



## TRIBUNALE DI NOVARA



### Esecuzione Immobiliare n. 87/2023



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



### Esecuzione Immobiliare n. 145/2023



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



via della Chiesetta n. 3, Castelletto Sopra Ticino (NO)



Prossima udienza: 20.02.2025 ore 11.30.



Giudice Dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



### ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa  
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222  
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334  
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033*



Giudice Dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Perito: Geom. Adriano Cantamessa  
1 di 9



**ASTE GIUDIZIARIE®  
DELLA VENDITA**



# ASTE DELL'IMMOBILE.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

In epoca recente per destinazione d'uso"

in progetto per “ristrutturazi  
ot. 19375) che, nonostante

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
è identificato al catasto u

ASTE GIUDIZIARIE®  
NO) nel seguente

- a sud con giardino c  
quartiere viale Ticin  
condominiale ed ex

, a est con giardino condon  
del villaggio turistico Verb  
nella (piscina condominiale

piano primo con altri  
terrapieno e piano d

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e 

## 2. VERIFICA

Si è verificata la con

**ASCICOLO.**

### 3. CONFORMITÀ

comune di Castelletto Sopr...

**ASTI**

**DEL BENE E QUELLA C**

---

#### 4. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pignorata per intero relativamente alla quota dell'intera proprietà dell'esecutato; pertanto l'Esperto procederà alla stima dell'intero.

#### 5. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE.

L'immobile si trova in zona periferica degradata con vocazione residenziale, commerciale e turistica, con parcheggi sufficienti e traffico limitato al villaggio turistico d'epoca (Supercondominio Villaggio Verbanella). L'immobile è situato nella fascia di territorio delimitata a sud dalla Strada Statale del Sempione e a nord dal Lago Maggiore, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Dormelletto.

Si precisa che in epoca recente questa zona risulta poco interessante al mercato immobiliare per tipologie edilizie ormai superate (villaggio turistico di lago).

Elementi di svalutazione: scarso rapporto illuminante, mancanza di recinzione, servitù passive e attive, grave situazione igienica all'interno dell'unità provocata da infiltrazioni di acque luride provenienti dalle colonne di scarico (parti comuni condominiali) dell'intera palazzina plurifamiliare "Condominio Verbanella".

Inoltre vi sono da segnalare difformità edilizie e catastali, nonché l'esigenza di perfezionare pratica in Sanatoria anche relativamente al vincolo paesaggistico.

Elementi di pregio: posizione al piano terra.

Area limitrofa: residenziale, commerciale e turistica.

Servizi di urbanizzazione: il Villaggio Verbanella risulta dotato di tutti i servizi di urbanizzazione, ma è noto che i collettori di scarico delle fognature manifestano criticità funzionali.

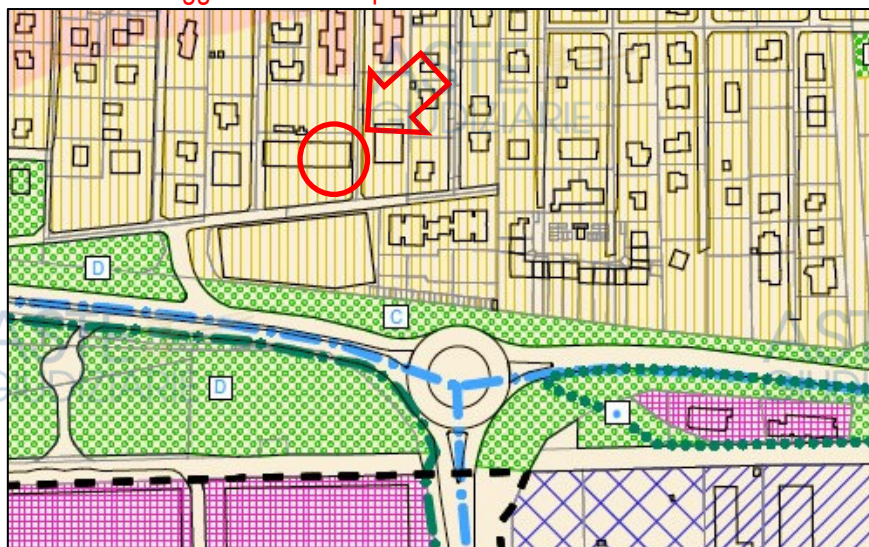
#### 6. DESTINAZIONE URBANISTICA.

PRGC del Comune di Castelletto Sopra Ticino:

"Piano Regolatore Generale Variante Strutturale, Progetto Definitivo con le modifiche approvate in seguito al Decreto n. 19/2023 del 14.04.2023 e del Decreto di rettifica 46/2023 del 19.06.2023 dell'Autorità del Bacino Distrettuale del Fiume Po" del Luglio 2022.

