



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
promossa da



CONDOMINIO VIA JUVARRA 3/5 VIA SPREAFICO 37-39-41-43-45-47

contro



Giuramento: 31 ottobre 2024
Data Udienza: 3 aprile 2025 ore 12.15



Procedimento esecutivo n. 106/2024

Giudice Dott.sa Veronica ZANIN



ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Geom. Paolo Costigliola
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2433
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
codice fiscale CST PLA 75P05 B0190 – partita IVA 01805650031



con studio professionale in Borgomanero (NO) Viale Don G. Minzoni n. 41
telefono 0322 83 44 32 – fax 17 82 20 59 45
cellulare 340 08 18 864
email paolo.c@studiocostigliola.it – pec paolo.costigliola@geopec.it



Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Esperto Stimatore Geom. Paolo Costigliola



Beni in NOVARA (NO) VIA JUVARRA n. 1-3

Lotto unico – Piena proprietà di appartamento quadrilocale, oltre a servizi al piano settimo con soffitta al piano nono ed autorimessa al piano interrato.

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

lo scrivente Perito stimatore

X da atto delle seguenti problematiche:

- l'estratto di mappa catastale wegis in atti non riporta la sagoma del fabbricato condominiale fuori terra e la sagoma del corpo di fabbrica interrato ad uso autorimesse;
- presenza di difformità edilizie sia a livello privato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione sia a livello condominiale;
- durante l'accesso atti presso il Comune di Novara non è stata reperita variante in corso d'opera e certificato di abitabilità;

da atto che non sono state riscontrate problematiche.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento quadrilocale, oltre a servizi al piano settimo con annessa soffitta al piano nono, autorimessa al piano interrato
sito in Novara (NO) – Via Juvarra n. 1-3**



Inquadramento nel contesto urbano



Particolare soggiorno

I beni interessati della presente procedura si trovano nella zona periferica della Cittadella nella Città di Novara (NO) in Via Juvarra n. 1-3 e sono costituiti da: appartamento quadrilocale (interno n. 13/a) posto al piano settimo del Condominio “Via Juvarra 3-5 Via Spreafico 37-39-41-43-45-47” composto da ingresso, cucina abitabile, tinello, ampio soggiorno, camera matrimoniale, due camere singole, un bagno patronale, un bagno di servizio, un ripostiglio, disimpegno zona notte, un balcone di pertinenza della

