiliare edificata presumibilmente agli inizi degli anni 80 del secolo scorso, si presenta in discrete condizioni, in quanto si rilevano interventi di manutenzione straordinaria effettuate nei decenni successivi, anche se le uniche pratiche edilizie rintracciate riguardano il condono edilizio del 1988 e i rifacimenti dei due ingressi carrai anch'essi della fine degli anni 80, l'unica criticità rilevata è relativa ai plafoni della gronde della facciata nord ed est, dove pare esserci una perdita dalla copertura, sive rilievo fotografico (All.1).

I serramenti sono in alluminio con vetrocamere e avvolgibili, i pavimenti in ceramica, i rivestimenti in ceramica, il bagno al piano primo di recente rammodernato ha pavimento in laminato.

L'articolazione degli spazi della parte residenziale, al piano primo NON corrispondono alla scheda catastale deposita all'Agenzia del territorio e ai titoli edilizi rilasciati, in quanto è stata realizzata una cucina con pranzo eliminando una camera, l'altezza interna dei vani residenziali è corrispondente a m 2,80, l'altezza dei vani al piano terreno sono di m 2,24 .

Non è stato possibile acquisire le certificazioni degli impianti

Alla casa unifamiliare, che insiste sulla particella 127 del foglio 21 di mq. 650, si accede, tramite le particelle n. 772 e 774 del foglio n.21 che NON sono di proprietà del debitore, dall'ingresso carraio di Via Santa Lucia n.39 ( catastalmente 35), dagli atti di proprietà non è stata rilevata la costituzione di un diritto di passaggio sulle stesse a favore della particella n.127 del foglio 21. All'abitazione si può accedere da ingresso carraio di Via Ticino Panni snc, con rampa di difficile accesso.

Superficie netta calpestabile alloggio al piano primo (escluso piano terreno deposito)	=	82,26 mq
Superficie lorda abitazione (esclusi balcone e terrazza p. primo, portico e deposito p. terreno)	=	113,70 mq
H interne nette <b>280 cm</b> al piano primo e <b>224 cm</b> al piano terreno )		
Superficie commerciale abitazione (compresi balcone e porticato piano primo, deposito, portico piano terreno e vano scala)		
(p. primo: balcone 6,60 x 0,25 +portico 15,20x0,30,		
p. terreno: depositi 47,72 x 0,35 portico 28,80x0,30+ vano scala 6,0 x 0,50,		
area verde di pertinenza 0,10 x 25 mq, 0,02 x 350 mq (particella 127 )	=	157,06 mq

#### Alloggio

- Identificativi al catasto Fabbricati

Foglio n.21 particella n. 127, **subalterno n.2** categoria A/3 classe 2, **consistenza 5 vani**, superficie catastale totale mq.130, **rendita € 374,43 (All.2).**

Foglio n.21 particella n. 127, **subalterno n.1** Bene comune non censito comune ai subalterni 2-3-4-5.

- Identificativi al catasto Terreni

Foglio n.27 particella n. 127 con superficie di mq. 650 "area di enti urbani e promiscui", (All.2),

#### Coerenze

– **alloggio** : a notte prospetto su area di proprietà, a levante prospetto su area di proprietà, a mezzodì prospetto su area di proprietà, a ponente prospetto su area di proprietà

– **area** fg 21 particella 127, su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio, a notte particella n. 366 del fg 21 di altra proprietà, a levante particella 367 del fg 21 di proprietà dell'esecutato, a mezzodì particella 1025 – 781 e 772 del fg 21 di altra proprietà, a ponente particella 772 e 800 del fg 21 di altra proprietà,

#### Autorimessa piano terreno

L'abitazione è dotata di **una** autorimessa al piano terreno con ingresso sulla facciata ovest del fabbricato. La stessa come si può rilevare dal rilievo fotografico (**ALL.1**) è usata come vano residenziale senza averne i requisiti. Pavimentazione in ceramica.

