

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. 104/2024

contro

Giudice Dott.ssa Zanin Veronica

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:

Geom. BODO MAURIZIO GIUSEPPE
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2477
c.f. BDO MZG 78T10 F952C

con studio in:

Biandrate (NO) – via Sereno Caccianotti, 11/15

e-mail: mauriziogiuseppebodo@gmail.com

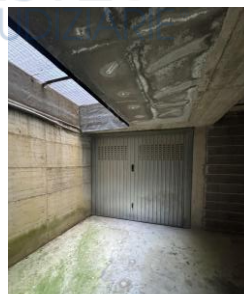
Beni in Castelletto Sopra Ticino (NO) – Via Cosio, 12
Lotto 1
Appartamento con cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Blocco A
 Residenza il Montaccio 1
 Vista da via Cosio

Autorimessa
 Vista da area comune



PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 di un **appartamento con cantina ed autorimessa** facenti parte del compendio condominiale composto da più edifici residenziali e denominato “Residenza il Montaccio 1”, sito a Castelletto Sopra Ticino in via Cosio n. 12.

L’immobile risulta collocato all’interno nel blocco edilizio residenziale A e si sviluppa su due livelli di piano, il piano terra dove è situato l’appartamento, e il piano interrato, destinato a cantina e autorimessa.

L’unità immobiliare è inoltre dotata di corte privata esclusiva.

L’accesso pedonale al complesso condominiale avviene direttamente da via Cosio n. 12. Percorrendo la corte comune interna si giunge all’ingresso del blocco in cui è ubicata, a piano terra (primo fuori terra), l’unità abitativa oggetto della presente descrizione.

L’appartamento si sviluppa con la seguente distribuzione interna:

- zona giorno open-space con ingresso, soggiorno e cucina integrati;
- disimpegno/corridoio di distribuzione;
- camera da letto matrimoniale;
- studio, attualmente utilizzato in difformità rispetto alla destinazione d’uso originaria come camera singola;
- bagno finestrato.

L’immobile è inoltre dotato di giardino esclusivo disposto sui fronti Nord ed Est, con la presenza di servitù condominiali e un cancelletto pedonale privato che consente l’accesso diretto alla viabilità interna del comparto residenziale.

Mediante scala privata interna, si accede direttamente dal disimpegno dell’appartamento piano interrato, con la seguente distribuzione interna:

- cantina con bagno. Tale locale risulta, allo stato dei fatti, utilizzato in difformità rispetto alla destinazione d’uso originaria, essendo stato suddiviso in un locale ad uso camera ed in un bagno di servizio, entrambi non conformi alla destinazione catastale e non autorizzati secondo i titoli edilizi depositati. La realizzazione di tali ambienti ha comportato un ridimensionamento della superficie utile e dell’altezza interna originaria del locale, a seguito dell’esecuzione non autorizzata di contropareti e di un controsoffitto coibentati, installati al fine di contenere le problematiche di umidità di risalita. Tale fenomeno è tuttora visibile nelle porzioni non isolate delle strutture murarie, dove si evidenziano macchie e deterioramenti tipici legati alla capillarità. Si precisa che il locale

originario ad uso cantina è privo di finestre di aerazione naturale.

La cantina è provvista di accesso secondario alla zona comune interrata di manovra condominiale tramite porta REI, dalla quale è possibile raggiungere anche l'autorimessa pertinenziale ubicata in adiacenza.

- autorimessa, con accesso carraio posto al civico n. 12 di via Cosio, raggiungibile attraverso rampa carrabile comune al piano interrato del complesso.

Oltre al collegamento privato tra i livelli, l'unità immobiliare beneficia di collegamenti condominiali secondari, mediante la scala esterna comune che collega il piano interrato con i piani superiori.

