TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. **120/2023**

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

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Boca (NO) – Via Cesare Cobianchi n. 36

Lotto 001
ABITAZIONE E NEGOZIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di **abitazione** sita in Boca (NO) in Via Cesare Cobianchi n. 36 e censita al C.F. al fg. 5 part. 396 sub. 4.
Si tratta di un appartamento collocato al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in zona centrale del Comune di Boca (NO).
L'alloggio è accessibile dal vano scala comune mediante l'ingresso pedonale prospicente Via Cesare Cobianchi (civ. n. 36) e/o dal cortile interno.
L'abitazione è costituita da: ingresso (c.a. 4,35mq), bagno (c.a. 6,00mq), soggiorno (c.a. 31,20mq) e camera (c.a. 15,85mq). Il tutto si sviluppa per un totale di circa 57,40mq calpestabili e circa 73,82mq lordi.
I locali a piano terra hanno un'altezza interne di circa 2,48 m. Su tutto il fronte sud-est è presente un portico (c.a. 28,75 mq).
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
-XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;
-XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
- foglio 5 mappale 396 sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, posto al piano T, rendita € 145,64.
Coerenze immobile da Nord in senso orario: altra u.i.u., Via Cesare Cobianchi, vano scale comune, altra u.i.u., corte ed altra u.i.u.

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di **negozio** sito in Boca (NO) in Via Cesare Cobianchi n. 34 e censito al C.F. al fg. 5 part. 396 sub. 7.
Si tratta di un negozio collocato al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in zona centrale del Comune di Boca (NO).
All'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada e/o dal cortile interno.

Il negozio è costituito da un unico locale con superficie calpestabile di c.a. 20,85mq e c.a. 29,25mq lordi.
Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,90 m.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
-XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;
-XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
- foglio 5 mappale 396 sub. 7, categoria C/1, classe 3, consistenza 20mq, posto al piano T, rendita € 242,73.
Coerenze immobile da Nord in senso orario: Via Cesare Cobianchi, altra u.i.u., corte.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo
Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ma si precisa che il negozio si trova il civico n.34 mentre il pignoramento, come indicato nella visura catastale riporta il civico 36.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota
Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in capo all'esecutato. Si procederà comunque alla stima per intero dei beni, indicando il valore della sola quota pignorata.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.
Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
ABITAZIONE E NEGOZIO
Caratteristiche zona: centrale/Zona unica residenziale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:
Il bene di cui al presente lotto risulta occupato dal Sig. XXX (comproprietario).

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: ***Nessuno***
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni:
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Novara in data 17/06/2013 ai n.ri 7807/813 emesso dal Tribunale di Borgomanero il 08/01/2013, contro XXX nata in XXX il XXX per la quota di 1/2 della proprietà a favore di XXX con sede in XXX gravante sugli immobili in oggetto.

4.2.2. Pignoramenti:
Verbale di Pignoramento trascritto il 28/07/2023 ai nn. 12600/9469 emesso dal Tribunale di Novara e notificato il 16/06/2023, contro XXX nata a Borgomanero il XXX per la quota di 1/2 della proprietà a favore di XXX con sede in XXX, gravante sugli immobili in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

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:

A seguito di accesso agli atti nel Comune di Boca sono state individuate all'interno dei registri di archivio alcune pratiche edilizie riguardanti l'immobile di cui alla presente relazione peritale ed in particolare le seguenti pratiche:
-P.E. n. 2/1960 per lavori di ampliamento sottotetto, demolizione tettoia pericolante e nuova costruzione;
-P.E. n. 5/1976 per lavori di ampliamento terrazzo piano rialzato e piano primo.
Tuttavia, malgrado l'accurata ricerca delle precedenti pratiche, il tecnico comunale ci ha comunicato che le stesse non sono reperibili.
Sono quindi disponibili i protocolli ma non è possibile visionare la documentazione cartacea e conseguentemente non risulta fattibile effettuare un accurato confronto con quanto rilevato sul posto.
Tutto ciò premesso siamo ad oggi impossibilitati a stabilire la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile in quanto l'unico elemento disponibile per la verifica risulta essere la planimetria catastale d'impianto (1962) che nella presente perizia viene adottata come riferimento. In particolare si segnala che l'altezza interna dell'alloggio (h=2.48m) non rispetta le attuali norme igienico-sanitarie ma pare riconducibile alla costruzione originale.
In via cautelativa si ritiene di dover proporre una decurtazione di €5.000,00 sul valore e quindi essendo il lotto di vendita pignorato per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà si applica una riduzione della base d'asta dell'immobile di € 2.500,00. Il tutto per consentire al futuro aggiudicatario eventuali regolarizzazioni qualora si dovessero rilevare difformità in seguito al reperimento della documentazione.
Questa circostanza potrà essere valutata dal futuro acquirente dell'immobile insieme al tecnico comunale.

