

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

contro

[REDACTED]

RGE n. 127/2024

Giudice Esecuzione: Dott.sa ZANIN VERONICA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 27
C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036
con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15
telefono: 0321/032216
cellulare: 3408665472
email: studiomazzeri@libero.it
P.E.C.: caterina.mazzeri@ingpec.eu


Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



Gli immobili della presente procedura esecutiva formano un unico lotto di vendita e sono formati da un appartamento posto al terzo piano senza ascensore di una palazzina su via Strettura n. 17 a Trecate (NO) e da un'autorimessa al piano terra anch'essa con accesso diretto dalla via Strettura.

Immobili in Trecate (NO), via Strettura n. 17
Lotto 1/1
APPARTAMENTO AL TERZO PIANO CON CANTINA E
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

<p>A.</p> 	<p>Comune di Trecate (NO) Via Strettura n. 17. N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 18. Abitazione di tipo civile posta al piano terzo senza ascensore. Vista esterna: Prospetto sud su strada.</p>
<p>B.</p> 	<p>Comune di Trecate (NO) Via Strettura n. 17. N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2. Autorimessa al piano terra. Vista esterna: Prospetto sud su strada.</p>

I beni immobili della presente procedura fanno parte di un condominio di 4 piani fuori terra posto in Trecate (NO), via Strettura n. 17. Le unità immobiliari sono formate da un appartamento posto al piano terzo senza ascensore, da una cantina e da un'autorimessa poste al piano terra di piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED].

L'edificio è stato costruito con Nulla Osta n. 39/67 del 30/03/1967 ed ampliato di un piano in sopraelevazione (piano in cui è posto l'appartamento della presente perizia) con Nulla Osta n. 49/67 del 17/06/1967.

Non è presente l'Abitabilità.

Le unità immobiliari del presente lotto di vendita sono così censite al N.C. Edilizio Urbano del comune di Trecate:

- A) Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 18, abitazione civile, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 98 mq; superficie catastale totale

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Zanin Veronica
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



escluse aree scoperte 95 mq; rendita 451,90 €, via Strettura n. 17, piano interrato, terra e terzo.

- B) Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 2, autorimessa, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 57,74 €, via Strettura n. 17, piano terra.

Coerenze della particella [REDACTED] del foglio 12 al catasto Terreni partendo da nord: particella 230, 378, 377, via Strettura, particella 653.

A) APPARTAMENTO AL PIANO PIANO TERZO SENZA ASCENSORE E CANTINA AL PIANO TERRA - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 18.

Trattasi di appartamento in discrete condizioni di manutenzione, posto al terzo piano senza ascensore in un condominio costruito ed ampliato in sopraelevazione nel 1967.

All'atrio condominiale si accede direttamente da via Strettura e dal vano scala condominiale, di ampie dimensioni, si arriva al terzo ed ultimo piano del condominio.

Dall'atrio condominiale si può anche accedere al cortile interno.

All'appartamento si accede in un'ampia zona ingresso con la cucina abitabile sulla destra, il soggiorno sulla sinistra e una porta a soffietto posta su una parete di legno sul fronte.

La zona notte è composta da una camera matrimoniale sulla sinistra, un bagno e una camera singola sulla destra.

Tutti i locali, sia quelli della zona giorno che quelli della zona notte affacciano su due balconi, entrambi lunghi e stretti, posti uno a nord verso il cortile interno e uno a sud verso strada.

L'immobile è stato costruito e ampliato nel 1967 e la situazione edilizia e catastale sono identiche tra loro ma leggermente differenti per modifica di alcune tramezze interne rispetto alla situazione in sito.

Queste difformità potranno essere sistemate con la presentazione di una CILA in sanatoria per opere interne, con il pagamento della relativa sanzione e il rifacimento della planimetria catastale.

I pavimenti di tutte le stanze e i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in ceramica in discrete condizioni di manutenzione.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e le tapparelle sono in legno.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori.

L'impianto elettrico ed idrico sono datati.

L'impianto termico ha la caldaia autonoma posta in cucina.

Le porte interne sono datate in legno e vetro.

I balconi hanno pavimenti tipo klincher e ringhiere in ferro.

Le pareti esterne dell'edificio hanno finitura ad intonaco e mattone a vista in buone condizioni di manutenzione.