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

cucina prospiciente la corte comune, un balcone di pertinenza del soggiorno prospiciente la Via Juvarra. L'appartamento possiede al piano nono una soffitta utilizzabile come locale sgombero, avente accesso dal vano scala comune tramite balcone comune; mentre al piano interrato è presente un'autorimessa con accesso dalla corte comune tramite corsello comune. Il fabbricato condominiale con ascensore, edificato a metà degli anni 1970, possiede fondazioni continue in cls, murature piano interrato in cls, pilastri, travi e corree in cls, solaio tra piano interrato di tipo prefabbricato predalles, solai superiori misti latero cemento, copertura con orditura lignea e manto in lastre di lamiera coibentata, lattoneria in acciaio, rampe scale in cls con rivestimento in pietra naturale "travertino", pianerottoli in piastrelle di clinker, murature perimetrali in laterizio tipo "cassa vuota" con cappotto termico di facciata. Le facciate sono rasate al civile e tinteggiate con davanzali in lamiera di alluminio, parapetti balconi in metallo a disegno semplice ad aste verticali di colore grigio in ottimo stato. L'appartamento ad esclusione di cucina e bagni possiede pavimento in piastrelle di graniglia formato quadrato 30x30 cm. colore bianco/marrone. La cucina possiede pavimento in piastrelle in monocottura formato quadrato 30x30 cm. Colore grigio e rivestimento su quattro lati sino ad un'altezza di ml. 1,75 con piastrelle monocottura di formato rettangolare 25x20 cm. di colore bianco con inserti. Entrambi i bagni possiedono pavimento in monocottura formato quadrato 20x20 cm. colore rosa e rivestimento sino a 2,00 ml. di altezza con piastrelle formato quadrato 20x20 cm. colore rosa variegato. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di clinker rosso formato rettangolare 7,5x15 cm. . Le pareti e soffitti dei locali sono intonacati al civile, i serramenti esterni sono in alluminio a taglio termico di colore testa di moro con vetro camera ed avvolgibili in PVC, portoncino di ingresso blindato, porte interne a battente in legno massello con pannello cieco, coprifili squadrati, ferramenta e maniglia effetto ottone. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione (si specifica che gli apparecchi elettronici sui termosifoni sono danneggiati e/o rimossi) e radiatori in parte in ghisa ed in parte in alluminio, impianto di condizionamento a split nel soggiorno e nel disimpegno, impianto elettrico sottotraccia ai pavimenti e alle pareti con scatolette incassate con frutti e placchette di finitura in metallo color argento della marca BiTicino modello Magic non a norma con presenza di canaline e scatolette da esterno, luce emergenza nel disimpegno, impianto citofonico, impianto di ricezione segnale digitale terrestre condominiale, impianto idrico sanitario sottotraccia ai pavimenti alimentato da scaldacqua istantaneo a metano non a norma presente in cucina. Il bagno patronale è dotato di sanitari in ceramica bianca non sospesi, comprendenti vaso con cassetta di cacciata esterna, bidet, lavabo incassato in mobiletto di legno, vasca in vetro resina, i quali possiedono rubinetteria di tipo miscelatore con finitura cromata. Il bagno di servizio è dotato di sanitari in ceramica bianca non sospesi, comprendenti vaso con cassetta di cacciata esterna, piatto doccia con box in acrilico, attacchi per lavatrice. La soffitta al piano possiede intonaci al civile di pareti e soffitto, pavimento in piastrelle di clinker rosso formato rettangolare 7,5x15 cm., impianto elettrico, porta di ingresso in lamiera zincata. L'autorimessa al piano interrato possiede pareti in blocchetti di cls non intonacate, pavimento in masselli autobloccanti di cls, impianto elettrico e porta di ingresso lamiera zincata. L'autorimessa possiede pareti intonacate al civile, solaio in predalles non intonacato, pavimento in piastrelle di monocottura bianche, impianto elettrico. Durante le attività peritali di sopralluogo all'interno dell'appartamento non state accertate pregevoli tracce di condensa, umidità, infiltrazioni nelle pareti e nei soffitti, fessurazioni nei pavimenti e nei rivestimenti, mentre sono state accertate minime fessurazioni negli intonaci, il distacco di una porzione di intonachino plastico nella parete perimetrale del balcone del soggiorno; pertanto, nel complesso lo stato manutentivo dell'appartamento è buono. Nulla da segnalare a riguardo la soffitta, mente sono state accertate notevoli tracce di umidità da infiltrazione dal solaio nell'autorimessa interrata. Si segnala che le parti comuni versano in stato di discreto stato di manutenzione e conservazione, in quanto il vano scala possiede zoccolini in pietra staccati, pareti sporche, rivestimento in clinker della zona di ingresso pedonale on piastrelle danneggiate o mancanti, ringhiera in metallo balcone comune piano nono da riverniciare, pavimentazione corte comune e corsello autorimesse con presenza di buche. Il Perito ha verificato che gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

Riepilogo superfici:

Superficie netta calpestabile interna appartamento	= 108,96 m ²
Superficie lorda appartamento (esclusi balconi)	= 131,05 m ²
Superficie balconi	= 8,00 m ²
Superficie netta calpestabile soffitta	= 9,11 m ²
Superficie lorda soffitta	= 10,50 m ²
Superficie netta locale autorimessa	= 13,92 m ²
Superficie lorda autorimessa	= 16,64 m ²
H nette interne appartamento 282 cm., soffitta 230 cm., autorimessa 250 cm.	
Superficie commerciale appartamento	= 135,05 m ²