Superficie netta calpestabile autorimessa al piano terreno	=	25,35 mq
Superficie lorda autorimessa	=	30,00 mq
H interne nette e <b>224 cm</b> )		
Superficie commerciale autorimessa (30,00 x1,0)	=	30,00 mq

- Identificativi al catasto Fabbricati

Foglio n.21 particella n. 127, **subalterno n.3** categoria C/6 classe 4, **consistenza 25 mq**, superficie catastale totale mq.25, **rendita € 83,92 (All.2).**

Foglio n.21 particella n. 127, **subalterno n.1** Bene comune non censito comune ai subalterni 2-3-4-5.

- Identificativi al catasto Terreni

Foglio n.27 particella n. 127 con superficie di mq. 650 "area di enti urbani e promiscui", (All.2).

Perito Arch. Nadia MELLI

Giudice dott.ssa Rossella INCARDONA

3/12

#### Coerenze

- **autorimessa** : a notte prospetto su area di proprietà, a levante sub.4 fg 21 part 127, a mezzodi sub.2 fg 21 part 127, a ponente prospetto su area di proprietà.

#### Depositi al piano terreno e piano seminterrato

L'abitazione è dotata di un deposito con bagno al piano terreno e tre depositi al piano seminterrato con ingresso dalla facciata nord del fabbricato.

Nel piano seminterrato in uno dei locali adibiti a deposito, quello con accesso dall'esterno è stato realizzato un locale caldaia ed un bagno ancora da completare, (mancano gli infissi interni), **la realizzazione è stata effettuata senza titolo edilizio**, pertanto dovrà essere predisposta una sanatoria edilizia. Si veda rilievo (ALL.2). Tutti i vani sono pavimentati in ceramica.

Superficie netta calpestabile bagno (4,50 mq) e depositi al piano terreno e piano seminterrato	=	110,65 mq
Superficie lorda bagno ( 5,90 mq) depositi e al piano terreno e piano seminterrato	=	148,10 mq
H interne nette e 224 cm al piano terreno e 2,30 cm al piano seminterrato		
Superficie commerciale depositi e bagno al piano terreno e piano seminterrato (148,10-5,90) x 0,35) + (5,90 x 1,0)	=	55,67 mq

#### • Identificativi al catasto Fabbricati

Foglio n.21 particella n. 127, **subalterno n.4 categoria C/2 classe 2**,  
**consistenza 94 mq**, superficie catastale totale mq.128, **rendita € 101,95 (All.2)**.  
Foglio n.21 particella n. 127, **subalterno n.1** Bene comune non censito comune ai subalterni 2-3-4-5.

#### • Identificativi al catasto Terreni

Foglio n.27 particella n. 127 con superficie di mq. 650 "area di enti urbani e promiscui", (All.2).

#### Coerenze

- **depositi** : al piano terreno a notte prospetto su area di proprietà, a levante prospetto su area di proprietà, a mezzodi sub.2 fg 21 part 127, a ponente sub.3 fg 21 part 127, al piano seminterrato a notte prospetto su area di proprietà, a levante in parte sub.5 fg 21 part 127, in parte terrapieno, a mezzodi terrapieno, a ponente terrapieno.

#### Autorimessa piano seminterrato

L'abitazione è dotata di una **seconda** autorimessa al piano seminterrato con ingresso dalla facciata nord del fabbricato, pavimento in ceramica porta a due ante in legno.

Superficie netta calpestabile autorimessa al piano seminterrato	=	12,50 mq
Superficie lorda autorimessa al piano seminterrato	=	15,00 mq
H interne nette e 210 cm )		
Superficie commerciale autorimessa (15,00 x1,0)	=	15,00 mq

#### • Identificativi al catasto Fabbricati

Foglio n.21 particella n. 127, **subalterno n.5 categoria C/6 classe 4**,  
**consistenza 12 mq**, superficie catastale totale mq.12, **rendita € 40,28 (All.2)**.  
Foglio n.21 particella n. 127, **subalterno n.1** Bene comune non censito comune ai subalterni 2-3-4-5.

#### • Identificativi al catasto Terreni

Foglio n.27 particella n. 127 con superficie di mq. 650 "area di enti urbani e promiscui", (All.2).

#### Coerenze

- **autorimessa** : a notte prospetto su area di proprietà, a levante particella 367 fg 21 , a mezzodi terrapieno, a ponente sub.4 fg 21 part 127.