L'appartamento ed i locali accessori, hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie Calpestabile	Superficie Lorda
Ingresso/Cucina/Soggiorno	mq. 23,45	mq. 77,50
Disimpegno/Corridoio	mq. 4,70	
Camera	mq. 14,00	
Bagno	mq. 5,60	
Studio	mq. 8,00	
Bagno di servizio	mq. 4,35	
TOTALE ABITABILE	mq. 60,10	mq. 77,50

Locale accessorio	Superficie Calpestabile	Superficie Lorda
Giardino esclusivo	mq. 125,00	mq. 125,00
Cantina con scala di servizio	mq. 17,55	mq. 21,00
Autorimessa	mq. 17,50	mq. 21,50

L'altezza netta interna dell'appartamento è di mt. 2,70, L'altezza netta interna della cantina alla soletta è di mt. 2,70, attualmente ribassata con controsoffitto a 2,55, l'altezza netta interna dell'autorimessa è di mt. 2,40.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 91, escluse aree scoperte mq. 83, piano T, rendita Euro 429,95;

-) foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 17, Superficie catastale mq. 22, p. S1, rendita Euro 66,73;

Ed edificati su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 14.89.

L'immobile risulta attualmente intestato alla sig.ra:

-) [REDACTED] nata [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà 1/1 in separazione dei beni.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord altra proprietà confinante, a Est altra proprietà confinante, a Sud viabilità pedonale/corte comune, a Ovest altra U.I..

Coerenze cantina da Nord in senso orario: a Nord area di manovra comune, ad Est autorimessa di proprietà, a Sud altra proprietà, a Ovest altre proprietà.

Coerenze autorimessa da Nord in senso orario: a Nord area di manovra comune, a Est muro su terrapieno, a Sud altra proprietà, a Ovest cantina di proprietà.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale. Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza delle stesse, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti indicati al punto 8.2 della perizia.

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento con eccezione dell'indicazione del numero civico riportato che risulta errato in quanto l'appartamento ha indirizzo Via Cosio n. 12 invece del n. 16 indicato nel pignoramento.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà di 1/1 in capo all'esecutata in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:

zona SEMICENTRALE del paese: buona vicinanza con il centro del paese e con i servizi pubblici: trasporto (autobus), commercio (negozi), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), religiosi (chiesa), sportivi (campi sportivi); distanza dal capoluogo di provincia città di Novara 30 km; distanza città di Arona 10 km; distanza dalla Regione Lombardia (Sesto Calende) 12 km; distanza dall'aeroporto internazionale di Malpensa 17 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto della presente perizia risulta attualmente occupato dalla [REDACTED] con la propria famiglia, in qualità di proprietaria.

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente in presenza della proprietaria e del custode dell'IVG dott. [REDACTED] a seguito di fissazione della data di sopralluogo in data 11/07/2025.

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:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno

4.1.4. Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 19/12/2006 repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], rogante dott. notaio Giacalone Nunzia ed iscritta a Novara

in data 20/12/2006, [REDACTED].

Importo capitale: € 2.350.000,00

Importo ipoteca: € 4.700.000,00

Annotazione alla suddetta iscrizione: in data 12/02/2010 ai nn. 2103/342 per frazionamento in quota.

Importo capitale relativo ai subb. 9/33: € 177.500,00

Importo ipoteca relativo ai subb. 9/33: € 355.000,00

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 30/05/2024 repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data 03/07/2024, [REDACTED], contro la [REDACTED], a favore di [REDACTED].

Importo alla data del pignoramento:

€ 204.774,12 oltre a spese ad interessi maturandi

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

Nessuno

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il complesso immobiliare identificato con l'edificio residenziale A, è stato edificato con inizio lavori del 24/01/2007 in via Caduti per la Libertà in mappa al foglio [REDACTED] mappali [REDACTED], a seguito di PEC n. 3 Lotti A,B,C assentiti con PdC di cui DIA [REDACTED]

[REDACTED] originariamente intestate al [REDACTED] e successivamente volturate alla [REDACTED] in data [REDACTED].

Da controlli effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite, da parte del tecnico responsabile, le seguenti pratiche edilizie inerenti e successive

Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica

Perito: Geom. Bodo Maurizio Giuseppe



alla sua edificazione:

-) D.I.A. [redacted] rilasciata dal Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) per lavori di “costruzione di edificio residenziale A”;
 -) D.I.A. [redacted] rilasciata dal Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) per lavori di “variante alla D.I.A. [redacted] per nuova costruzione di edificio residenziale A”;
 -) Comunicazione di fine lavori in data [redacted];
 -) SCIA [redacted] per adeguamento vano scala interno e realizzazione tettoia esterna Palazzina A;
 -) Pratica di agibilità [redacted] prot. [redacted] rilasciata a seguito di completamento delle integrazioni richieste mediante attestazione del Comune di Castelletto Sopra Ticino il [redacted].
- Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non reperite dall'amministrazione comunale e pertanto non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Lo scrivente può quindi affermare che vi sono le seguenti difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto licenziato:

- Premessa. In conformità a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e come integrato dal D.L. 69/2024 (cd. *Decreto Salva Casa*), convertito con modificazioni nella Legge 105/2024, si fa riferimento alle tolleranze costruttive o esecutive come quelle difformità edilizie di modesta entità che, pur discostandosi dalle misure autorizzate, non costituiscono violazione della disciplina urbanistico-edilizia.

In particolare, l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 stabilisce che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro urbanistico-edilizio non configura abuso edilizio qualora le difformità rientrino entro limiti percentuali contenuti. In particolare: il comma 1-bis, introdotto dal D.L. 69/2024, stabilisce al punto d) che, per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq, le difformità contenute entro il 5% delle misure autorizzate non costituiscono illeciti edilizi. L'unità abitativa oggetto di perizia rientra nei limiti stabiliti dal comma 1-bis, punto d), dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, risultando pertanto completamente conforme al regime di tolleranza esecutiva previsto dalla normativa nazionale, nonché da quella regionale, in particolare ai sensi della D.G.R. Piemonte 2-4519, comma 2/3 dell'art. 6-bis della L.R. 19/1999.

Si segnala tuttavia:

1. Locale studio (piano abitativo): Attualmente utilizzato come camera singola in luogo dell'originaria destinazione a studio. Tale uso, sebbene difforme, non incide sulla legittimità urbanistica dell'immobile, trattandosi di una diversa modalità di utilizzo interna non strutturale, non soggetta ad autorizzazione edilizia.
2. Locale cantina (piano interrato): Risulta trasformato in modo non autorizzato, mediante:
 - Realizzazione di un locale ad uso camera e bagno di servizio;
 - Modifica della conformazione interna attraverso contropareti e controsoffitti coibentati, che hanno determinato un abbassamento dell'altezza utile e una riduzione della superficie originaria.

Tali interventi non risultano assentiti dai titoli edilizi e sono difformi dalla destinazione catastale. In applicazione del Regolamento Edilizio e d'Igiene del Comune di Castelletto Sopra Ticino, si dispone che:

- il locale utilizzato come camera interrata dovrà essere ripristinato a locale accessorio a destinazione cantina;
 - il bagno di servizio, invece, presenta i requisiti tecnici minimi per un recupero in sanatoria, risultando dotato di:
 - impianto di aspirazione forzata,
 - sistema di triturazione e pompaggio reflui,
 - altezze interne e superfici utili conformi.
3. Autorimessa: risulta conforme alla rappresentazione progettuale e alle autorizzazioni edilizie rilasciate, senza difformità rilevabili.
 4. Aree esterne pertinenziali:
 - Si riscontra una difformità grafica nella rappresentazione della planimetria del lotto in prossimità delle parti condominiali comuni in angolo Sud/Est. Si tratta di una piccola struttura che chiude una porzione del vano scala comune a servizio del piano interrato dell'edificio “A” su cui è presente anche un accesso



Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica

Perito: Geom. Bodo Maurizio Giuseppe





pedonale alla viabilità interna condominiale, non rappresentata nella planimetria approvata.

- Inoltre, si rileva che le distanze dai confini di proprietà riportate nello stato legittimo non coincidono con quelle riscontrabili in sito, a causa della presenza di recinzioni e muri divisorii posizionati a distanze inferiori. Tuttavia, tali elementi non rappresentano necessariamente il limite giuridico della proprietà e, come da certificato di collaudo architettonico e dichiarazione di rispondenza delle opere redatta dal Direttore Lavori Arch. [REDACTED], si ritengono comunque rispettate le distanze previste.

Quanto sopra riportato è stato ricavato dal confronto tra lo stato legittimo, così come risultante dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali, le informazioni reperite presso il Catasto e le verifiche effettuate in sede di sopralluogo. Si propone pertanto, l'attivazione di un procedimento di regolarizzazione parziale e rettifiche grafiche, in cui risulti il riconoscimento del bagno di servizio secondo le procedure previste per le opere eseguite in assenza di titolo ma conformi alle norme vigenti e della modifica dovuta alla struttura che chiude la porzione del vano scala comune a servizio del piano interrato dell'edificio "A" su cui insiste l'accesso pedonale alla viabilità interna condominiale.



