

---

## TRIBUNALE DI NOVARA

### Esecuzione Immobiliare n. 151/2021

contro

via Cascina Galetti n. 3, Prato Sesia (NO)

Prossima udienza: 16.02.2023 ore 11.00.

Giudice Dr.ssa **VERONICA ZANIN**

### 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*



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

➔
**Piena proprietà** per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà di immobili siti in Comune di Prato Sesia (NO), via Cascina Galetti n. 3, più dettagliatamente **PORZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE** distribuito su due livelli fuori terra (oltre a sottotetto), costituito da alloggio censito al NCEU al foglio 5 mapp. 143 sub. 7, locali di deposito censiti al NCEU al foglio 5 mapp. 143 sub. 6 e bene comune non censibile censito al NCEU al foglio 5 mapp. 143 sub. 8.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Porzione di edificio civile a cortina con altre porzioni a destra e sinistra, distribuito su tre livelli fuori terra (incluso il sottotetto), dei quali uno abitabile (P1) e due accessori, completato da piccola corte con giardino e piazzale sul fronte, nonché piccolo orto sul retro.

Si segnala sul piazzale la presenza di un modesto basso fabbricato pertinenziale, in pessimo stato di conservazione e sprovvisto di titolo edilizio, per cui si dovrà provvedere alla remissione in pristino.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI.**

Gli immobili in oggetto di perizia sono identificati al catasto urbano del Comune di Prato Sesia nel seguente modo:

- foglio 5 mappale 143 sub. 7, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 €;
- foglio 5 mappale 143 sub. 6, cat. C/2, classe 2, consistenza 29 m<sup>2</sup>, rendita 40,44 €;
- foglio 5 mappale 143 sub. 8, bene comune non censibile.

Coerenze a corpo: a nord mappale 439, a est altra porzione di fabbricato pure censito alla particella 143, a sud mappali 433 e 1025, a ovest altra porzione di fabbricato pure censito alla particella 143 oltre a mappale 860.

Gli immobili sono intestati agli esecutati \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
entrambi residenti in \_\_\_\_\_.

**2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.**

Si è verificata la completezza della documentazione depositata agli atti della procedura dal creditore procedente, ulteriormente incrementata allegando gli estratti di mappa NCT e PRGC delle unità immobiliari in oggetto.

**3. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.**

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo e dati catastali).

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

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono pignorate per intero relativamente alle quote dell'intera proprietà degli esecutati, 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 agricola e nucleo residenziale periferico c.d. Case Sparse, con parcheggi adeguati alla località e traffico limitato alle sole famiglie insediate.

Elementi di svalutazione: scarso rapporto illuminante; servizio igienico inadeguato; mancanza di recinzione; difficoltà di accesso; servitù attive e passive; edificio dismesso da tempo, interamente da riattare; al piano terreno vi è umidità di risalita.

Elementi di pregio: nessuno.

Area limitrofa: agricola.

Servizi di urbanizzazione: fognatura, acquedotto, gas metano, elettricità, telefono, in linee pubbliche presenti e, al momento, con utenze sospese per inattività.

## 6. DESTINAZIONE URBANISTICA.

PRGC del Comune di Prato Sesia approvato con D.G.R. N. 64/1521 del 12.11.1990 e successiva Variante Parziale n. 11 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29.12.2022,

**zona: Aree Agricole (art. 9).**



## 7. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Tutti gli immobili oggetto di perizia sono liberi nonché inutilizzati da tempo, nonostante il fatto che gli Esecutati vi risultino ancora residenti.

## 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

### 8.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

*Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.*

*Atti di asservimento urbanistico: nessuna*

*Altre limitazioni d'uso: nessuna*

### 8.2 - Vincoli ed oneri giuridici:

*Iscrizioni e Pignoramenti:*

- Iscrizione contro del 27.05.2008 R.P. 1694 R.G. 9414, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Rep. 83621/15924 del 22.05.2008.

- Iscrizione contro del 27.12.2016 R.P. 2605 R.G. 17284, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Rep. 2699/2035 del 22.12.2016.

*Trascrizioni:*

- Trascrizione a favore del 10.03.1998 R.P. 2356 R.G. 2990, Atto di Compravendita a firma del Notaio Rep. 49817 del 14.02.1998.
- Trascrizione contro del 17.07.2019 R.P. 7658 R.G. 10592, Verbale di pignoramento immobili a firma di Rep. 1656 del 18.06.2019.
- Trascrizione contro del 01.10.2021 R.P. 11769 R.G. 15769, Verbale di pignoramento immobili a firma di Rep. 1470 del 20.07.2021.