#### Autorimessa piano seminterrato

L'abitazione è dotata di una **terza** autorimessa al piano seminterrato con ingresso dalla facciata nord del fabbricato, pavimento in ceramica porta a due ante in legno.

Superficie netta calpestabile autorimessa al piano seminterrato

Superficie lorda autorimessa al piano seminterrato

H interne nette e 210 cm )

Superficie commerciale autorimessa (15,00 x 1,0) quota area pertinenziale

0,10 x 25mq + 0,02 x 300 mq

quota area pertinenziale

= 12,50 mq

= 15,00 mq

= 23,50 mq

• Identificativi al catasto Fabbricati

Foglio n.21 particella n. 367, categoria C/6 classe 5,

consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq.12, rendita € 47,10 (All.2).

• Identificativi al catasto Terreni

Foglio n.27 particella n. 367 con superficie di mq. 450 "area di enti urbani e promiscui", (All.2).

Coerenze

– autorimessa: a notte prospetto su area di proprietà, a levante terrapieno, a mezzodì terrapieno, a ponente sub.5 fg 21 part 127.

– area fg 21 particella 367, su cui insiste l'autorimessa, a notte particella n. 525 del fg 21 di proprietà, a levante particella 368 del fg 21 di proprietà dell'esecutato, a mezzodì particella 1026 del fg 21 di altra proprietà, a ponente in parte particella 366 di altra proprietà e in parte particella 127 del fg 21 di proprietà.

**Terreno edificabile**

Una porzione delle aree esterne dell'abitazione a verde, nella zona nord, identificata con particella n.525 del fg 21, individuata dal PRG come area edificabile in un piano esecutivo convenzionato, si veda CDU ( certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Castelletto Sopra Ticino in data 09-07-2025 (All.3)

Superficie netta del terreno

= 170,00 mq

• Identificativi al catasto Terreni

Foglio n.27 particella n. 525 qualità Bosco ceduo classe 02 con superficie di mq. 170 reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,01 (All.2).

Coerenze

– terreno edificabile: a notte Via Ticino Panni snc, a levante particella 368 del fg 21 di proprietà, a mezzodì particella 367 del fg 21 di proprietà, a ponente particella 117 del fg 21 di altra proprietà.

**Terreno agricolo**

Una ulteriore porzione delle aree esterne dell'abitazione a verde, nella parte est, identificata con particella n. 368 del fg 21, individuata dal PRG come area agricola, si veda CDU ( certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Castelletto Sopra Ticino in data 09-07-2025 (All.3).

Superficie netta del terreno

= 1.660,00 mq

• Identificativi al catasto Terreni

Foglio n.27 particella n. 368, qualità Bosco ceduo classe 02 con superficie di mq. 1660, reddito dominicale € 0,94, reddito agrario € 0,09 (All.2).

Coerenze

– terreno agricolo: a notte Via Ticino Panni, a levante in parte particella 136 del fg 21, in parte particella 659 del fg 21, in parte particella 660 del fg 21 di altre proprietà, a mezzodì in parte particella 660 del fg 21, in parte 133 del fg 21 di altre proprietà, a ponente in parte particella 367 del fg 21 e in parte particella 525 del fg 21 entrambe di proprietà.

Destinazione urbanistica

La particella 127 del fg 21, area su cui insiste il fabbricato, è identificata quale "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale", come identificata nella Tavola del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (All.3), regolamentata dall'art. 26 delle NTA (All.3).

La particella 367 del fg.21, area su cui è realizzata una autorimessa, è identificata per il 50% ( mq.225) della superficie

come " *Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale*", regolamentata dall'art. 26 delle NTA, per il restante 50% ( mq.225) come " *Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale – A.C.R.- Aree soggette a titolo abilitativo convenzionato*" art. 27 delle NTA del PRG come identificata nella **Tavola** del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (All.3).

La **particella 525 del fg 21** è identificata come " *Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale – A.C.R.- Aree soggette a titolo abilitativo convenzionato*" art. 27 delle NTA del PRG come identificata nella **Tavola** del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (All.3), come da certificato urbanistico N. 52 del 09/07/2025.