Lago Maggiore

Villaggio turistico d'epoca "Verbanella"



--- Perimetro Centro e Nuclei Abitati ai sensi della L.R. 56/77

ART. 26 - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale

Castelletto Sopra Ticino

Strada Statale del Sempione

Giudice Dr.ssa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Perito: Geom. Adriano Cantamessa

3 di 9



Iffidamento: Iscrizione n. 36  
 zione a Iscrizione – Restriz-  
 Iffidamento: Iscrizione n. 82



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**- Denuncia per prevaricazione**

- per adeguamento locale  
Visto del Comando Pro

ASTE  
zione di locale  
GIUDIZIARIE®

**13. DESCRIZIONE**

## PENDIO IMMOBILIARE

IASTEL  
GIUDIZIARIE®

Successivamente

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Giudice Dr.ssa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Perito: Geom. Adriano Cantamessa

6 di 9

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Travi: in cemento armato, parte nello spessore del solaio e altre ribassate.

Solai: in latero-cemento gettate in opera.

Copertura: tetto a due falde in pendenza (parte comune condominiale), in lastre di fibro-cemento. Non si è potuto accedere al piano copertura, quindi non è possibile descrivere meglio le particolarità del manto di copertura. Pare opportuno segnalare che durante i due sopralluoghi si è assistito e documentato una caduta d'acqua tracimata dal canale di gronda (decisamente pericoloso per i passanti su strada); la gronda del tetto è ovviamente una parte comune condominiale.

Scala: l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva accede direttamente dal camminamento perimetrale del condominio (al piano terra); quindi non vi sono scale da descrivere.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello esterno: non è presente alcun cancello esterno.

Infissi esterni: in metallo ad ante battenti, in condizioni modeste (da mantenere o sostituire).

Infissi interni: in legno tamburato ad anta battente, in condizioni modeste (da mantenere o sostituire).

Pareti esterne: blocchetti di calcestruzzo a tamponamento del telaio in cemento armato; rivestimento interno con intonaco al civile, esterno mancante; nessuna coibentazione.

Pavimentazioni esterne: camminamento parte comune condominiale con piastrelle in gres, condizioni mediocri.

Pavimentazioni interne: porzioni con piastrelle in ceramica (ingresso e bagni), altre con moquette completamente rovinata (ex sala da ballo), condizioni molto critiche.

Plafoni: cartongessi e rivestimenti d'arredo (ex discoteca) ribassati anche per passaggi impianti, generalmente divelti e in condizioni molto critiche.

Rivestimenti: nei bagni, pareti con piastrelle in ceramica, situazione estremamente critica.

Portone ingresso: ad anta battente, in metallo con quadrotti traslucidi, doppia serratura di sicurezza; elemento parecchio rovinato dal tempo, occorre manutenzione.

Impianti:

**Impianti:** al momento dell'accesso non era in funzione alcun impianto civile e/o tecnologico; l'impressione è che siano tutti molto datati e compromessi dalle infiltrazioni accertate all'interno della sala. **Sarà strettamente necessario procedere a verifica della conformità degli impianti e loro adeguamento, prima di qualsiasi loro riattivazione (molto pericolosa!).**

**Per quanto visto dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo, tutti gli impianti civili e le finiture dell'unità immobiliare sono interamente da ripristinare.**

Ascensore: unità immobiliare al piano terra, non vi è quindi ascensore.

Fognatura: il sistema di scarico fognario dell'intera palazzina condominiale manifesta gravi criticità funzionali che provocano la fuoriuscita delle acque di scolo all'interno dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Certificati degli impianti: allo stato attuale si ritiene che ogni documentazione precedente, pur acquisita dall'Esperto nel corso degli accessi agli atti presso il Comune di Castelletto Sopra Ticino, sia da considerarsi "superata" dal grave stato di abbandono e danneggiamento accertato durante i due sopralluoghi all'immobile.

Prestazioni energetiche: le prestazioni energetiche dell'unità immobiliare non sono disponibili, né si sono reperiti, dati sulle componenti costruttive d'involucro e d'impianto, è ragionevole presumere una classe energetica ESTREMAMENTE SCARSA (F/G).

Stato dei luoghi: l'unità immobiliare nel suo complesso, si presenta in stato manutentivo **PESSIMO** e necessita prioritariamente di opere di ripristino dei sistemi collettivi di scarico della palazzina condominiale. Solo a seguito di questa riparazione sarà possibile impostare la trasformazione dell'unità immobiliare in una o più nuove unità immobiliari.