## 9. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE.

**Accertamento di conformità urbanistico/edilizia (epoca di costruzione, estremi della Concessione Edilizia, eventuali condoni):** facendo seguito all'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato Sesia (vedasi "capitolo 12 Pratiche Edilizie" della presente perizia), preso atto della documentazione edilizia rinvenuta ed effettuato il sopralluogo sulla località, l'Esperto presuppone la regolarità della porzione principale d'epoca (costruzione ante 1967), mentre invece ritiene privo di titolo edilizio il basso fabbricato accessorio presente nella corte verso passaggio sterrato (peraltro non censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano).

Vista la modesta consistenza e stato, il Perito non considererà alcun valore in merito poiché si presume che questo accessorio dovrà essere demolito, anzi detrarrà i costi necessari alla remissione in pristino.

I locali sono stati rilevati con misure dirette, anche per le porzioni di sottotetto (cfr *Allegato n. 09 - Verbale del sopralluogo del 05.10.2022 e allegati grafici*).

**Accertamento di conformità catastale:** verificata.

## 10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Si puntualizza che il fabbricato è in disuso da tempo, presenta finiture e impianti in condizioni modeste e dei quali bisognerà certamente verificare la conformità prima del loro riutilizzo.

Al piano terra sono presenti condizioni generali di forte umidità di risalita, alimentata anche dal versante collinare sul retro dell'edificio verso il Parco del Fenera.

Sottotetto d'epoca a due falde (non isolato) con porzioni recuperabili ai sensi della Legge Regionale sul recupero dei sottotetti.

Infine si segnala che in alcuni ambienti si sono accertati parziali distacchi degli intonaci e altre criticità minori, come meglio documentato al capitolo 13 del presente elaborato e nella documentazione fotografica allegata alla presente.

## 11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

*Attuali proprietari:*

Gli immobili sono di proprietà degli esecutati \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, entrambi residenti in \_\_\_\_\_, in seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ Rep. 49817 del 14.02.1998, trascritto a Novara il 10.03.1998 al R.P 2356 R.G. 2990.

*Precedenti proprietari:*

**per quanto riguarda i subalterni 6 e 7:**

Sig.ra \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 16667/100000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 16667/100000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 16667/100000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 16667/100000), Sig.ra \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 33333/100000), in seguito a Costituzione del 06.03.1990 in atti dal 06.03.1990 (n. 196.1/1990).

Sig.ra \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 250/1000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 250/1000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 250/1000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 250/1000), in seguito a Denuncia di Successione del 31.08.1996 registrata a Borgomanero (NO) al Vol. 582 n. 100 in data 28.02.1977 e Denuncia di Successione del 31.08.1996 registrata a Borgomanero (NO) al Vol. 587 n. 100 in data 28.02.1977.

**per quanto riguarda il subalterno 8:**

Sig.ra \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 16667/100000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 16667/100000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 16667/100000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 16667/100000), Sig.ra \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 33333/100000), in seguito a Costituzione del 06.03.1990 in atti dal 06.03.1990 (n. 196.1/1990).

Sig.ra \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 250/1000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 250/1000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 250/1000), Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà per 250/1000), in seguito a Denuncia di Successione del 31.08.1996 registrata a Borgomanero (NO) al Vol. 582 n. 100 in data 28.02.1977.

**12. PRATICHE EDILIZIE.**

Svolto l'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato Sesia, l'Esperto conclude che la porzione di fabbricato oggetto di procedura è parte intermedia di un fabbricato d'epoca costruito a cortina edilizia, nelle cartografie denominato come "Cascina Galetti".

La costruzione originaria è certamente antecedente al 1967 e successivamente non paiono essere state apportate modifiche significative.

Si è visionata la pratica relativa all'installazione di serbatoio GPL in area di giardino (ora dismesso), come da Autorizzazione Edilizia n. 224/2002 rilasciata il 10.05.2002 alla Sig.ra \_\_\_\_\_; sostanzialmente ininfluenza.

Si sono visionati alcuni documenti relativi a contestazioni tra confinanti (Sig.ri \_\_\_\_\_) con relative Ordinanze del Sindaco di Prato Sesia n. 91 e 92 del 1991 per opere difformi, poi rimesse in pristino; anche queste ininfluenti.

