

TRIBUNALE DI NOVARA
GIUDICE DELLE SUCCESSIONI

Perizia di stima
degli immobili di compendio dell'eredità giacente
siti in Castelletto Sopra Ticino (NO)

N. Gen. Rep. **976/2022**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Belletti
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 2153/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. BLL NCL 81E22 F205Z

con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: nicola.belletti@314studio.it

Premessa

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Cristina Ferraris, in qualità di curatore dell'eredità giacente di ██████████, il sottoscritto Ing. Belletti Nicola con studio in Viale Leonardo da Vinci n. 13 a Galliate (NO), iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al n. 2153/A, procede alla valutazione dei beni immobili di proprietà del Sig. ██████████, siti nel Comune di Castelletto Sopra Ticino in Via Motto Alto n. 6 e più precisamente:

- A. appartamento posto al piano terra e primo - identificato al C.F. al fg. 23 part. 625 sub. 8;
- B. autorimessa posta a piano terra e identificata al C.F. al fg. 23 part. 625 sub. 6;
- C. area urbana - identificato al C.F. al fg. 23 part. 625 sub. 1;
- D. terreno indicato al C.T. al fg. 23 part. 77
- E. terreno indicato al C.T. al fg. 23 part. 78

Tutti gli immobili risultano intestati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà al Sig. ██████████ nato a Milano il 26/09/1946 e deceduto a Castelletto sopra Ticino in data 13/01/2020.

Il giorno 16/07/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari al fine di rilevarne le effettive condizioni e consistenze.

Si è proceduto contestualmente al reperimento delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto sopra Ticino.

Allo stato attuale gli immobili risultano liberi e occupati da arredi e oggetti vari.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La *Superficie Commerciale* rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali e consiste nella somma delle "superfici equivalenti" che compongono l'immobile.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

La Superficie Commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici:

- vani principali e di quelli di servizio diretto;
- pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, portici, giardini...);
- pertinenze esclusive a servizio dei vani principali (cantine, soffitte, depositi...).

Le superfici dei vani principali e di quelli di servizio diretto si determinano misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, conteggiando le eventuali murature tra u.i. confinanti per la metà del loro spessore.

Il calcolo invece delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento e a servizio dei vani principali viene effettuato applicando opportuni coefficienti in base ai criteri indicati dalle "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, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima. Nella presente stima il calcolo della Superficie Commerciale degli immobili è riportata con la definizione "Calcolo delle superfici omogeneizzate equivalenti".

CRITERI SI STIMA

La stima degli immobili viene effettuata considerando il più probabile valore di mercato degli stessi. Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è quello comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale di riferimento.

La stima è rivolta ad individuare il prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita non alterata da nessuna particolare tensione negoziale.

Nel determinare tale valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene come la situazione urbanistica, la qualificazione ambientale ed

Perito: Ing. Nicola Belletti



infrastrutturale, le condizioni di conservazione, la tipologia e le superfici del bene oggetto di stima. Si sono valutati, inoltre, l'attuale andamento e la proiezione del mercato immobiliare in relazione a beni simili nella medesima zona.

Le indagini di mercato svolte ai fini della presente stima sono basate sulle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economie e delle Finanze (secondo semestre anno 2024) che fornisce dei valori di riferimento per zona e tipologia di immobile basato sulle compravendite registrate nel periodo di riferimento;
- borsino immobiliare, pubblicato sul sito "Immobiliare.it" che indica l'andamento del mercato immobiliare;
- raffronto con i valori di vendita di proprietà simili presenti sul mercato immobiliare nella medesima zona e che abbiano la stessa destinazione d'uso.



Immobili siti nel Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO)
Via Motto Alto n. 6

Lotto 001
APPARTAMENTO, AUTORIMESSA, AREA URBANA E TERRENI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:



A. Appartamento ubicato in zona periferica del Comune di Castelletto Sopra Ticino, e più precisamente in Via Motto Alto n. 6.

All'appartamento si accede da un androne carraio (sub. 1 al punto C) collocato al civico n. 6 inoltre da un ulteriore accesso pedonale su via Motto Alto.