La **particella 368 del fg 21** è identificata come " *Aree destinate ad attività agricole* " art. 36 delle NTA del PRG come identificata nella **Tavola** del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (All.3), come da certificato urbanistico N. 52 del 09/07/2025.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA :

Caratteristiche della zona: area residenziale a ridosso del centro storico del Comune di Castelletto Sopra Ticino, area residenziale prevalentemente di nuova edificazione o con edifici del secolo scorso.

Servizi della zona: in prossimità del centro storico, servizi pubblici scuole e municipio e un limitato sistema commerciale di vicinato, (negozi nel tessuto urbano del paese).

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e a poche centinaia di metri dal fiume Ticino.

Collegamenti: servizi di trasporto pubblico autolinee .

## 3. STATO DI POSSESSO :

Al momento del sopralluogo in data **17 luglio 2025 (All.4)**, alla presenza del tecnico dell'I.V.G. ...., l'alloggio risultava abitato dal conduttore ..... con la sua famiglia costituita da cinque persone, che ha sottoscritto contratto di locazione con ....., in data 21/06/2010, registrato il 28/06/2010 a Serie 3 , rinnovato di anni 4 in 4 anni, con scadenza il 20/06/2026

## 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale : **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico : **Nessuno**

4.1.4 **Altre limitazioni .** Si segnala che l'area su cui insiste l'abitazione con le sue pertinenze, ha un "comodo" ingresso carraio da Via Santa Lucia n 39 ( catastalmente n.35), le particelle che separano la Via Santa Lucia dall'area di proprietà del debitore, particella 127 del fg 21, non sono di proprietà del debitore, le particelle 772 e 774 tramite le quali si accede all'area di pertinenza dell'abitazione sono di proprietà esclusiva come persona fisica. Pertanto l'accesso carraio alle proprietà del debitore, senza vincoli è quello esistente, di difficile accesso, da Via Ticino Panni snc.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni

**Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo** (attiva) derivante da contratto di mutuo (durata 10 anni) **a favore di** ..... **contro** ..... proprietario 1000/1000, con atto a firma di Notaio ..... di Novara , del **30/09/2009** repertorio n. ...., iscritta all'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in **data 07/10/2009** ai nn. ....

importo ipoteca € 496.800,00  
importo capitale € 276.000,00

**Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo** (attiva) derivante da contratto di mutuo (durata 15 anni) **a favore di** ..... **contro** ..... proprietario 1000/1000, con atto a firma di Notaio ..... del **14/07/2011** repertorio n. ...., iscritta all'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in **data 25/07/2011** ai nn. ....

Perito Arch. Nadia MELLI  
Giudice dott.ssa Rossella INCARDONA

6/12

importo ipoteca € 270.000,00  
importo capitale € 150.000,00

**Ipoteca Giudiziaria** derivante da **decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia** in data **19/03/2018** repertorio n. ....  
iscritta all'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in data **21/11/2018** ai nn. .... ' a favore  
di ....., contro ..... proprietario 1000/1000.

importo ipoteca € 30.000,00  
importo capitale € 17.504,91

#### 4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento derivante da :

Verbale di pignoramento a favore ....., contro  
I..... proprietario 1000/1000, in forza di Atto  
Giudiziario del Tribunale di Novara in data **26/03/2024** n. repertorio ..... trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare  
di Novara ai nn. .... in data **30/04/2024**.

Il pignoramento è stato registrato facendo riferimento alla vecchia sede ..... attualmente la sede è a  
Cestelletto Sopra Ticino (NO) in Via Sempione n.32.

Importo pignoramento € 584.542,83 oltre interessi e spese .

4.2.3. Altre Trascrizioni : **Nessuna** al **22-10-2025** data ultima ispezione ipotecaria (All.4).

4.2.4. Limitazioni d'uso : L'uso dell'ingresso carraio di Via Santa Lucia n.39 (catastalmente n.35)

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Le irregolarità edilizie riscontrate durante il sopralluogo sono relative :

- a modifiche distributive interne effettuate al piano primo (demolizione di un setto portante per unire una delle due camere alla cucina per ottenere un'ampia cucina pranzo) ed al piano interrato (realizzazione di un nuovo bagno e di locale caldaia) come evidenziato nelle **Tav. 1-2** stato di fatto e **Tav. 3 e 4** indicazioni difformità ( **All.2** ). L'assenza di idonee porte antincendio tra l'autorimessa al piano terreno ed i vani accessori all'abitazione ed il vano scala.