### 13. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

**PORZIONE DI EDIFICIO CIVILE A CORTINA** con altre porzioni a destra e sinistra, distribuito su tre livelli fuori terra (incluso sottotetto), dei quali uno abitabile (P1) e due accessori, completato da piccola corte fronte strada sistemata in leggera pendenza con ghiaia praticabile, privo di recinzione e/o cancelli, percorso pedonale in pendenza per accesso all'edificio, oltre a piccolo giardino sulle due livelli a monte del cortile e piazzale sul fronte, nonché piccolo orto sul retro. Si segnala sul piazzale la presenza di basso fabbricato pertinenziale in pessimo stato di conservazione e sprovvisto di titolo edilizio, per cui si dovrà provvedere alla remissione in pristino.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: murature continue in pietre e mattoni direttamente fondate a terra.

Strutture verticali: murature massive in pietre e mattoni.

Travi: telaio in voltini di muratura d'epoca con irrigidimenti in putrelle metalliche.

Solai: misti in putrelle e voltini laterizi.

Copertura: tetto a due falde semplici con orditura portante in legno e manto di copertura in coppi e tegole piane marsigliesi.

Scale: a rampa unica, in muratura con rivestimento in elementi cementizi decorati d'epoca.

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: a due ante battenti in legno con vetro semplice, in parte con tapparelle avvolgibili e in parte con persiane a due ante battenti, in condizioni d'epoca decisamente precarie.

Infissi interni: porte ad anta battente con telaio in legno e specchiature vetrate d'epoca.

Pareti esterne: murature massive in pietra e mattoni pieni, senza coibentazione, con intonaco civile d'epoca, in condizioni ammalorate (sia all'esterno che all'interno).

Pavimentazioni esterne: portico con pavimento in piastrelle di ceramica d'epoca, cortile e percorso pedonale con pavimento in beole a spacco / cortile auto sterrato.

Pavimentazione interna: diverse tipologie di marmette cementizie d'epoca, battuto di cemento e palchetto flottante orizzontale con intonaco al civile (a tratti decisamente ammalorato).

Rivestimenti: piastrelle in ceramica d'epoca nei bagni (PT e P1) e in cucina, in condizioni ammalorate.

Portone d'ingresso: porta a due ante in profilati metallici e vetro semplice con serratura d'epoca.

Cancello: inesistente.

##### Impianti:

Impianto antifurto: non in dotazione.

Impianto antincendio: non in dotazione.

Ascensore: non in dotazione.

Impianto rete gas metano: sia sottotraccia che con tubazioni a vista, rete di tubi in rame e in ferro, al momento non in uso, conformità certamente da rivedere con personale specializzato.

Impianto elettrico: civile 220 V, parzialmente incassato e parzialmente canalizzato a vista, al momento non in uso, conformità certamente da rivedere con personale specializzato.

Impianto termico: autonomo con caldaia a condensazione gas metano (ora inattiva), tubi in rame e ferro (tubazioni miste e raccordate d'epoca), con diffusori termosifoni, al momento non in uso, conformità certamente da rivedere con personale specializzato.

Fognatura: scarico misto in rete frazionale, con tubi in pvc e cemento, recapito presso collettore pubblico su strada comunale, ispezionabilità scarsa, condizioni da verificare.

Certificati degli impianti: l'immobile è sprovvisto di qualsiasi certificazione ed è necessario provvedere a riattivare tutte le forniture dei servizi presso gli Enti erogatori.

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 scadente (F/G).

Stato dei luoghi: l'unità immobiliare nel suo complesso, si presenta in **MEDIOCRE** stato manutentivo e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 14. SUPERFICI E COEFFICIENTI.

I beni di cui al **LOTTO 1** (intero complesso immobiliare) sviluppano la seguente superficie lorda commerciale:

| <i>Destinazione</i>   | <i>Sup. calpestabile m<sup>2</sup></i> | <i>Coefficiente</i> | <i>Sup. commerciale m<sup>2</sup></i> |
|---|--|---------------------|---------------------------------------|
| Deposito 1 PT (143/6)                                       | 10,60                                  | 0,40                | 4,25                                  |
| Deposito 2 PT (143/6)                                       | 15,00                                  | 0,40                | 6,00                                  |
| Portico PT (143/6)  | 17,00                                  | 0,25                | 4,25                                  |
| Servizio igienico PT (143/6)                                | 4,75                                   | 0,75                | 3,55                                  |
| Ripostiglio PT  | 25,00                                  | 0,40                | 10,00                                 |
| Cantina PT  | 38,30                                  | 0,25                | 9,55                                  |
| Vano scala PT e P1  | 14,60                                  | 1,00                | 14,60                                 |
| Camera P1   | 14,00                                  | 1,00                | 14,00                                 |
| Cucina / giorno P1  | 15,9+11,15= 27,05                      | 1,00                | 27,05                                 |
| Veranda / giorno P1   | 18,00                                  | 1,00                | 18,00                                 |
| Bagno P1  | 5,60                                   | 1,00                | 5,60                                  |
| Vano centrale P1  | 20+2,15+3,4=25,55                      | 0,50                | 12,75                                 |
| Ripostiglio retro P1  | 19,85                                  | 1,00                | 19,85                                 |
| Vano rustico verso sottotetto                               | 5,10                                   | 0,40                | 2,05                                  |
| <b>TOTALE</b>   | <b>230,40</b>                          |                     |                                       |
| Sottotetto rustico, accessibile e recuperabile parzialmente | circa 135                              | 0,20                | 27,00                                 |
| Corte fronte strada (mapp. 632)                             | 270,00                                 | 0,20                | 54,00                                 |
| Giardino retro edificio (mapp. 633)                         | 40,00                                  | 0,15                | 6,00                                  |
| <b>TOTALE</b>   |  |                     | <b>238,50</b>                         |

Nei conteggi di cui sopra sono già stati considerati i posti auto scoperti (circa 6).

#### 15. VALUTA/ZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI.

##### Fonti di informazione.

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) 2° sem. 2021, BorsinoImmobiliare.it, Borsino Immobiliare Novarese.

##### EDIFICIO RESIDENZIALE.

Si è determinato il più probabile valore dell'immobile, mediando i parametri desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornata periodicamente dall'Agenzia del Territorio di Novara, Comune Prato Sesia, via Cascina Galetti, zona periferica residenziale, codice di zona D1, microzona catastale 1, destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, stato di conservazione mediocre (min 650,00 €/m<sup>2</sup>),

da BorsinoImmobiliare.it, Prato Sesia, zona periferica residenziale (semiperiferia), (634,00 €/m<sup>2</sup>),

da Borsino Immobiliare Novarese edizione 2018, Prato Sesia, appartamenti non recenti (650,00 €/m<sup>2</sup>),

coefficiente età, qualità, stato di manutenzione: 41/60 anni, popolare, mediocre (0,60).



In considerazione del contesto, della tipologia e delle caratteristiche costruttive, il parametro viene corretto in 650,00 €/m<sup>2</sup> = 650,00 €/m<sup>2</sup> x 0,60 = **390,00 €/m<sup>2</sup>**

**Valutazione complessiva.**

Stima sintetica comparativa (semplificata).

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore compendio immobiliare</b> (superficie 238,50 m <sup>2</sup> x 390,00 €/m <sup>2</sup> )   | € 93.000,00        |
| Riduzione per vizi occulti e immediatezza della procedura giudiziaria (ridotto del 20%) =   | - € 18.600,00      |
| Riduzione per costi di remissione in pristino del fabbricato accessorio di cortile, in assenza di titolo autorizzativo edilizio (a corpo) = | - € 2.750,00       |
| Arrotondamenti =  | - € 150,00         |
| <b>Valore complessivo =</b>   | <b>€ 71.500,00</b> |

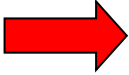
**Spese ordinaria gestione annua dell'immobile =** non documentata

**Giudizio di comoda divisibilità.**

L'Esperto giudica più appetibile la vendita dell'unità abitativa, con relative pertinenze e aree scoperte, in unico lotto.

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

**Valore a base d'asta complessivo =** **€ 71.500,00**



Elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

1. Descrizione sintetica
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa
4. Visure catastali storiche
5. Visure catastali planimetriche
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documentazioni edilizie estratte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato Sesia
8. Certificati di residenza storici degli Esecutati
9. Verbale di sopralluogo del 05.10.2022 e relativi allegati grafici
10. Quotazioni immobiliari
11. Corrispondenza
12. Perizia epurata dai dati sensibili
13. Descrizione sintetica epurata dai dati sensibili

Maggiora, il 12 gennaio 2023

Il perito  
geom. Adriano Cantamessa