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- Appartamento:
Foglio 99 Particella 451 Subalterno 133 (ex 14)
categoria A/3, classe 2^a, Via Juvarra n. 3 zona censuaria 2, Interno 13/A piano 7, consistenza 7,5 vani,
Sup. cat. tot. 133 mq (di cui 130 mq escluse aree scoperte), rendita: 581,01 euro;
- Soffitta:
Foglio 99 Particella 451 Subalterno 134 (ex 14)
categoria C/2, classe 5^a, Via Juvarra n. 3 zona censuaria 2, Interno 13/A piano 9, consistenza 9 m²,
Sup. cat. tot. 12 mq, rendita: 7,90 euro;
- Autorimessa:
Foglio 99 Particella 452 Subalterno 27
categoria C/6, classe 3^a, Via Juvarra n. 1 zona censuaria 2, piano S1, consistenza 13 m², Sup. cat. tot.
13 mq, rendita: 28,20 euro;

Coerenze:

- riferite all'alloggio (sub. 133): prospetto su Via Juvarra, pianerottolo e vano scala comune ,
prospetto su corte comune, appartamento proprietà di terzi;
- soffitta (sub. 134): ripostiglio di proprietà di terzi, corridoio comune, altro ripostiglio di proprietà
di terzi, e muro perimetrale;
- riferite all'autorimessa (sub. 27): autorimessa proprietà di terzi, muro perimetrale e spazio di
manovra comune;

Identificativi al Catasto – Terreni

Fabbricato condominiale e aree scoperte comuni:
Foglio 99 Particella 572
categoria Ente Urbano, superficie 3'130 m², senza redditi;
Foglio 99 Particella 574
categoria Ente Urbano, superficie 7'630 m², senza redditi;

Coerenze:

in un sol corpo riferite alla mappa catastale da nord in senso orario: Via Juvarra, mappale n. 224, mappale
n. 571, mappale n. 42, Via Spreafico, salvo altri;

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato condominiale e l'area pertinenziale scoperta sono azzonati nel Piano regolatore comunale
vigente in "Tessuto urbano esistente 2", ai sensi dell'Art. 10.3/4/5, Art. 11.12.a, Art. 16.1.a/b/g, Art.
16.3/4/5 e 26.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Detta area è classificata nel Piano di assetto
idrogeologico (P.A.I.) in classe IIb.

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

- Caratteristiche zona: il fabbricato condominiale è ubicato nella zona periferica della Cittadella della Città di Novara, con tessuto urbano prettamente a destinazione residenziale, con presenza di attività commerciali e artigianali, servito dal Viale Giulio Cesare, pianeggiante.
- Servizi della zona (prossimità/vicinanza): nella zona in cui è ubicato il compendio immobiliare sono presenti supermercati, negozi di quartiere, locali pubblici e ricettivo turistici, farmacia, ambulatorio medico, istituti bancari, poste, luoghi di culto, parchi pubblici, centri sportivi, plessi scolastici a partire dalla scuola dell'infanzia sino a scuole secondarie di secondo grado.
- Caratteristiche zone limitrofe: nelle zone limitrofe sono caratterizzate da presenza di abitazioni, attività commerciali e artigianali.
- Collegamenti: pullman di linea della Sun Novara, stazione ferroviaria di Novara (2,4 km.), casello autostradale Arona Ovest dell'Autostrada A4/E64 Torino Milano (10,8 km.), di collegamento con Milano, Torino, la Liguria, la Val d'Aosta, la Svizzera, la Francia, mentre l'aeroporto di Malpensa è ubicato a 49,20 km. .

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: congiuntamente con il Custode nominato è stato accertato che **il compendio immobiliare è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.**

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: **NESSUNO**

4.1.4. Altre limitazioni: I beni pignorati sono soggetti a diritto di prelazione ex legge 560/1993 a favore dell'Agenzia Territoriale per la Casa. Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca S.P.A. a firma di Notaio Andrea Milano di Novara (NO) in data 15/2/2006 Rep. n. 20'554/5'336, iscrizione del 22/2/2006 ai nn. 3'761/862 capitale: euro 123'625,00 totale: 247'250,00 euro
- Annotazione ad iscrizione Ipoteca per surrogazione ai sensi art. 120-quater comma 3 del D.L. n. 385/1993 a favore di Barclays Bank PLC a firma di Notaio Nunzia Giacalone di Novara (NO) in data 5/8/2011 Rep. n. 270'598/45'797 iscrizione del 12/9/2011 ai nn. 14'307/2'837