La regolarizzazione degli abusi edilizi, si potrà ottenere con una SCIA in sanatoria, ad esclusione del bagno che non è sanabile per l'altezza non conforme alle norme igienico sanitarie ( altezza cm 230 invece di cm 240).

##### 4.3.2 Conformità catastale

Le unità immobiliari sono identificate da :

- **Elaborato planimetrico** del fg 21 particella n.127 con l'identificazione del sub 1, con scheda presentata in data 12/12/1986 non rappresenta correttamente la sagoma del fabbricato, essendo coperta la terrazza al piano primo e il porticato al piano terra è delimitato a ovest da due pilastri;
- **abitazione** fg.21 particella n.127 sub.2 con scheda presentata in data 12/12/1986, non identifica correttamente l'unità immobiliare avendo effettuato la demolizione del setto portate che divideva la camera dalla cucina ;
- **autorimessa** fg.21 particella n.127 sub.3 con scheda presentata in data 12/12/1986, identifica correttamente l'unità immobiliare ;
- **depositi** fg.21 particella n.127 sub.4 con scheda presentata in data 12/12/1986, non identifica correttamente l'unità immobiliare avendo costruito dei tavolati per realizzare un vano caldaia ed un bagno nel piano seminterrato ;
- **autorimessa** fg.21 particella n.127 sub.5 con scheda presentata in data 12/12/1986, identifica correttamente l'unità immobiliare ;
- **autorimessa** fg.21 particella n.367 con scheda presentata in data 12/12/1986, identifica correttamente l'unità immobiliare ;

Il fabbricato presenta irregolarità sulla mappa di catasto terreni nell'elaborato planimetrico, pertanto dovrà essere presentato un tipo mappale in deroga per la sua regolarizzazione, e le planimetrie catastali dell'abitazione e dei locali adibiti a deposito dovranno essere regolarizzate allo stato di fatto.

Per la regolarizzazione presso l'agenzia del territorio per il corretto inserimento del fabbricato in mappa terreni attualmente errato, con la presentazione il tipo mappale in deroga, di un nuovo elaborato planimetrico e di due planimetrie catastali, i costi ammontano, comprensivi dei diritti catastali, a circa € 2.500,00.

Il costo ipotizzato per la sanatoria edilizia, comprensiva della sanzione di legge di € 1.032,00, la redazione della pratica edilizia ( con relazione strutturale) per regolarizzare la diversa distribuzione interna al piano primo e seminterrato è di circa € 3.000,00.

A questi dovranno essere aggiunti gli oneri per la demolizione delle opere abusive al piano seminterrato costituite dal bagno.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie annue) di gestione dell'immobile : nessuna, è un fabbricato indipendente

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia

Nessuna

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia : nessuna

Cause in corso :nessuna.

Criticità : L'assenza delle certificazioni degli impianti esistenti.

L'ingresso da Via Santa Lucia n.39 ( catastalmente 35), che come sopra scritto, deve transitare da due particelle la 772 e 774 del foglio n.21 che NON sono di proprietà del debitore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

..... proprietario 1000/1000 in forza di atto pubblico di trasferimento sede sociale, a firma Notaio ..... in data 04/11/2016 repertorio n. .... e trascritto all'Ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in data 10/11/2016 ai n. .... ; dal 04/11/2016.

### 6.2 Precedenti proprietari

..... proprietario 1000/1000 in forza di atto pubblico notarile di decreto di trasferimento immobili del TRIBUNALE di NOVARA del 30/09/2009 repertorio ....., trascritto all'Ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in data 07/10/2009 ai n. .... dal 30/09/2009.

..... proprietario 500/1000 e ..... proprietaria 500/1000, in forza di atto pubblico di compravendita a firma Notaio ..... del 31/07/2003 repertorio ..... trascritto all'Ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in data 06/08/2003 ai n. .... ; dal 31/07/2003.