Il tetto è istato rifatto anni fa e attualmente non presenta problemi.

In tutto l'edificio le finiture sono datate, con scale in marmo e ringhiera in ferro.

Con l'appartamento è censita la cantina al piano terra.

La cantina ha intonaco alle pareti e un punto luce centrale.

Per l'intero edificio non è presente l'Agibilità.

Attualmente l'immobile è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare al subalterno 18 ha una superficie commerciale pari a circa 103,65 mq di cui circa 93,70 mq di appartamento, 16,65 mq di balconi e 6,50 mq di cantina, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'appartamento al piano terzo è di circa 81,80.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Trecate (NO):

- Abitazione civile al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 18, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 98 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq; rendita 451,90 €, via Strettura n. 17, piano interrato, terra e terzo;

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Zanin Veronica
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED];

B) AUTORIMASSA AL PIANO PIANO TERRA - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 2.

Trattasi di autorimessa singola di piccole dimensioni posta al piano terreno del condominio Madonna delle Grazie sito in Trecate, via Strettura n. 17 ed accessibile direttamente da strada.

Al box si accede tramite una porta a battente in ferro verniciato, il pavimento è in battuto di cemento, c'è l'intonaco alle pareti e un punto luce centrale.

Sul fronte dell'edificio il pavimento è in battuto di cemento.

La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme sia alla situazione urbanistica che a quella catastale.

Attualmente l'immobile è usato dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare al subalterno 2 ha una superficie commerciale pari a circa 14,60 mq, mentre la superficie calpestabile interna è di circa 13,20 mq.

L'autorimessa risulta essere così censita al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Trecate (NO):

- Autorimessa al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 15 mq; rendita 57,74 €, via Strettura n. 17, piano terra;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED];

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo ed alla presente relazione verranno allegate le schede catastali delle unità immobiliari al foglio 12, particella 157, subalterni 2 e 18.

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

1.2 C'è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1:

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO SENZA ASCENSORE CON CANTINA E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA.

Caratteristiche zona: Zona intermedia del comune di Trecate, appena fuori dal centro storico. La zona ha parcheggi sufficienti ed è abbastanza prossima a tutti i servizi. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti gli immobili ai precedenti punti A) e B) sono usati dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Zanin Veronica
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- iii. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- iv. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 23/11/2016 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/11/2016, repertorio n. 608/533 del notaio dott. [REDACTED] di Trecate (NO), a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede in Parma (PR), C.F.: 02113530345, contro il sig. [REDACTED].
Capitale 84.000,00 €, importo totale 126.000,00 €, durata 15 anni.

4.2.2 Pignoramenti

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 05/08/2024 in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Novara in data 08/07/2024, C.F.: 80011590033, rep. 2750, a favore di Credit Agricole Italia s.p.a. con sede in Parma (PR), C.F.: 02113530345, contro il sig. [REDACTED].

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2.5 Trascrizioni relative agli altri proprietari: Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Appartamento al piano terzo.

La situazione in sito dell'unità immobiliare non è conforme alla situazione urbanistica/edilizia presente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Trecate per delle modifiche delle tramezze interne rispetto al Nulla Osta n. 49/67 del 17/06/1967.

Tali difformità possono essere sistemate con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria e con il pagamento della sanzione minima pari a 1.000,00 €.

La cantina e l'autorimessa al piano terra sono invece conformi al livello urbanistico/edilizio.

I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così quantificati.

- Costi di ripristino (demolizione baracca su terreno al foglio 5 particella 234)	€	0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (sanzione minima CILA)	€	1.000,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	25,00
- Spese Tecniche	€	2.000,00
- Oneri totali:	€	3.025,00

4.3.2 Conformità catastale:

Le stesse difformità urbanistiche sono riportate anche a livello catastale rispetto alla situazione in sito.