4.3.2. Conformità catastale:

Per l'appartamento di cui foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. n. [REDACTED] a firma del geom. [REDACTED], per quanto riguarda la mancata rappresentazione del locale bagno a piano interrato (oggetto di eventuale sanatoria) e una lieve difformità per la rappresentazione grafica della corte esclusiva.

Per l'autorimessa di cui al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. n. [REDACTED] a firma del geom. [REDACTED].

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Lo scrivente, a seguito del colloquio con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), alla data della perizia, può affermare che la regolarizzazione delle difformità interne rilevate, è possibile mediante la presentazione di pratica edilizia PdC in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e secondo la norma di pratica di SCA per l'agibilità relativa al bagno.

Oneri stimati per le pratiche edilizie: € 3.000,00 + oblazione in sanatoria in ragione di € 1.200,00 da verificare in fase di regolarizzazione oltre a IVA di Legge e spese vive.

Per l'appartamento di cui foglio 14 particella 1721, subalterno 9, si necessita aggiornamento delle planimetrie catastali.

Oneri per aggiornamento catastale: € 600,00 + oneri catastali oltre a IVA di Legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa):	€ 1.200,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione)	nessuna
Millesimi di proprietà esecutato:	42,14/1000
Amministratore: Studio Geom. Alessandra Forcetto , Via Baraggia n. 39, 28053 Castelletto Sopra Ticino (NO) – tel. 347/8457051	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dal 05/06/2009 ad oggi, in forza di atto di compravendita in data [REDACTED] rogante dott. Notaio Giacalone Nunzia e trascritto a Novara in data [REDACTED].



Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica
Perito: Geom. Bodo Maurizio Giuseppe

6.2. Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

██████████ proprietaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 dal 01/06/2006 al 05/06/2009, in forza di atto di compravendita in data 01/06/2006 ██████████ rogante dott. Notaio Giacalone Nunzia e trascritto a Novara in data 14/06/2006, ██████████, proprietario del bene per la rispettiva quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dal 15/08/1957 al 01/06/2006, in forza di atto di compravendita in data 15/08/1957 ██████████ rogante dott. Notaio Andrea Giardini e trascritto a Novara in data 16/11/1957, ██████████, proprietario dei beni da data anteriore.

Dati derivanti dall'Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, dai certificati storici catastali e dal certificato notarile ventennale.

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:**7.1 Destinazione urbanistica:**

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), così come evidenziato dalla consultazione del GeoPortale GisMaster "P.R.G.C. Variante 2022 uso del suolo", pongono l'unità immobiliare nella zona "AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)" facente riferimento all'art. 26 delle N.T.A. e relativi vincoli artt. 37/G, 38.2.3, dello stesso comune.

7.2 Calcolo superfici immobili:*A. Immobile e accessori:*

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Appartamento	Sup. lorda	mq. 77,50	1.00	mq. 77,50
Giardino	Sup. lorda	mq. 125,00	0.10	mq. 12,50
Cantina	Sup. lorda	mq. 21,00	0.30	mq. 6,45
TOTALE				mq. 96,45

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Autorimessa	Sup. lorda	mq. 21,50	1.00	mq. 21,50
TOTALE				mq. 21,50

7.3 Caratteristiche immobile:*A. immobili:*7.3.1 Caratteristiche strutturali:

-) *Struttura portante verticale:* in c.a. e muratura.
-) *Struttura portante orizzontale:* in latero-cemento.

7.3.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento:

-) *Infissi esterni:* in legno con vetro camera del tipo monoblocco e persiane ad ante con alette cantinelle
-) *Porta ingresso:* di tipo di sicurezza con rivestimento in legno sulle 2 facce.
-) *Porte interne:* in legno piano tamburato.
-) *Tamponature esterne:* in muratura di mattoni del tipo blocchi forati.
-) *Pavimentazione interna:* piastrelle in monocottura.
-) *Pavimentazione marciapiede:* piastrelle in monocottura antigelive.
-) *Pavimentazione bagni:* piastrelle in ceramica.
-) *Rivestimento bagni:* piastrelle in ceramica smaltata del tipo standard e mosaico.
-) *Sanitari bagno principale:* wc, bidet, lavabo, vasca, punto lavatrice.
-) *Sanitari bagno di servizio:* wc, bidet, lavabo, doccia, punto lavatrice.

7.3.3 Impianti:

-) *Rete gas:* alimentazione da rete comunale.



-) *Elettrico*: impianto esistente sottotraccia e comprende le linee per luce, tv, citofono e telefono.
-) *Idrico*: alimentazione dalla rete comunale. Acs garantita da caldaia a gas autonoma.
-) *Riscaldamento*: autonomo con caldaia a gas e termosifoni ad elementi radianti in alluminio senza contabilizzatori.

7.3.4 locali accessori: cantina e autorimessa.

7.3.5 Stato dei luoghi: L'unità immobiliare nel suo complesso, si presenta in un **BUONO** stato manutentivo e necessita di opere di manutenzione.

Internamente necessita di interventi manutentivi alle pareti a seguito della formazione di efflorescenze e muffe dovute alla condensa per la scarsa aerazione dei locali e per i vari ponti termici delle murature.

Per quanto riguarda gli impianti non si è potuti venire in possesso di alcuna documentazione di conformità. Si ritiene tuttavia che gli stessi, pur essendo attualmente funzionanti, non è stato possibile verificare la corrispondenza alle attuali **NORMATIVE** di riferimento, si consiglia verifica ed eventuale adeguamento alle nuove normative che regolano la materia.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il primo semestre 2024 per il Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO); dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona PERIFERICA, codice di zona C1, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione Residenziale, tipologia Abitazioni di tipo civile.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Trecate (NO), osservatori del mercato: Valori OMI, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare 839-2009 e fonti web.

8.3 Valutazione beni:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Valori OMI Abitazioni di tipo civile: Val. min. € 940,00/mq / Val. MAX. € 1.400,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'appartamento con cantina il valore **MAX** di € **1.400,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore appartamento con cantina: mq. 96,45 x €/mq. 1.400,00 = € **135.030,00**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Valori OMI autorimesse: Val. min. € 550,00/mq / Val. MAX. € 780,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'autorimessa il valore **MAX** di € **780,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore autorimessa: mq. 21,50 x €/mq. 780,00 = € **16.770,00**



Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica

Perito: Geom. Bodo Maurizio Giuseppe



RIEPILOGO GENERALE

Appartamento con cantina:	€ 135.030,00
Autorimessa:	€ 16.770,00
TOTALE VALORE	€ 151.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si effettua la decurtazione al valore globale dell'immobile obbligatoria applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,20** in riferimento all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (compresa decurtazione spese condominiali insolute): **€ 30.360,00**

Si ritiene di dover effettuare un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione esterna dello **0,10**, in quanto gli immobili si presentano in uno stato manutentivo *BUONO* e per quanto indicato al punto A.7.3.5; alla sua qualità edilizia con caratteristiche di *ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*; ad una vetustà di circa 20 anni nonché per le sue caratteristiche *ESTRINSECHE*: **€ 15.180,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.881,60**

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore globale degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 100.378,40 (che si arrotonda ad € 100.400,00)**

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

La vendita può essere effettuata sia in un unico lotto che in lotti separati. Il sottoscritto ritiene che la vendita in unico lotto, possa essere più appetibile ad eventuali acquirenti.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Biandrate, 27 agosto 2025

IL C.T.U.

geom. Maurizio Giuseppe Bodo



Allegati alla perizia:

- documentazione fotografica;
- Estratto mappa catastale;
- Visura storica del catasto terreni;
- Visure storiche catasto fabbricati;
- Planimetrie catastali;
- Copia Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2024 secondo semestre – Valori OMI;
- Ricevute consegna perizia a parte procedente ed esecutato;
- Copia perizia rispondente alla normativa vigente sulla privacy;
- Descrizione dettagliata per ordinanza di vendita e decreto trasferimento;
- Richiesta liquidazione

Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica

Perito: Geom. Bodo Maurizio Giuseppe