..... proprietaria 1000/1000, in forza di atto pubblico di compravendita a firma Notaio Domenico POLITI del 07/06/1996 repertorio ..... dal 07/06/1996.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

I Titoli edilizi rintracciati sono:

- Condono edilizio n. 368/88S del del 15/07/1988 protocollo 328/3347 del 02/04/1986, relativo alle unità

immobiliari insistenti sulla particella n.127 del foglio 21, la cui consistenza coincide con le schede catastale in atti.

- **Autorizzazione n.72/1988 in sanatoria del 22/09/1988** per lavori relativi alla recinzione a confine con la Via Ticino Panni snc e la realizzazione della recinzione a nord delle particelle 525, 368 ed a est e sud della particella 368, come da All.2
- **Concessione edilizia n.83/88 del 03/03/1988** per lavori relativi alla recinzione
- **Domanda n.10/89 con rilascio di autorizzazione n. 103/1989 del 01/09/1989** per la formazione di muretto di contenimento in sasso posa cancello carraio nella parte nord del fabbricato, e realizzazione posti auto in fregio alla Via Santa Lucia come da All.2 .
- **Concessione n.124/89 del 10/07/1989** relativa all' ingresso carraio di Via Ticino Panni snc.
- **Permesso a Costruire n.185/2009** posa di autobloccanti e canale di raccolta acque relativo alle particelle 772-774- intestato a .....

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Trattandosi di stima "ordinaria" di tipo giudiziario, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, si sono utilizzati i criteri semplificati comparativo - parametrico, con verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidati; pertanto la stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio e del Borsino Immobiliare della provincia di Novara, relativi al Comune di Castelletto Sopra Ticino, zona semicentrale, codice di zona C1, microzona catastale n1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale.

### 8.2 Fonti di Informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Novara, indagini su internet relativamente alle compravendite di immobili, Agenzia del territorio, Agenzia delle entrate e Borsino Immobiliare della Provincia di Novara

### 8.3 Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica ( semplificata):

Peso Ponderale 1

Il criterio adottato per la valutazione è "il più probabile valore in regime di mercato libero" tramite il metodo per comparazione, utilizzando i dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento dell'immobile oggetto di stima, acquisiti dalle fonti sopraindicate.

Abitazione sub 2			
Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superfici equivalenti
Abitazione	113,70 mq	1,0	113,70 mq
Balconi	6,60 mq	0,25	1,65 mq
Terrazza coperta p.1	15,20 mq	0,30	4,56 mq
Portico p terra	28,80 mq	0,30	8,64 mq
Depositi	45,72 mq	0,35	16,01 mq
Vano scala	6,00 mq	0,50	3,00 mq
Area di pertinenza i primi 25 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq
La restante parte a verde	350,00 mq	0,02	7,00 mq

Perito Arch. Nadia MELLI  
Giudice dott.ssa Rossella INCARDONA

9/12

Superfici totali equivalenti 157,06 mq

<b>Autorimessa sub 3</b>			
Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superfici equivalenti
Autorimessa	30,00 mq	1,0	30,00 mq

<b>Depositi sub 4</b>			
Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superfici equivalenti
Deposito p.terra ex caldaia	13,30 mq	0,35	4,65 mq
Depositi p. seminterrato	122,90 mq	0,35	43,01 mq
Bagno	5,90 mq	1,00 *	5,90 mq
Vano scala	6,00 mq	0,35	2,10 mq
<b>Superfici totali equivalenti</b>			<b>55,67 mq</b>

\* essendo un vano condonato può avere l'altezza inferiore a quello prevista dalla legge nelle norme igienico sanitarie.

<b>Autorimessa sub 5</b>			
Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superfici equivalenti
Autorimessa	15,00 mq	1,0	15,00 mq

<b>Autorimessa particella 367 fg 21</b>			
Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superfici equivalenti
Autorimessa	15,00 mq	1,0	15,00 mq
Area di pertinenza i primi 25 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq
La restante parte a verde	300,00 mq	0,02	6,00 mq
<b>Superfici totali equivalenti</b>			<b>23,50 mq</b>

<b>Area edificabile particella 525 fg 21</b>			
Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superfici equivalenti
Area edificabile	170,00 mq	1,00	170,00 mq

<b>Area agricola particella 368 fg 21</b>			
Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superfici equivalenti
Area agricola	1660,00 mq	1,00	1660,00 mq