Dovrà essere rifatta la planimetria catastale e separata la planimetria catastale della cantina dall'appartamento, pertanto i costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Zanin Veronica
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

- Tributi Catastali:	€ 140,00
- Spese tecniche:	€ 900,00
- Oneri totali:	€ 1.040,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**SPESE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	≈ 1.500,000 €
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora corrisposte:	Non presenti
Spese scadute ed insolute alla data della perizia:	≈ 4.018,65 €

A dicembre è in scadenza una rata del condominio pari a 502,00 €

A cui bisogna aggiungere le spese legali del difensore del condominio pari a 829,78 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**a. Attuali proprietari:**

- Dal 17/11/2016 ad oggi gli immobili sono di piena proprietà per la quota di 1/1 del [REDACTED]

[REDACTED], che li ha ricevuti per ATTO di COMPRAVENDITA, repertorio n. [REDACTED] del 17/11/2016 del Notaio Franco Roberto di Trecate, trascritto a Novara il 23/11/2016 ai nn. [REDACTED], dal sig. [REDACTED].

b. Precedenti proprietari:

- Dal 21/10/2016 al 17/11/2016 gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/1 al sig. [REDACTED]

[REDACTED], che li ha acquistati dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED], con atto di acquisto del notaio dott. Franco Roberto di Trecate (NO), in data 21/10/2016, repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara il 28/10/2016 ai nn. [REDACTED].

- Dal 02/08/2016 al 21/10/2016 gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/1 della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] C.F.: [REDACTED], a cui pervennero per Decreto di Trasferimento dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], decreto del Tribunale di Novara del 02/08/2016, rep. n. [REDACTED], trascritto a Novara il 05/08/2016 ai nn. [REDACTED].

- Dal 15/06/2005 al 02/08/2016 gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], che li avevano acquistati dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] da [REDACTED], con atto di acquisto del notaio dott. Milano Andrea di Novara, in data 15/06/2005, repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara il 20/06/2005 ai nn. [REDACTED].

- Dal 06/04/2000 (data antecedente al ventennio) al 15/06/2005 gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai sigg. [REDACTED] e da [REDACTED]

[REDACTED], che avevano acquistato l'appartamento al foglio 12 particella 157 subalterno 18 dai sigg. [REDACTED].

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



[REDACTED], e da [REDACTED],
[REDACTED], con atto di acquisto del notaio dott. Baldi Giovanni
di Trecate (NO), in data 06/04/2000, repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara il
10/04/2000 ai nn. [REDACTED]. Mentre l'autorimessa al foglio 12 particella 157
subalterno 2 l'avevano acquistata dai s [REDACTED] e da [REDACTED]
[REDACTED], con atto di acquisto del notaio dott. Baldi Giovanni di
Trecate (NO), in data 06/04/2000, repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara il
10/04/2000 ai nn. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il condominio è stato costruito con le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta pratica n. 39/67 del 30/03/1967** per la "costruzione di una palazzina in condominio di n. 3 piani fuori terra per complessivi n. 6 appartamenti – vani 22 più servizi" in comune di Trecate (NO), via Strettura s.n.c., intestata a [REDACTED].
- **Nulla Osta pratica n. 49/67 del 17/06/1967** per "ampliamento in sopraelevazione di un piano (4°) di un fabbricato condominiale" in comune di Trecate (NO), via Strettura s.n.c. – lotto 1, intestata a [REDACTED].
- **Permesso di Costruire (PDC) n. 208/2005** per "rifacimento di copertura e opere di manutenzione straordinaria in facciata" in comune di Trecate (NO), via Strettura, intestata a [REDACTED].
- **Autorizzazione n. 233 del 28/03/1997** per "trasformazione impianto di riscaldamento da centralizzato in autonomo" in comune di Trecate (NO), via Strettura n. 17, intestata a [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

L'area su cui sorge il condominio, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Trecate (NO) è "Residenziale – Aree Residenziali Edificate – Art. 3.3.8" e "Strada – Aree per la Viabilità Esistente – Art. 3.2.2" in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, recupero edilizio, aumenti volumetrici, ampliamenti e nuove costruzioni.

Inoltre sul terreno ci sono vincoli idrogeologici in Classe I di pericolosità.