#### 14. SUPERFICI E COEFFICIENTI.

Il bene di cui al **LOTTO 1** (unico) sviluppa la seguente superficie lorda commerciale (si precisa che i coefficienti utilizzati sono stati tratti dall'Appendice Stime de "Il Consulente Immobiliare Il Sole 24 Ore"):

| Destinazione          | Sup. calpestabile m <sup>2</sup> | Coefficiente   | Sup. commerciale m <sup>2</sup> |
|-----------------------|----------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Ingresso e guardaroba | 25,25                            | 1,00           | 25,25                           |
| Ripostiglio           | 3,35                             | 1,00           | 3,35                            |
| Ex sala da ballo      | 204,35                           | 1,00           | 204,35                          |
| Bagno 1 e accessori   | 9,20                             | 1,00           | 9,20                            |
| Bagno 2 e accessori   | 19,80                            | 1,00           | 19,80                           |
| <b>sommano</b>        | <b>262,00</b>                    | <b>sommano</b> | <b>262,00</b>                   |

#### 15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI.

##### Fonti di informazione.

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) 2° sem. 2023;
- Borsino Immobiliare Novarese edito da FIMAA Alto Piemonte edizione 2023;
- parametri del mercato locale tratti direttamente dal perito tramite proposte di vendita di immobili simili per caratteristiche e condizioni (media dei comparabili da siti specializzati, colleghi e operatori che si occupano del settore immobiliare): solo esempi per conferma del livello di riferimento della fascia di mercato.

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare si trova in una situazione igienica particolarmente critica e che la sua destinazione d'uso (ex discoteca dismessa da molto tempo), l'Esperto Stimatore non potrà fare riferimento ai consueti listini di mercato poiché si dovrà valutare il presumibile valore di trasformazione dell'immobile, cioè il valore attuale posto che si dovranno fare importanti interventi di ripristino (costi) per ottenere un valore finale in linea con il mercato (due alloggi).

Questo principio d'estimo era evidentemente già stato preso in considerazione nel 2019 dalla proprietà (ora Esecutato) nel momento in cui aveva presentato al Comune di Castelletto Sopra Ticino una pratica edilizia per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da discoteca a due appartamenti.

##### **Valutazione complessiva.**

##### Stima sintetica.

In definitiva la stima dell'immobile viene rapportata al valore di trasformazione (con valori unitari attesi ricavati da OMI per abitazioni civili (1.400,00 €/m<sup>2</sup>) e Borsino Immobiliare Novarese (media tra 2.000,00 e 1.300,00 €/m<sup>2</sup>)) e i costi di trasformazione con ristrutturazione integrale (media di 1.200,00 €/m<sup>2</sup>).

Dunque:  $262,00 \text{ m}^2 \times ((1.400,00 \text{ €/m}^2 + 2.000,00 \text{ €/m}^2 + 1.300,00 \text{ €/m}^2) / 3 - 1.200,00 \text{ €/m}^2) =$  **€ 96.066,00**

**Valore compendio immobiliare** **€ 96.066,00**

Riduzione per vizi occulti e immediatezza della procedura giudiziaria (ridotto del 20% solo su immobili) = **- € 19.213,00**

A dedurre costi di normalizzazione porzioni difformi per Sanatoria edilizia e adeguamento delle schede catastali = **- € 6.500,00**

Arrotondamento = **- € 353,00**

**Valore complessivo = € 70.000,00**



**Spese ordinaria gestione annua dell'immobile =**

dai bilanci prodotti dagli Amministratori del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, emerge che l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione ha delle spese di gestione ordinaria in ragione di circa 3.950,00 €/anno, rispettivamente di 3.515,00 € e 435,00 €.

**Giudizio di comoda divisibilità.**

In considerazione di tutto quanto istruito ed emerso nel corso del sopralluogo, l'Esperto giudica indispensabile la vendita dell'unità in unico lotto.

**Prezzo base d'asta del lotto.**

**Valore a base d'asta complessivo**

**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:**

**€ 70.000,00**

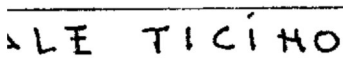
È ancora il caso di evidenziare che l'immobile esecutato è complessivamente debitore dell'importo di 46.722,87 €, in parte al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (41.148,12 €) e in parte al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (5.574,75 €).