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente alla conformità catastale si segnala la formazione di un'apertura interna tra i locali e la diversa destinazione d'uso dei vani.
Queste difformità dovranno essere regolarizzate e si ritiene di dover proporre una decurtazione di €500,00 sul valore e quindi essendo il lotto di vendita pignorato per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà si applica una riduzione della base d'asta dell'immobile di € 250,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione: circa **n.d.**
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**
Ulteriori avvertenze / informazioni:
Millesimi di proprietà: ---
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:
XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

6.2 Precedenti proprietari:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, per:

Atto di compravendita per Notaio Limontini Claudio del 05/06/2019, rep. 18320/12066, trascritto presso la Conservatoria di Novara addì 04/07/2019 ai nn. 9882/7144 con il quale XXX, di stato civile libero, acquista la quota di 1/2 di piena proprietà da XXX nato a XXX il 28/04/1968, alla sezione D della presente nota di trascrizione, viene riportato pedissequamente quanto segue: *"le parti fanno particolare riferimento: - alla servitù costituita con atto ricevuto dal notaio Cioffi Gia' di Borgomanero in data 7 febbraio 1977 (Repertorio n. 53886/20731), ivi registrato il giorno 25 febbraio 1977 al n. 377; - ai patti ed alle servitù contenute nell'atto ricevuto dal notaio Cioffi Gia' da Borgomanero in data 31 gennaio 1961 (Repertorio n. 2145), ivi registrato il giorno 20 febbraio 1961 al n. 937; - ai patti contenuti nell'atto ricevuto dal notaio De Bono Gia' da Borgomanero in data 9 luglio 1968 (Repertorio n. 6151/1102), ivi registrato il giorno 25 luglio 1968 al n. 990 vol. 170 F) la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare quanto contenuto nella perizia e nella sua integrazione dell'XXX depositata nel fascicolo del fallimento suddetto del quale si riporta quanto segue: - il bene al corpo 2B è adibito ad accesso alle autorimesse, pavimentata in autobloccanti e collegata direttamente alla via Unità d'Italia; in adiacenza alla strada d'ingresso si evince una zona adibita a verde. Tale accesso è utilizzato con diritto di servitù di passaggio carraio dalla particella catastale confinante n. 398 mentre il collegamento pedonale al fronte di via Cobianchi è usufruito con servitù di passaggio dalle proprietà limitrofe individuate alle particelle catastali n. 399, 808 e 392. Al contempo la proprietà oggetto di stima beneficia del passaggio carraio attraverso il mappale n. 845.*
G) La parte venditrice garantisce la libertà di quanto venduto da diritti di prelazione in genere ed in particolare da quelli di cui all'art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590 e all'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817".

Atto di compravendita per notaio Polito Domenico del 12/04/2006, rep. 186479/23232, trascritto presso la Conservatoria di Novara addi' il 14/04/2006 ai nn. 8756/5114 con il quale XXX e XXX acquistano la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno da XXX nato a XXX il XXX, alla sezione D della presente nota di trascrizione, viene riportato pedissequamente quanto segue: *"si precisa che l'abitazione di cui al subalterno 4, meglio sopra descritta, è gravata dal diritto d'uso a favore della signora XXX, nata a XXX il giorno XX XX XX (ex coniuge del venditore), come risulta dalla sentenza di separazione consensuale emessa dal Tribunale di Novara in data 24 gennaio 1979. Le parti fanno particolare riferimento: - alla servitù costituita con atto ricevuto dal notaio Cioffi Gia' da Borgomanero in data 7 febbraio 1977 (Repertorio n. 53886/20731), ivi registrato il giorno 25 febbraio 1977 al n. 377; - ai patti ed alle servitù contenute nell'atto ricevuto dal notaio Cioffi Gia' da Borgomanero in data 31 gennaio 1961 (Repertorio n. 2145), ivi registrato il giorno 20 febbraio 1961 al n. 937; - ai patti contenuti nell'atto ricevuto dal notaio Debono Gia' da Borgomanero in data 9 luglio 1968 (Repertorio n. 6151/1102), ivi registrato il giorno 25 luglio 1968 al n. 990 vol. 170".*