Con riferimento alle superfici equivalenti riferite alle unità immobiliari sopra individuate, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, le attuali condizioni di conservazione discrete, la consistenza, l'età, i comodi e gli scomodi ( l'accesso difficoltoso da Via Ticino Panni e la proprietà di altri e NON del debitore delle particelle che separano la Via Santa Lucia dall' ingresso carraio della casa unifamiliare costituita da 5 unità immobiliari, si ritiene corretto utilizzare, il valore di € 1050,00 al mq, l'abitazione ed € 550,00 al mq per le autorimesse, corrispondente ai

Perito Arch. Nadia MELLI  
Giudice dott.ssa Rossella INCARDONA

10/12

valori minimi dell'agenzia delle entrate relativamente al II quadrimestre 2024 per le abitazioni di tipo villini e le autorimesse nell'abitato del Comune di Castelletto sopra Ticino.

Per la valutazione dell'area edificabile, inserita in un piano esecutivo convenzionato, si ritiene corretto far riferimento alla valutazione effettuata dal Comune di Castelletto Sopra Ticino ai fini della tassazione IMU, delibera di Giunta Comunale n.167 del 20/12/2023 che determina un valore al mq. di € 51,68 , per le aree regolamentate dall'art.27 delle NTA del PRG.

Per la valutazione del terreno agricolo si fa riferimento ai VAM , valori agricoli medie della zona agraria in cui è inserito il Comune di Castelletto Sopra Ticino la n. 11, facendo riferimento alla coltura della visura catastale attuale , corrispondente ad una coltura per il terreno a bosco ceduo/specializzato che viene valutato a € 15.400 per ettaro.

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione p. primo e terreno sub.2	157,06 mq	1.050,00 €/mq	€ 164.913,00
Autorimessa sub 3	30,00 mq	550,00 €/mq	€ 16.500,00
Depositi piano terreno e seminterrato sub 4	55,67 mq	1.050,00 €/mq	€ 58.453,50
Autorimessa sub 5	15,00 mq	550,00 €/mq	€ 8.250,00
Autorimessa 367 fg 21	23,50 mq	550,00 €/mq	€ 12.925,00
Area edificabile 525 fg 21	170,00 mq	51,68 €/mq	€ 8.785,60
Terreno edificabile 368 fg 21	1660,00 mq	1,54 €/mq	€ 2.556,40
<b>Valore potenziale del Lotto</b>			<b>€ 272.383,50</b>

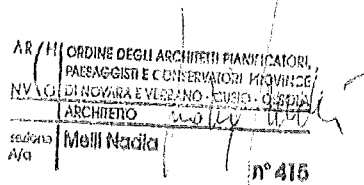
In relazione alla vendita forzata considerando le peculiarità dell'unità immobiliare in esame, al valore potenziale generico, si applicano i seguenti adeguamenti correttivi di stima.

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria pari al 20% del valore potenziale per assenza di garanzia, per vizi ed immediatezza della vendita giudiziaria	€ 54.476,70
Stima detrazione forfetaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia (demolizione bagno ) e posa porte antincendio autorimesse	€ 3.500,00
Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico, edilizia e catastale	€ 4.500,00
Incidenza sanzioni ed oneri vari	€ 1.032,00
<b>Totale adeguamenti</b>	<b>€ 63.508,70</b>

#### 8.5 Prezzo a base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, come visto nel sopralluogo del 10 luglio 2025	€ 208.874,80
Arrotondabile a	€ 208.800,00



dott. Arch. Nadia MELLI

#### ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1 Fotografie
- Allegato N. 2 – Estratti catastali e da pratiche edilizie, difformità edilizie
  - Visure catastali,
  - Planimetrie catastali,
  - Titoli edilizi
  - Stato di fatto al momento del sopralluogo - Tav 1 e 2
  - Difformità edilizie rilevate – Tav 3 e 4
- Allegato N. 3.- Strumenti urbanistici
  - Estratti di mappa da Piano Regolatore vigente
  - Estratti articoli di riferimento da Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato N.4 – Verbale di sopralluogo
  - Contratto di locazione
  - Ispezione ipotecarie