L'alloggio è costituito da due piani collegati da scala interna e precisamente: al piano terra: ingresso (c.a. 5,50 mq), due bagni (rispettivamente circa 2,00 mq e 4,50

mq), disimpegno (c.a. 7,00 mq), ripostiglio (c.a. 4,50 mq), due locali (rispettivamente circa 13,50 mq e 17,00 mq) e; al piano primo: soggiorno (c.a. 28,00 mq), cucina (c.a. 13,00 mq), disimpegno (c.a. 20,00 mq), due bagni (rispettivamente circa 3,50 mq e 4,50 mq), ripostiglio (c.a. 1,50 mq) e due camere (rispettivamente circa 16,00 mq e 12,50 mq) per un totale di circa 153,00 mq calpestabili e circa 206,50 mq lordi.

I locali presentano un'altezza interna di circa 2,70 m.

Al piano terra è presente una veranda di circa 14,50 mq calpestabili e di circa 18,50 mq lordi, inoltre sono presenti al piano primo un balcone a sud di circa 10,00 mq e un terrazzo a sud-ovest di circa 12,00 mq; balcone, terrazzo e veranda si sviluppano su una superficie di c.a.40,50 mq lordi.

Al catasto fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

██████████ nato a Milano il 26/09/1946, C.F. ██████████ proprietà;

- foglio 23 mappale 625 subalterno 8, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, posta al piano T-1, rendita € 1.005,80.

Coerenze dell'intero lotto da Nord in senso orario: foglio 19 mappale 1226, foglio 23 mappali 81, 528, 95, 88, 74, 75, foglio 19 mappali 1082 e 468.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura; condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera; condizioni: buone

Copertura:

materiale: tegole di cotto; tipologia: a falde; condizioni: non verificate.

Scale:

materiale: c.a.; tipologia: a rampa singola; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: alluminio; tipologia: anta a battente con vetro doppio; imposte: persiane in alluminio; condizioni: buone;

Infissi interni:

materiale: legno tamburato e vetro; tipologia: a battente; condizioni: buone.

Perito: Ing. Nicola Belletti

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grés/ceramica; condizioni: discrete.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: piastrelle in grés/ceramica (balconi); condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle in grés/ceramica (cucina e bagni); condizioni: sufficienti.
<i>Scale interne:</i>	tipologia: a rampa singola, ubicazione: interna, rivestimento: in pietra; condizioni: buone
Impianti:	
<i>Riscaldamento</i>	autonomo a metano, conformità: n.d.
<i>Gas:</i>	metano, conformità: n.d.
<i>Elettrico:</i>	tensione: 220V e impianto fotovoltaico, conformità: n.d.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.
<i>Stato dei luoghi:</i>	L'unità immobiliare si trova in sufficiente stato di conservazione e necessita pertanto di alcune opere di manutenzione/rinnovamento.



B. Autorimessa posta al piano terra ubicata in zona periferica del Comune di Castelletto Sopra Ticino, e più precisamente in Via Motto Alto n. 6. All'autorimessa si accede da un androne carraio (sub. 1 al punto C) collocato al civico n. 6. L'autorimessa è costituita da un unico locale avente superficie calpestabile di circa 22,00 mq e lorda di circa 30,00 mq. Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,70 m. Al catasto fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

██████████ nato a Milano il 26/09/1946, C.F. ██████████ proprietà;
 - foglio 23 mappale 625 subalterno 6, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, posta al piano T, rendita € 77,21.
 Coerenze dell'intero lotto da Nord in senso orario: foglio 19 mappale 1226, foglio 23 mappali 81, 528, 95, 88, 74, 75, foglio 19 mappali 1082 e 468.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura; condizioni: buone;
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	materiale: ferro e vetro; tipologia: anta a battente; condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: assente, condizioni: discrete.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in grés/ceramica; condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura; condizioni: discrete.
<i>Impianti:</i>	
<i>Riscaldamento</i>	assente.

Perito: Ing. Nicola Belletti

Gas: assente.
 Elettrico: tensione: 220V, conformità: n.d.
 Idrico: assente.



C. Area urbana ubicata in zona periferica del Comune di Castelletto Sopra Ticino, e più precisamente in Via Motto Alto n. 6.

Alla stessa si accede direttamente da via Motto Alto n. 6.