A XXX o XXX il primitivo fabbricato con annesse aree, è pervenuto in parte per acquisto fattone come XXX da XXX nato a XXX il XXX, in virtù di atto di compravendita per notaio Armando Cioffi del 30/01/1972, rep. 27787, trascritto presso la Conservatoria di Novara addi' 18/03/1972 ai nn. 2297/1858, in parte per acquisto fattone come XXX da XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX, in virtù di atto di compravendita per notaio Damaso De Bono del 09/07/1968, rep. 6151/1102, trascritto presso la Conservatoria di Novara addi' 29/07/1968 ai nn. 7607/5479 ed in parte per acquisto fattone come XXX da XXX nato a XXX il XXX, in virtù di atto di compravendita per notaio Armando Cioffi del 31/01/1961, rep. 2245, trascritto presso Conservatoria di Novara addì 27/02/1961 ai nn. 1506/1167.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Premettendo che la costruzione dell'immobile risulta antecedente al 1967, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boca sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:
- le pratiche non reperite e non visionate come chiarito al punto 4.3.1 sono:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

- P.E. n. 2/1960 per lavori di ampliamento sottotetto, demolizione tettoia pericolante e nuova costruzione;
- P.E. n. 5/1976 per lavori di ampliamento terrazzo piano rialzato e piano primo.

- le pratiche reperite e visionate sono:
- Pratica edilizia n. 41/97 per lavori di rifacimento copertura e realizzazione di n. 2 lucernari.

Descrizione **appartamento**

Fg. 5 part. 396 sub. 4

A.

Piena proprietà per la quota di 1/2 di **abitazione** sita in Boca (NO) in Via Cesare Cobianchi n. 36 e censita al C.F. al fg. 5 part. 396 sub. 4.

Si tratta di un appartamento collocato al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in zona centrale del Comune di Boca (NO).

L'alloggio è accessibile dal vano scala comune mediante l'ingresso pedonale prospicente Via Cesare Cobianchi (civ. n. 36) e/o dal cortile interno.

L'abitazione è costituita da: ingresso (c.a. 4,35mq), bagno (c.a. 6,00mq), soggiorno (c.a. 31,20mq) e camera (c.a. 15,85mq). Il tutto si sviluppa per un totale di circa 57,40mq calpestabili e circa 73,82mq lordi.

I locali a piano terra hanno un'altezza interne di circa 2,48 m. Su tutto il fronte sud-est è presente un portico (c.a. 28,75 mq).

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

-XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;

-XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- foglio 5 mappale 396 sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, posto al piano T, rendita € 145,64.

Coerenze immobile da Nord in senso orario: altra u.i.u., Via Cesare Cobianchi, vano scale comune, altra u.i.u., corte ed altra u.i.u.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zone di pregio ambientale di ristrutturazione".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione	Sup. reale lorda	73,82	mq	1,00	73,82	mqe
Balconi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	mq	0,30	7,50	mqe
Balconi oltre a 25 mq	Sup. reale lorda	3,75	mq	0,10	0,38	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**102,57**	**mq**		**81,70**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura; condizioni: pessime;

Solai: tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: sufficienti;

Copertura: tipologia: a falde; condizioni: non verificata;

Scale comuni: tipologia: a rampa, ubicazione: interna, materiale: pietra, condizione: sufficienti. servoscala: assente. Ascensore: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Infissi esterni:	materiale: legno e vetro singolo, tipologia: anta a battente; condizioni: pessime;
Infissi interni:	materiale: legno tamburato, tipologia: a battente; condizioni: condizione: sufficienti;
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto; condizioni: non verificate;
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: pessime;
Pareti interne:	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: sufficienti;
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle in grès/ceramica/marmette; condizioni: sufficienti;
Pavimentazione esterna:	materiale: battuto di cls; condizioni: sufficienti;
Plafoni:	materiale: intonaco; condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: sufficienti;
Scale interne:	assenti.