Destinazione	Parametro	Valore reale - potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
A) Abitazione civile al piano terzo - foglio 12 particella 157, subalterno 18.	Sup. reale lorda			
	Appartamento	93,70	1,00	93,70
	Balconi	16,65	0,50	8,325
	Cantina	6,50	0,25	1,625
	TOTALE APPARTAMENTO PUNTO A)	116,85		103,65
B) Autorimessa al piano terra - foglio 12 particella 157, subalterno 2.	Sup. reale lorda	14,60	1,00	14,60
	TOTALE TERRENI AL PUNTO B)	14,60		14,60

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

Sup. reale lorda A)+B)	131,45	118,25
---------------------------	--------	--------

**A- APPARTAMENTO AL PIANO PIANO TERZO SENZA ASCENSORE E
CANTINA AL PIANO TERRA - FOGLIO 12, PARTICELLA 157,
SUBALTERNO 18 DI CUI AL PUNTO A).**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali Materiale: Struttura in cemento armato e muratura portante; condizioni: discrete.

Copertura: Tipologia: a falde; materiale: legno e tegole; condizioni: sufficienti.

Solai Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.

Scale interne condominiali: Tipologia: scala condominiale di accesso ai piani; struttura: cemento armato; condizioni: discrete.

Balconi e terrazzi esterni: Materiali: pavimenti in ceramica tipo klincher, parapetti in ringhiera in ferro; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: Finestre - tipologia: a battente; materiale: legno con vetro singolo; condizioni: sufficienti.
Porta di ingresso a battente; condizioni: discrete; finitura: tipo legno.

Infissi interni: Non presenti.

Manto di copertura: Tipologia: a falde; materiale: legno e tegole; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: Materiale: Intonaco e inserti in mattoni a vista; condizioni: discrete.

Pavimentazione esterna: Pavimentazione cortile - materiale: cemento; condizioni: scarse.

Pavimentazione interna: Materiale: ceramica; condizioni: discrete.

Plafoni: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.

Rivestimento interno: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Bagno - materiale: intonaco e piastrelle; condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna: Tipologia: antenna; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.

Gas: Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.

Elettrico: Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.

Idrico: Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.

Termico: Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a gas metano con caldaia posta in cucina; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.

Condizionamento: Non presente.

Ascensore: Non presente.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

8 di 11

Fotovoltaico: Non presente.

**B- AUTORIMASSA AL PIANO PIANO TERRA - FOGLIO 12, PARTICELLA 157,
SUBALTERNO 2 DI CUI AL PUNTO B).**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali Materiale: Struttura in cemento armato e muratura portante; condizioni: discrete.
Copertura: Tipologia: a falde; materiale: legno e tegole; condizioni: sufficienti.
Solai Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
Scale interne condominiali: Tipologia: scala condominiale di accesso ai piani; struttura: cemento armato; condizioni: discrete.
Balconi e terrazzi esterni: Non presenti.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: Porta di accesso carraio - tipologia: a battente; materiale: ferro; condizioni: sufficienti.
Infissi interni: Non presenti.
Manto di copertura: Tipologia: a falde; materiale: legno e tegole; condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: Materiale: Intonaco e inserti in mattoni a vista; condizioni: discrete.
Pavimentazione esterna: Pavimentazione cortile - materiale: cemento; condizioni: scarse.
Pavimentazione interna: Materiale: battuto di cemento; condizioni: discrete.
Plafoni: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna: Non presente.
Gas: Non presente.
Elettrico: Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Idrico: Non presente.
Termico: Non presente.
Condizionamento: Non presente.
Ascensore: Non presente.
Fotovoltaico: Non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1 Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Trecate (Fascia/zona: Periferica/Periferica, codice zona D1, Microzona 1); Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale)
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
- valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]
A) Abitazione civile al piano terzo - foglio 12 particella 157, subalterno 18.	103,65	€/mq 550,00	€ 57.007,50
B) Autorimessa al piano terra - foglio 12 particella 157, subalterno 2.	14,60	A CARPO	€ 10.000,00
TOTALE LOTTO 1			€ 67.007,50

- Valore di mercato complessivo intero: € 67.007,50
- Valore di mercato complessivo con quote di proprietà: € 67.007,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
LOTTO 1	Immobili TOTALI	131,45 mq	€ 67.007,50	€ 67.007,50
	TOTALE			€ 67.007,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale
incidenza negativa della modalità di vendita coattiva € 13.401,50

TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA € 13.401,50

Costi di ripristino della situazione concessa: € 0,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali: € 1.165,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 2.900,00
TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE € 4.065,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 67.007,50

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 53.606,00

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

10 di 11

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:

€ 62.942,50

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:

€ 49.541,00

Il perito
Ing. Caterina Mazzeri

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