L'area urbana risulta costituita da:
 uno spazio di manovra pavimentato posto lungo via Motto Alto con superficie di circa 10,00 mq;
 un androne carraio dotato di cancello a battente in ferro, con una superficie lorda di circa 18,00 mq;

Un'area cortilizia interna non pavimentata con superficie di circa

45,00 mq.

Il tutto per una superficie complessiva di circa 73,00 mq.

Si precisa che l'area urbana risulta assoggettata a servitù di passo a favore della proprietà confinante verso Ovest.

Al catasto fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

[REDACTED] nato a Milano il 26/09/1946, C.F. [REDACTED] proprietà;

- foglio 23 mappale 625 subalterno 1, categoria F/1, consistenza 66 mq, posta al piano T.

Coerenze dell'intero lotto da Nord in senso orario: foglio 19 mappale 1226, foglio 23 mappali 81, 528, 95, 88, 74, 75, foglio 19 mappali 1082 e 468.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura; condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: ferro; tipologia: anta a battente; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni; rivestimento: assente, condizioni: discrete.

Pavimentazione:

materiale: cemento/pietra naturale; condizioni: discrete.

Impianti:

Riscaldamento

assente.

Gas:

assente.

Elettrico:

assente.

Idrico:

assente.



D. Terreno ubicato in zona periferica del Comune di Castelletto Sopra Ticino, e più precisamente in Via Motto Alto n. 6. Allo stesso si accede da via Motto Alto n. 6.

Il terreno è di forma irregolare. Ad esso è possibile accedere dal lotto censito al foglio 23 mappale 625.

Allo stato attuale risulta utilizzato come giardino non pavimentato dell'abitazione di cui al punto A.

Al catasto fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

[REDACTED] nato a Milano il 26/09/1946, C.F. [REDACTED]

proprietà;

- foglio 23 mappale 77, qualità vigneto, classe 2, superficie 250mq, reddito dominicale € 1,29 - reddito agrario € 1,29.

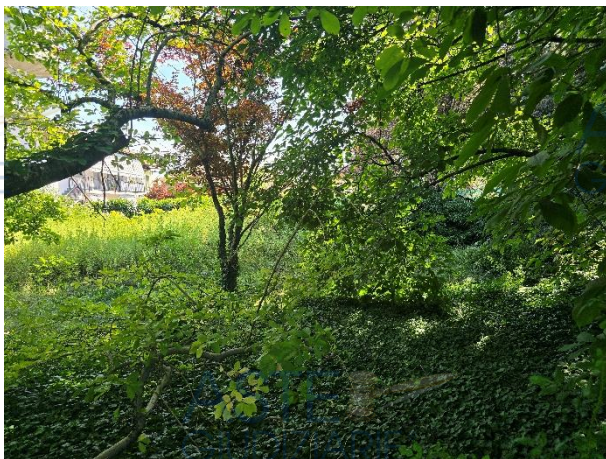
Coerenze dell'intero lotto da Nord in senso orario: foglio 19 mappale 1226, foglio 23 mappali 81, 528, 95, 88, 74, 75, foglio 19 mappali 1082 e 468.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: nessuna

Componenti edilizie e costruttive: nessuna

Impianti: nessuna



E. Terreno ubicato in zona periferica del Comune di Castelletto Sopra Ticino, e più precisamente in Via Motto Alto n. 6. Allo stesso si accede da via Motto Alto n. 6.

Il terreno è di forma irregolare. Ad esso è possibile accedere dal lotto censito al foglio 23 mappale 625.

Allo stato attuale risulta utilizzato come giardino non pavimentato dell'abitazione di cui al punto A.

Al catasto fabbricati l'unità immobiliare risulta intestata a:

[REDACTED] nato a Milano il 26/09/1946, C.F. [REDACTED]

proprietà;

- foglio 23 mappale 78, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 520mq, reddito dominicale € 2,15 - reddito agrario € 3,22.