Impianti:

Riscaldamento	assente. Visibile l'impianto con radiatori in ghisa che non risulta collegato ad alcun generatore. Nel vano soggiorno risulta collocata una stufa a pellet.
Gas:	assente;
Elettrico:	tensione: 220V, conformità: non rilevata. L'impianto è collegato con altre u.i;
Idrico:	alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata;

Stato dei luoghi:	L'abitazione si sviluppa un piano fuori terra. Si presenta complessivamente in un cattivo stato di conservazione.
Accessori:	nessuno.

Descrizione **negozio**

Fg. 5 part. 396 sub. 7

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di **negozio** sito in Boca (NO) in Via Cesare Cobianchi n. 34 e censito al C.F. al fg. 5 part. 396 sub. 7.
Si tratta di un negozio collocato al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in zona centrale del Comune di Boca (NO).
All'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada e/o dal cortile interno.
Il negozio è costituito da un unico locale con superficie calpestabile di c.a. 20,85mq e c.a. 29,25mq lordi.
Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,90 m.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
-XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2;
-XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
- foglio 5 mappale 396 sub. 7, categoria C/1, classe 3, consistenza 20mq, posto al piano T, rendita € 242,73.
Coerenze immobile da Nord in senso orario: Via Cesare Cobianchi, altra u.i.u., corte.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Zone di pregio ambientale di ristrutturazione".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Negozio	Sup. reale lorda	29,25	mq	1,00	29,25	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**29,25**	**mq**		**29,25**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura; condizioni: pessime;

Solai: tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: sufficienti;

Copertura: tipologia: a falde; condizioni: non verificata;

Scale comuni: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: legno/metallo, tipologia: anta a battente, vetro singolo; condizioni: pessime;

Infissi interni: assenti;

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto; condizioni: non verificate;

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: pessime;

Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: sufficienti;

Pavimentazione interna: materiale: marmette; condizioni: sufficienti;

Pavimentazione esterna: materiale: battuto di cls; condizioni: discrete;

Plafoni: materiale: intonaco; condizioni: sufficienti;

Rivestimento: assente;

Scale interne: assenti.

Impianti:

Riscaldamento assente. Visibile l'impianto con radiatori in ghisa che non risulta collegato ad alcun generatore.

Gas: assente;

Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata;

Idrico: assente;

Stato dei luoghi: il locale è collocato al piano terra di un fabbricato. Si presenta complessivamente in un cattivo stato di conservazione.

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2023, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Boca, fascia centrale/zona unica residenziale, codice di zona B1, microzona 1, abitazioni civili e negozi (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 correzione 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Boca, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione **B. Negozio**

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. 5 part. 396 sub. 4	81,70	mq	250,00 €	20.425,00 €
B. Negozio fg. 5 part. 396 sub. 7	29,25	mq	350,00 €	10.237,50 €
Totale	**110,95**	**mq**		**30.662,50 €**

-Valore corpo: **€ 30.662,50**
-Valore accessori: **€ 0,00**
-Valore complessivo intero: **€ 30.662,50**
-Valore complessivo diritto e quota: **€ 15.331,25**

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 33 part. 15 sub. 5	81,70	mq	20.425,00 €	1/2=	10.212,50 €
B. Negozio fg. 33 part. 15 sub. 7	29,25	mq	10.237,50 €	1/2=	5.118,75 €
Totale	**110,95**	**mq**			**15.331,25 €**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 3.066,25**

Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 0**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia (1/2 del totale previsto) **€ 2.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (1/2 del totale previsto) **€ 250,00**

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:
Il presente lotto di stima è costituito da un'abitazione ed un negozio, ma considerato il limitato valore delle due unità si ritiene che l'accorpamento in un unico lotto possa rendere lo stesso più appetibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 15.331,25 – € 3.066,25 – €2.500,00 - €250,00 = € 9.515,00
in c.t. = € 9.500,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 16/10/2024

firmato digitalmente
Ing. Nicola Belletti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a