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare del 12/6/2024 Atto esecutivo o cautelare a favore di Condominio Via Juarra 3/5 Via Spreafico 37-39-41-43-45-47, in forza di Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara in data 12/6/2024 Rep. n. 2'381 trascrizione nn. 10'275/7'831 del 4/7/2024;

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

4.2.3. Altre trascrizioni: **NESSUNA**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **NESSUNA**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

L'Esperto dal confronto tra il rilievo planimetrico effettuato durante le attività peritali di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione prot. n. 11'055 del 16/3/1973 **ha riscontrato diverse difformità non rientranti nelle tolleranze esecutive di cui all'art. n. 34 bis punto 3. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**, nella fattispecie diversa distribuzione degli spazi interni, diversa disposizione e dimensioni dei serramenti esterni, difformità del balcone pertinenziale alla cucina. Si evidenzia che durante l'accesso atti presso l'ufficio edilizia privata **non è stata reperita alcuna variante in corso d'opera ed il certificato di abitabilità**. Le difformità edilizie rilevate sono sanabili al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Durante l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici:

- Dichiarazione conformità del 19.4.1995 di adeguamento impianto elettrico esistente parti comuni della ditta E.Erre.Ti snc di Novara;
- Dichiarazione conformità del 27.7.2009 per sostituzione del generatore a gas metano e adeguamento centrale termica della ditta Comat s.p.a. di Torino.

L'appartamento esecutato è in possesso di attestato di prestazione energetica in corso di validità n. 2017/106190 0018, rilasciato in data 29/7/2017 dall'Arch. Ivan Cecchetti di Novara, valido fino al 29/7/2027, dal quale si deduce che l'alloggio è in classe F, con Ep gl, 241,73 KWh/m²anno.

4.3.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti prot. n. 1886/78 del 6/7/1978 non era congruo con lo stato dei luoghi rilevato durante le attività peritali di sopralluogo. A seguito di autorizzazione del Preg.mo G.E. del 5/2/2025, l'Esperto ha provveduto all'aggiornamento catastale con approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio di Novara sezione N.C.E.U. in data 24/2/2025 al prot. n. NO0025531, pratica n. NO0025531 per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione (scorporo cantina).

Il costo delle spese ipotizzate è: **le spese per la sanatoria delle difformità edilizie** comprendente spese tecniche per rilievo, stesura rilievo, presentazione pratica edilizia in sanatoria, segnalazione certificata agibilità, dichiarazioni di conformità di rispondenza impianti, sanzione, diritti di segreteria comunali, iva, cassa previdenziale **ammontano preventivamente in € 5'700,00**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:	€ 2'323,00
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.	Sostituzione tubazioni interrato riscaldamento € 110'000,00
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia	€ 33'668,63
Quote millesimali di competenza:	
- Millesimi generali di proprietà:	106'560/12'284'040
- Millesimi scala A	
- Millesimi cortile	

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

Cause in corso/criticità: **NESSUNA**

Note:

L'Amministratore pro tempore ha segnalato che non sono state deliberate nuove spese straordinarie ma sono in previsione degli interventi straordinari per la sostituzione delle tubazioni interraste del riscaldamento con una previsione di spesa di € 110'000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Nominativo	Codice Fiscale	Quota
		1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: Atto di compravendita Repertorio n. 17'308 Raccolta n. 9'377 stipulato il 3/8/2017 dal Notaio Prof. Avv. Nicola di Mauro di Galliate (MI), trascritto a Novara (NO) il 1/9/2017 ai nn. 13'070/8'907. Si specifica che il Sig. _____ al momento dell'acquisto era coniugato in regime di comunione dei beni con la Sig.ra _____. Si evidenzia che l'acquisto dei beni eseguiti comunque sono stati esclusi dalla comunione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 179 c.c.