**Elenco della documentazione allegata alla presente perizia.**

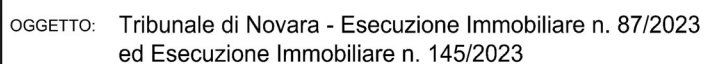
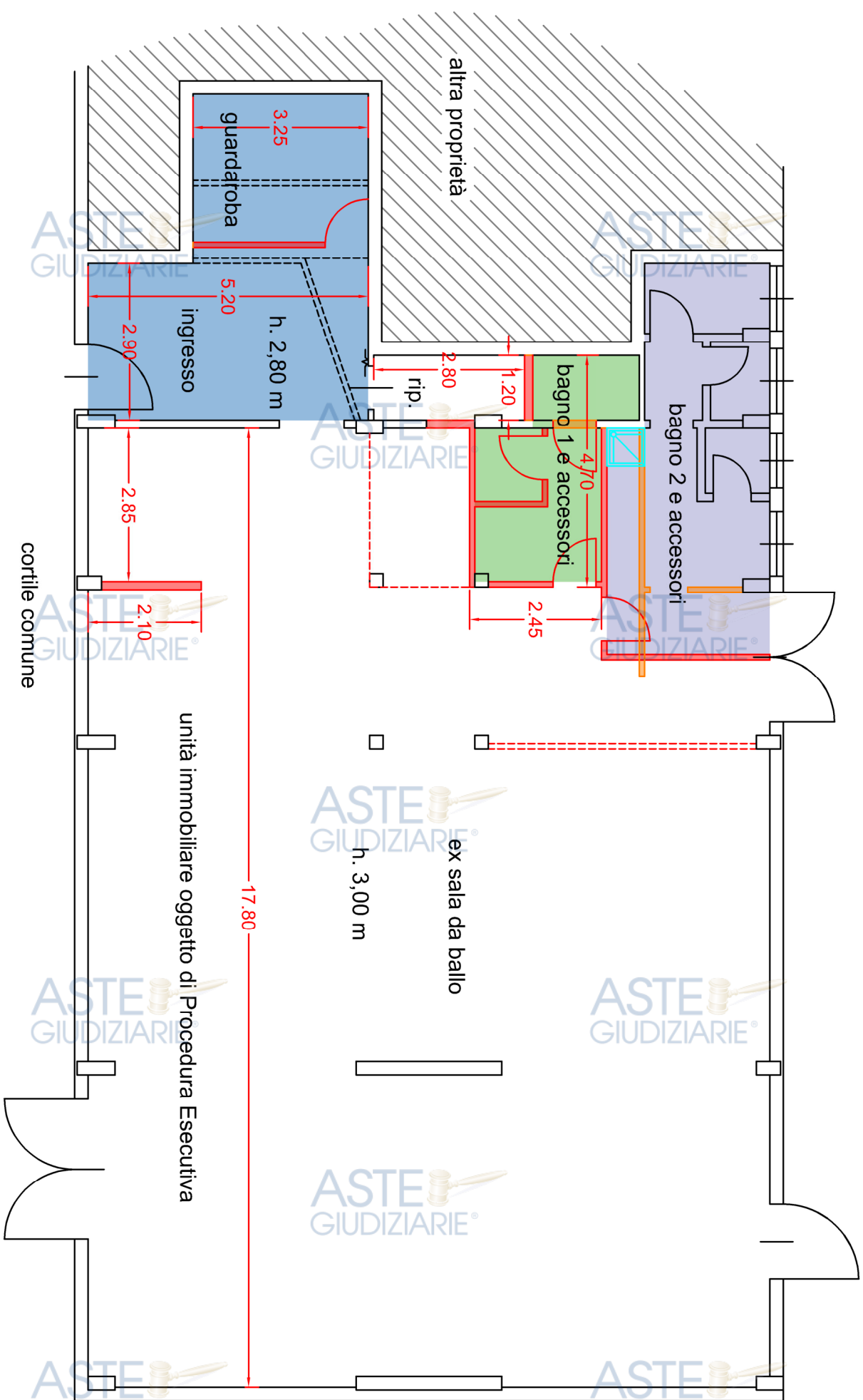
1. Descrizione sintetica
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa NCT
4. Visura catastale storica
5. Scheda planimetrica catastale
6. Ispezione ipotecaria
7. Richieste Certificati di residenza storici (Arona e Castelletto Ticino) e relativi riscontri
8. Raccolta delle documentazioni edilizie estratte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino
9. Documentazioni ricevute dagli Amministratori di Condominio
10. Verbale di sopralluogo di IVG Ifir Piemonte
11. Verbale di sopralluogo del Perito Estimatore
12. Allegati grafici del Perito Estimatore
13. Quotazioni immobiliari OMI e BIN
14. Perizia epurata dai dati sensibili
15. Descrizione sintetica epurata dai dati sensibili

Maggiora, il 20 dicembre 2024

Il perito  
geom. Adriano Cantamessa



### SCHEMA GRAFICO DELLE DIFORMITA' RILEVATE



ELABORATO: Allegato grafico

SCALA: 1:200 e 1:100

DATA: . 10.2024

ALLEGATO  
N.

# 12.2