Coerenze dell'intero lotto da Nord in senso orario: foglio 19 mappale 1226, foglio 23 mappali 81, 528, 95, 88, 74, 75, foglio 19 mappali 1082 e 468.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: nessuna

Componenti edilizie e costruttive: nessuna

Impianti: nessuna

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	circa €
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.
(come da documentazione fornita dall'amministratore che si allega alla presente)	
Ulteriori avvertenze / informazioni:	
Millesimi di proprietà:	
Amministratore:	

Formalità pregiudizievoli

In base alla visura ipotecaria del 24/06/2025 si riscontrano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE contro del 13/03/2015 – registro particolare 311 registro generale 3184 Pubblico ufficiale Alfani Errico repertorio 131427/30152 del 10/03/2015
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Immobili siti in Castelletto sopra Ticino (NO)
- Soggetto debitore
- TRASCRIZIONE del 29/09/2009 – registro particolare 10045 registro generale 15215 Notaio Guarino Gennaro repertorio 32316/15389 del 08/09/2009
- Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso
- Immobili siti in Castelletto sopra Ticino (NO)
- Soggetto debitore

3. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 207/90 prot. n. 2723 del 18/12/1990 per ristrutturazione
- Concessione edilizia prot. n. 10246 del 17/09/2001 per spostamento di androne carraio per accesso al cortile;
- Permesso di Costruire n. 132/2009 prot. n. 3589 del 10/02/2010 per variante in sanatoria alla pratica edilizia 120/01
- DIA prot. n. 15274 del 10/06/2010 per ampliamento – chiusura portico – trasformazione in veranda
- C.I.A. n. 277/13 Prot. n. 33245 del 05/12/2013 per installazione fotovoltaico e coibentazione solaio di copertura
- CILA prot. n. 5411/2015 del 02/03/2015 per opere di manutenzione straordinaria interne;

4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:**4.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Si accerta la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile. Tuttavia si rileva nel disimpegno al piano primo un errore di rappresentazione grafica in quanto in pianta risultano erroneamente presenti due serramenti anziché tre come invece riportato correttamente nel prospetto.

4.2. Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale

5. CALCOLO SUPERFICI OMOGENIZZATE EQUIVALENTI:

Come meglio spiegato in premessa il calcolo della superficie commerciale si otterrà applicando alle superfici accessorie opportuni coefficienti in base ai criteri indicati dalle "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.

A. Appartamento (C.F. fg. 23 part. 625 sub. 8)

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	224,50 mq	1,00	224,50 mqe
Balconi e terrazzi fino ai 25 mq	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,30	7,50 mqe
Balconi e terrazzi oltre i 25 mq	Sup. reale lorda	15,50 mq	0,10	1,55 mqe
Totale	Sup. reale lorda	265,00 mq		233,55 mqe

B. Autorimessa (C.F. fg. 23 part. 625 sub. 6)

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	30,00 mq	1,00	30,00 mqe
Totale	Sup. reale lorda	30,00 mq		30,00 mqe

C. Area urbana (C.F. fg. 23 part. 625 sub. 1)

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana	Sup. reale lorda	73,00 mq	1,00	73,00 mqe
Totale	Sup. reale lorda	73,00 mq		73,00 mqe

D. Terreno (C.F. fg. 23 part. 77)

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	250,00 mq	1,00	250,00 mqe
Totale	Sup. reale lorda	250,00 mq		250,00 mqe

E. Terreno (C.F. fg. 23 part. 78)

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	520,00 mq	1,00	520,00 mqe
Totale	Sup. reale lorda	520,00 mq		520,00 mqe

* rispetto al valore dell'abitazione

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**6.1. 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, codice di zona D1, tipologia abitazioni di tipo civile e autorimesse (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.

6.2. 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: Agenzie del territorio.

Perito: Ing. Nicola Belletti

6.3. Valutazione corpi

Appartamento, autorimessa, area urbana e terreni

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. 23 part. 625 sub. 8	233,55 mq	950,00 €	221.872,50 €
B. Autorimessa fg. 23 part. 625 sub. 6	30,00 mq	350,00 €	10.500,00 €
C. Area urbana fg. 23 part. 625 sub. 1	73,00 mq	95,00 €	6.935,00 €
D. Terreno fg. 23 part. 77	250,00 mq	30,00 €	7.500,00 €
E. Terreno fg. 23 part. 78	520,00 mq	30,00 €	15.600,00 €
Totale	1106,55 mq		262.407,50 €

7. Prezzo stimato dell'intero lotto

Valore del lotto nello stato di fatto in cui si trova.

In c.t. € 262.400,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 16/12/2025

Ing. Nicola Belletti