6.2 Precedenti proprietari:

- _____, Codice Fiscale n. _____, nata a _____ () il / / _____, proprietario per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto rogito Notaio Dott. Andrea Milano di Novara (NO) in data 15/2/2006 Rep. n. 20'553/5'335, registrato a Novara (NO) il 22/2/2006 al n. 1'297 serie 1T, trascritto a Novara (NO) il 22/2/2006 ai nn. 3'760/2'011;

- _____, Codice Fiscale n. _____, nato a _____ () il / / _____, proprietario per la quota di 1/2, _____, Codice Fiscale n. _____, nata a _____ () il / / _____, proprietaria per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto rogito Notaio Dott. Giovanni Baldi di Trecate (NO) in data 27/7/1995 Rep. n. 82'214, registrato a Novara (NO) il 3/8/1995 al n. 1'049, trascritto a Novara (NO) il 10/8/1995 ai nn. 10'266/7'737;

- _____, Codice Fiscale _____, con sede a _____ in Via _____ n. _____.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza di costruzione prot. n. 11'055 del 16/3/1973 rilasciata a GESCAL per la costruzione di un edificio di otto piani fuori terra, oltre a piano dei servizi, con 664 vani di abitazione oltre servizi, scale, ascensori, disimpegni, oltre a n. 48 vani adibiti quali accessori del sottotetto, nonché locali ad uso cantina al piano terreno, centrale termica ed autorimesse nel locale seminterrato.

L'Esperto evidenzia di aver effettuato n. 2 accessi atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Novara al fine approfondire l'eventuale sussistenza di variante in corso d'opera e di certificato di abitabilità, ma il Responsabile dell'ufficio ha reperito unicamente la pratica suindicata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'Esperto, preso in esame la posizione del bene nel quartiere Cittadella della Città di Novara, i servizi della zona, le attività commerciali presenti nel medesimo quartiere, la presenza di mezzi di trasporto pubblici, la distanza rispetto il centro storico, lo stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari eseguite e delle parti comuni condominiali, la qualità delle finiture e delle dotazioni impiantistiche presenti, la presenza di soffitta ad uso cantina, di un'autorimessa, la possibilità di parcheggio pubblico senza limitazioni, la presenza di difformità edilizie sanabili, l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura e di provvedimenti di assegnazione al coniuge, la richiesta e l'offerta di immobili simili, effettua una "stima sintetica comparativa parametrica semplificata" in base al confronto tra i valori indicati dal Borsino Immobiliare Novarese (BiN) edizione 2024 per la Città di Novara zona 13 Cittadella (ultima edizione presente), dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio, riferendosi al 1° semestre 2024 per la Città di Novara zona C.so Vercelli, V.le Giulio Cesare, Zara sud, Rizzottaglia, Cittadella, Villaggio Dalmazia, Bicocca, V. XXIII Marzo (ultima rilevazione disponibile alla data odierna), dalla Banca dati del Borsinoimmobiliare.it, riferendosi alla quotazione della Città di Novara in Via Juvarra n. 3, e da un'accurata indagine conoscitiva presso gli operatori immobiliari operanti nella Città di Novara. Il perito ha accertato che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'Art.1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

8.2. Fonti di informazione

Consultazione del Borsino Immobiliare Novarese - BiN, il quale contiene i valori medi rilevati nel 2023, viene preso in considerazione la Città di Novara zona 13 Cittadella tipologia "Appartamenti obsoleti" alla quale viene attribuito un valore minimo di 500,00 €/mq. ed un valore massimo di 700,00 €/mq. . Si evidenzia che i valori indicati si riferiscono ad un'unità immobiliari di età superiore ai 40 anni dalla data di ultimazione dell'edificio, con caratteristiche di tipo economico, da ristrutturare. È stata presa in considerazione anche la tipologia "Autorimesse", alla quale viene attribuito un valore minimo di 8'500,00 € ed un valore massimo di 13'000,00 €.

Consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI risulta che i beni si trovano nella fascia "Periferica" nella zona "C.so Vercelli, V.le Giulio Cesare, Zara sud, Rizzottaglia, Cittadella, Villaggio Dalmazia, Bicocca, V. XXIII Marzo (parte)" con codice D1", nella microzona catastale n. 3, con tipologia prevalente di abitazioni civili, destinazione residenziale, tipologia consultata "Abitazioni di tipo economico", per la quale viene assegnato un valore minimo di 620,00 €/mq. ed un valore massimo di 930,00 €/mq., con uno stato conservativo normale. È stata consultata anche la tipologia "Box", per la quale viene assegnato un valore minimo di 550,00 €/mq. ed un valore massimo di 820,00 €/mq., con uno stato conservativo normale.

Consultazione del "Borsinoimmobiliare.it", l'Estimatore ha ricercato nella Città di Novara Via Juvarra n. 3 ed ha preso in esame la tipologia "Abitazioni in stabili di fascia media", per la quale viene assegnato un valore minimo di 809,00 €/mq. ed un valore massimo di 1'133,00 €/mq. . Detta quotazione si riferisce ad abitazioni in stabili con qualità in media della zona. È stata presa in esame la tipologia "Box auto e autorimesse", per la quale viene assegnato un valore minimo di 454,00 €/mq. ed un valore massimo di 697,00 €/mq. .

È stata inoltre consultata la perizia del procedimento esecutivo n. 154/2023 riguardante un'unità immobiliare facente parte del medesimo complesso condominiale con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stato di manutenzione e conservazione similari al bene eseguito. L'alloggio in questione è stato assegnato con un valore di 900,00 €/mq. .

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (m²)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente (m²)</i>
Appartamento P7;	131,05	1,00	131,05
Balconi P7;	8,00	0,50	4,00
Soffitta P9 (con destinazione di cantina);	10,50	0,25	2,63
Totale superficie commerciale Appartamento con soffitta			137,68

Autorimessa PI;

16,64 1,00 16,64

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie equivalente (m²)</i>	<i>Valore unitario (€/m²)</i>	<i>Valore complessivo (€)</i>
Appartamento P7 con soffitta P9;	137,68	900,00	€ 123'912,00
Autorimessa PI;	16,64	500,00	€ 8'320,00
VALORE POTENZIALE DEL LOTTO			132'232,00

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria;	€	26'446,40
- Stima detrazione forfettaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia;	€	0,00
- Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale;	€	5'700,00
- Incidenza sanzioni ed oneri vari;	€	0,00
- Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia;	€	33'668,63

Giudizio di comoda divisibilità:

Le pertinenze dell'appartamento non possono essere comodamente divise in quanto possiedono impianto elettrico sotto il medesimo contatore.

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
arrotondabile a

€ 66'416,97
€ 66'500,00

Borgomanero, li 28 febbraio 2025

Il Perito stimatore incaricato
Geom. Paolo Costigliola

(Documento Firmato Digitalmente)

ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1 – Rilievo fotografico
- Allegato N. 2 – Estratti ipocatastali e da pratiche edilizie
 - ispezione ipotecaria
 - visure catastali
 - estratto mappa catastale
 - planimetrie catastali
 - ricevuta registrazione variazione catastale
 - rilievo planimetrico al momento del sopralluogo
 - pratiche edilizie
 - dichiarazioni di conformità impianti tecnologici
 - attestato di prestazione energetica
- Allegato N. 3 – Strumento urbanistico
 - estratto Piano Regolatore
 - estratto Norme Tecniche di Attuazione
 - estratto Piano assetto idrogeologico
- Allegato N. 4 – Certificati e Dichiarazioni
 - certificato stato di famiglia e residenza
 - certificato estratto di matrimonio
 - dichiarazione Questura esistenza contratti di locazione, comodati
 - dichiarazione Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione, comodati, contratti preliminari di vendita
 - documentazione spese condominiali
- Allegato N. 5 – Consultazioni banche dati
- Allegato N. 6 – Comunicazione inizio attività peritali
- Allegato N. 7 - Verbale attività peritali di sopralluogo
- Allegato N. 8 – Ricevute spese sostenute dal Perito Stimatore

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola