

**TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare

contro



N. Gen. Rep. 173 / 2023

Giudice Dott. Francesca Iaquinta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Arch. Laura Lanaro
Iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Novara e VCO al n. 1230
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara
CF. LNR LRA78H53B019S – P.IVA 01952370037

Con domicilio professionale in Cavaglietto (NO) - 28010 - Via Umberto n. 43
cell. 331/7051988

e- mail : lauralanaro@hotmail.com - pec: laura.lanaro@archiworldpec.it

Giudice Dott. Francesca Iaquinta
Perito Arch. Lanaro Laura

**BENI IN VICOLUNGO – VIALE DANTE ALIGHIERI n. 28
LOTTO UNICO**

Unità immobiliare ubicata in Vicolungo – Viale Dante Alighieri n. 28



1-5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO E ACQUISIZIONE DATI NECESSARI PER LA STESURA DELL' ELABORATO PERITALE

Dopo un'attenta valutazione della documentazione consultabile sul portale, la sottoscritta ha verificato la completezza della stessa, costituita da :

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, completa di attestazione di conformità agli originali a firma dell'avvocato difensore del creditore.

Si attesta che tutti i creditori iscritti sono intervenuti nel processo esecutivo, trattasi di :

- ----- (mandataria di -----) rappresentato e difeso dall' Avv. ----- elettivamente domiciliata presso il suo studio in -----;

Dalla documentazione ipo - catastale emerge che gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti, sono :

- abitazione di tipo economico al piano terra, primo e secondo sitta nel Comune di Vicolungo Viale Dante Alighieri n. 28.

Giudice Dott. Francesca Iaquina
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

Catastalmente il compendio immobiliare risulta così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Vicolungo :

- Foglio 8 particella 75 sub. 2 – particella 74 sub. 1 (graffate) (ex particella 75 sub. 1), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8,5, Rendita Euro 438,99, superficie totale 209 mq, superficie totale escluse aree scoperte 206 mq, indirizzo Viale Dante Alighieri n. 28 Vicolungo, P.T.-1-2.

Catasto Terreni del Comune di Vicolungo :

- Foglio 8 particella 75 ente urbano di mq 31 (area coperta), foglio 8 particella 75 ente urbano di mq 265 (area scoperta).

Coerenze :

confini a corpo dell'abitazione : l'immobile risulta libero su due lati, la proprietà confina a nord e a sud ed a est con altre proprietà a destinazione residenziale, mentre a ovest con un'area cortilizia di altra proprietà ma su cui insiste un diritto di passaggio.

Caratteristiche della zona : area centrale a destinazione prevalentemente residenziale

Servizi della zona : l'immobile è localizzato nel centro cittadino dove sono concentrati i servizi essenziali presenti (ufficio postale, negozi, farmacia).

Caratt. zone limitrofe : l'area limitrofa è prevalentemente residenziale, con presenza di attività industriali e commerciali nelle vicinanze .

Collegamenti pubblici (km) : Autostrada A4 (casello Vicolungo-Biandrate), autobus urbani e extraurbani, stazione ferroviaria di Novara a 18 Km, aeroporto Malpensa (57,00 Km).

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al Foglio 1 Particella 703 risulta così intestato:

----- nato a ----- il ----- cf. ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà, ed è pervenuto al sig. ----- per la piena proprietà, in forza di :

- atto di compravendita a rogito Notaio ----- del ----- rep. ----- trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n.----- di formalità.

Si dichiara che alla presente verrà allegata la seguente documentazione : estratto di mappa, estratto PRGC, visura catastale aggiornata al 30/07/2024 e visura ipotecaria aggiornata al 30/07/2024.

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico sviluppata su tre piani composta da sei locali, due servizi igienici e sottotetto non abitabile.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vicolungo :

- Foglio 8 particella 75 sub. 2 – particella 74 sub. 1 (graffate) (ex particella 75 sub. 1), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8,5, Rendita Euro 438,99, indirizzo Viale Dante Alighieri n. 28 Vicolungo, P.T.-1-2.

Giudice Dott. Francesca Iaquina
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è un immobile in linea di iniziativa privata libero sui due lati e sviluppato su tre livelli.

La struttura portante è in muratura mista, i tamponamenti interni in mattoni forati ed i solai in travetti prefabbricati latero-cementizi. Il tetto presenta orditura principale e secondaria in legno d'abete, manto di copertura in tegole portoghesi e lattoneria in rame.

Le pareti dell'immobile sono intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco, complessivamente in mediocre stato di conservazione; sulla facciata principale (l'unica libera visibile) prospettante il cortile sono evidenti ripristini localizzati dell'intonaco al piano terra e diffuse crepe e screpolature della superfici.

L'immobile è localizzato all'interno del centro abitato in un'area prevalente destinazione residenziale con diffuse attività commerciali di vicinato; si raggiunge facilmente percorrendo la strada comunale Viale Dante Alighieri, accedendo da un'area cortilizia di diversa proprietà con diritto di passaggio.

Si sviluppa in linea con altri fabbricati confinanti che lo delimitano sui lati nord e sud, mentre è libero su fronte est (il principale da cui si accede) e sul fronte ovest che affaccia su un'altra proprietà.

L'area cortilizia su cui prospetta l'immobile è delimitata da una cinta muraria con accesso pedonale e carraio e presenta fondo in ghiaia.

L'ingresso all'abitazione avviene dal marciapiede pavimentato in materiale ceramico e rilevato di circa 10 cm rispetto al piano pavimento del cortile, superando un portoncino in legno e vetro acidato in mediocri condizioni di manutenzione.

Dall'ingresso principale si accede direttamente ad un ampio e regolare soggiorno ; da questo locale si accede alla cucina ed alla sala da pranzo che risultano visivamente collegate e solo separate da un muretto basso in mattoni faccia a vista. Il soggiorno è pavimentato con posa diagonale in gres in tinta chiara mentre la cucina – sala da pranzo con un klinker rosso scuro, le pareti in muratura mista in pietra e mattone sono intonacate e tinteggiate di bianco e le pareti della cucina sono rivestite in ceramica bianca per circa 180 cm.

Dal soggiorno, superando un piccolo disimpegno, si arriva alla scala di collegamento ai piani ed a un servizio igienico con dotazione impiantistica completa con sanitari, lavabo e doccia ad angolo con box, rivestimento su tutte le pareti ad altezza cm 190 in ceramica chiara analoga a quella adottata per il rivestimento a pavimento. Il bagno presenta serramento apribile all'esterno ed un serramento interno parzialmente apribile posizionato sopra il rivestimento ceramico sulla parete confinante con la cucina.

A completare il piano terra è presente anche un sottoscala chiuso con una porta interna ed utilizzato come ripostiglio.

La scala di collegamento ai piani è realizzata in muratura, chiusa tra due pareti e rivestita fino al piano primo in materiale ceramico scuro, mentre la rampa che conduce al piano sottotetto è ancora grezza in cemento e priva di rivestimento.

Al piano primo si sviluppa la zona notte con tre camere regolari ed un bagno che risulta accessibile da due camere.

Le camere presentano pavimentazione in laminato effetto legno, il bagno invece è rivestito in materiale ceramico in tinta chiara sia a pavimento che su tutte le pareti fino all'altezza di cm 190. Il secondo bagno presenta anch'esso una dotazione impiantistica completa con sanitari, lavabo e vasca da bagno in ceramica; si segnala che il locale non è però dotato di aereazione naturale né meccanica in quanto la fonte di luce naturale è rappresentata da un

Giudice Dott. Francesca Iaquina
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

foro finestra chiuso da mattonelle di vetro-cemento. Affinchè il locale rispetti i requisiti normativi occorrerà adeguarlo mediante l'installazione di un sistema di aereazione meccanica. Un balcone con pavimentazione in materiale ceramico e ringhiera in metallo di semplice fattura si sviluppa su tutta la facciata ovest.

A completare l'immobile è presente un sottotetto non abitabile al quale si accede dalla scala in latero-cemento e priva di rivestimento che parte dal piano primo e che divide in due zone dell'ultimo livello. Lo spazio del sottotetto è ampio, con pareti e pavimento allo stato grezzo, serramenti in legno ed un'apertura passa-uomo a tetto. L'intradosso della copertura presenta finitura in assito ligneo ed è ben conservato nonostante il generale stato di abbandono dei locali. Il sottotetto è occupato sull'intera superficie da materiale accatastato dalla proprietà.

Le pareti interne ai due piani abitativi sono intonacate e tinteggiate in bianco ed in buono stato di conservazione complessiva senza fenomeni evidenti di degrado.

I serramenti esterni sono in legno tinta noce scuro con doppio vetro, persiane in legno e zanzariere ; appaiono complessivamente in discreto stato di conservazione, con eccezione del portoncino di ingresso ma necessiterebbero di un'ordinaria manutenzione al fine di garantirne la conservazione nel tempo.

I serramenti interni sono in legno tamburato in tinta noce medio senza specchiature, in buono stato di conservazione; nel sottoscala a piano terra e nel bagno a piano primo sono presenti due porte a soffietto anch'esse in buono stato di conservazione.

Nell'abitazione si rileva la presenza di una dotazione impiantistica completa per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario e fognario, l'impianto elettrico, di riscaldamento con radiatori in alluminio, di impianto citofonico, di impianto telefonico e TV.

L'immobile non è invece dotato di impianto di allarme, di condizionamento né di fonti di energia rinnovabili.

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo alimentato da una caldaia a metano collocata nel sottotetto, con distribuzione a montanti verticali e con terminali in alluminio, che assicurava riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria all'abitazione ed attualmente non funzionante.

La fornitura di acqua calda sanitaria infatti è attualmente soddisfatta da uno scaldacqua a gas collocato in adiacenza alla caldaia nel sottotetto, mentre il riscaldamento nel periodo più freddo avviene esclusivamente mediante una stufa a pellet collocata nel soggiorno.

L'abitazione al piano terra, corrispondente alla zona giorno, ha una superficie complessiva lorda di mq 84,37 corrispondenti a 56,90 mq di superficie netta. I locali al piano primo, corrispondenti alla zona notte, si sviluppano per complessivi 78,82 mq corrispondenti a 59,65 mq di superficie netta, mentre il sottotetto non abitabile al piano secondo ha uno sviluppo lordo di mq 76,87 corrispondenti a 52,70 mq di superficie netta.

E' presente un balcone al piano primo di 12,50 mq.

L'immobile non ha giardino di pertinenza perchè l'area cortilizia su cui prospetta ad est appartiene ad una diversa proprietà con solo diritto di passaggio; si segnala che l'esecutato detiene la proprietà anche due box che però non sono oggetto della presente valutazione.

Giudice Dott. Francesca Iaquina
Perito Arch. Lanaro Laura

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali :

<i>Copertura</i>	tipologia : a falde con struttura in legno, sporto di gronda in muratura e manto in tegole portoghesi condizioni : buone
<i>Solai</i>	tipologia : soletta in "travetti e pignatte" condizioni : buone
<i>Pareti perimetrali</i>	tipologia : muratura portante intonacata e tinteggiata condizioni : mediocri
<i>Scala</i>	scala interna di collegamento ai piani : tipologia a rampa unica; struttura : "travetti e pignatte" rivestita in materiale ceramico solo tra p.t e p.1, con corrimano in legno Assenza di ascensore di collegamento ai piani condizioni : discrete

Componenti edilizie e costruttive

PIANO TERRA

<i>Pavim. Interna</i>	<i>zona giorno</i> : pavimentazione in piastrelle klinker condizioni : discrete
<i>Rivest. Interno</i>	nel servizio igienico è presente un rivestimento su tutte le pareti h. 190 cm e nella cucina per h. 180 cm condizioni : discrete
<i>Infissi esterni</i>	tipologia : legno, vetro doppio condizioni : buone (eccetto il mediocre stato del serramento di ingresso al soggiorno)
<i>Infissi interni</i>	tipologia : legno tamburato condizioni : buone

Impianti:*Citofonico*

tipologia : audio
condizioni : impianto esistente, con tutti i componenti, funzionamento da verificare

Elettrico

tipologia : sottotraccia, tensione 220V dotato di quadro generale
condizioni : impianto visivamente completo, funzionamento da verificare

Riscaldamento

tipologia : impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio e caldaia a gas (non funzionante) e stufa apellet nel soggiorno
condizioni : caldaia vetusta e non funzionante, l'unico locale riscaldato all'attualità risultata essere il soggiorno

Idrico-sanitario

tipologia : scalda-acqua a gas per bagno e cucina
condizioni : funzionante

Condizionamento

tipologia : non presente
condizioni : ---

PIANO PRIMO

Pavim. interna

zona notte : pavimentazione in laminato effetto legno
condizioni : buone

Rivest. Interno

bagno : pavimentazione in materiale ceramico nei toni chiari
condizioni : discrete nonostante la vetustà
bagno : rivestimento su tutte e quattro le pareti in materiale ceramico chiaro h.190
condizioni : discrete nonostante la vetustà

Infissi esterni

tipologia : legno, vetro doppio
condizioni : buone

Infissi interni

tipologia : legno tamburato
condizioni : buone

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

7. CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati catastali risultano corretti per quanto attiene foglio e mappale ed indirizzo.

La proprietà è ben visibile da Viale Dante Alighieri ed è facilmente individuabile.

8. CONFORMITA' CATASTALE

In base al confronto con le schede catastali depositate al Catasto Fabbricati di Novara in data 07/07/2004 si segnala una lieve difformità rispetto a quanto riscontrato sul posto in fase di sopralluogo.

La difformità è specificata al successivo punto 10 e non è tale da influenzare la rendita catastale.

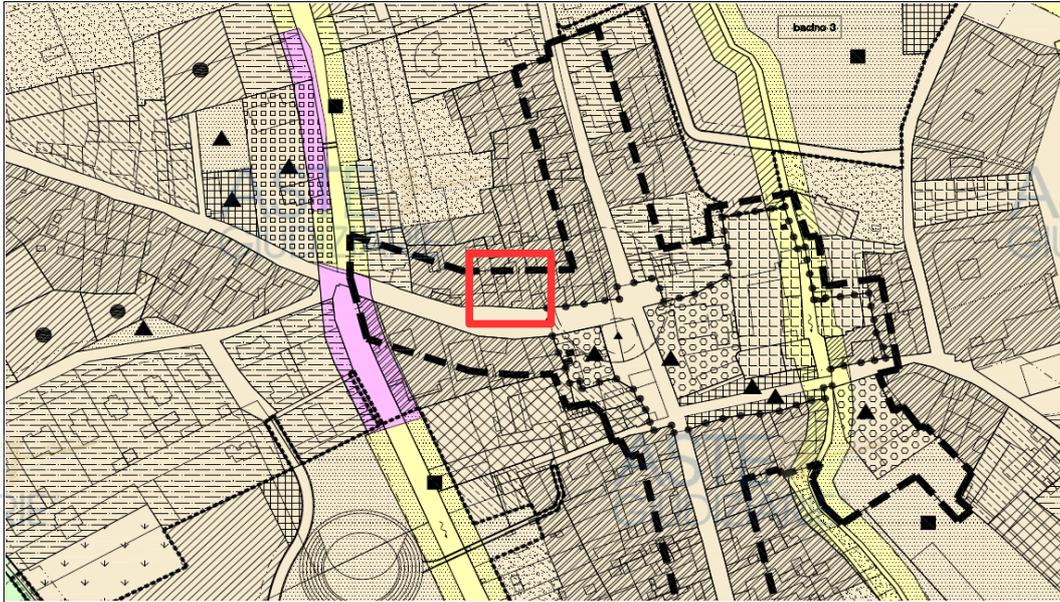
9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vicolungo l'immobile, ad uso residenziale, è identificato tra le "R1 Aree di ristrutturazione con rigenerazione della cortina su strada (zona omogenea B)" ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 48-6251 del 02.08.2013 (pubblicazione B.U.R. n. 33 del 14.08.2013) e si trova in area geologica IIb.



Estratto mappa (non in scala)

Giudice Dott. Francesca Iaquina
Perito Arch. Lanaro Laura



Estratto P.R.G.C. (non in scala)

L'immobile insiste su un'area interna alla perimetrazione urbana ma esterna alla perimetrazione del centro storico e sull'immobile non esistono vincoli paesaggistici e/o idrogeologici.

10. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicolungo non è stato possibile reperire indicazioni su titoli abilitativi relativi al compendio immobiliare oggetto di stima.

Pertanto è possibile solo attestare la parziale conformità dei beni pignorati dal confronto con le schede catastali. In base al confronto con le schede catastali presentate al Catasto rispetto a quanto riscontrato sul posto durante il sopralluogo si segnala che il piano primo appare conforme alla planimetria depositata in catasto per quanto concerne sia lo sviluppo dei locali che l'altezza degli stessi.

Al piano terra si segnala invece una lieve difformità nello sviluppo della parete divisoria tra la cucina e la sala da pranzo che è stata ridotta in lunghezza ed in altezza ; al posto di un varco di separazione (porta) tra i due ambienti, come da scheda catastale, si rileva all'attualità la presenza di un arco e di un muretto in mattoni a vista di 100 cm di altezza, che visivamente risultano comunicanti.

Si tratta di opere che rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/01 in quanto riguardano un immobile non sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Si allega planimetria catastale con indicazione della difformità rilevata in fase di sopralluogo.

Ai sensi del medesimo articolo le tolleranze esecutive non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

11. CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti rispettano le normative in materia di sicurezza vigenti al momento della costruzione dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicolungo non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità impiantistiche né certificato di agibilità dell'immobile.

12. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato e completo di arredi ed oggetti personali della proprietà.

13. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE : negativo.

14. ESISTENZA DI VINCOLI

L'area in cui sorge l'immobile oggetto di perizia non risulta sottoposta a specifici vincoli.

Sull'immobile non gravano oneri di natura condominiale né diritti demaniali.

15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Detto bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- a. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- b. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : **nessuna**
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- d. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**
- e. Difformità urbanistico-edilizie: **di cui al punto 10**
- f. Difformità catastali (salvo quelle regolarizzate nella procedura esecutiva): **di cui al punto 8**

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

Alla data del 30/07/2024 risultavano le seguenti formalità gravanti sulla particella oggetto di pignoramento :

a. Iscrizioni ipotecarie :

- iscrizione n.----- nascente da ipoteca volontaria gravante sugli immobili concessa a garanzia di mutuo fondiario durata 25 anni concesso con atto a rogito del Notaio ----- in data ----- rep. n. -----, a favore di ----- contro -----, per Euro 120.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale.

b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Novara il ----- rep. ----- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Novara – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

Giudice Dott. Francesca Iaquina
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

----- Rep n. ----- Registro Generale n. -----, a favore di ----- contro Greco

-----.

c. Altre trascrizioni da segnalare : nessuna

d. Difformità edilizio urbanistiche: di cui al punto 10

e. Difformità catastali: di cui al punto 8

15.3 Altre informazioni per l'acquirente :

Per quanto concerne altre eventuali spese:

- Importo annuo spese di gestione (condominiali ordinarie): -----
- Spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: -----

• Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni : -----

• Eventuali cause in corso: -----

15.4 Precedenti proprietari :

L'immobile in Vicolungo (NO) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 8 particella 75 sub. 2 – particella 74 sub. 1

(graffata) (ex particella 75 sub. 1) era pervenuto al sig. ----- per la quota di 1/1 di Piena Proprietà dal sig.

----- nato a ----- il ----- per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale

dei beni e dalla sig.ra ----- nata a ----- il ----- per i diritti di ½ di piena proprietà in regime

di comunione legale dei beni in virtù di atto tra vivi – compravendita a rogito del Notaio ----- del

----- rep. ----- trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Novara il ----- al n. ----- di formalità.

Ai sigg.ri ----- era pervenuto per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno in virtù di atto tra vivi –

compravendita a rogito del Notaio ----- del ----- rep. ----- trascritto presso l'Agenzia del

Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità.

16. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Eseguiti gli opportuni accertamenti, valutate le consistenze, il contesto insediativo e lo stato di manutenzione, prendendo in considerazione le quotazioni medie di zona, applicando gli opportuni coefficienti di vetustà, stato e destinazione d'uso, si ritiene di attribuire i valori di seguito riportati.

Come fonti di informazioni sul prezzo medio praticato (più probabile valore di mercato), ci si è riferiti all'Agenzia del

Territorio di Novara - quotazioni immobiliari OMI riferite al secondo semestre 2023, che classifica la zona come B/1

centrale - zona unica residenziale : per abitazioni civili il valore allo stato conservativo normale varia da min. 740

€/mq a max 1100 €/mq. Secondo invece il Borsino Immobiliare per le abitazioni in zona unica residenziale il valore

di €/mq 627,00, valore più in linea con le quotazioni effettivamente praticate in zona.

Giudice Dott. Francesca Iaquinata
Perito Arch. Lanaro Laura

DESCRIZIONI DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE**ABITAZIONE (Foglio 18 part. 75 sub. 2 – part. 74 sub. 1 graffate)**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	163,19	1,00	163,19
Sottotetto n.a.	Sup. reale lorda	76,87	0,50	38,43
Balcone	Sup. reale lorda	12,50	0,50	6,25

Tot. superficie commerciale**mq 207,87**

Tutto ciò premesso, valutate le condizioni generali dell'immobile, le finiture, l'età, la dotazione impiantistica ed il funzionamento non completo della stessa, valutata la posizione e tipologia di edificio che ha una buona esposizione ed è localizzato in una zona centrale dell'abitato ; considerando altresì la vicinanza ad aree con attività commerciali e produttive, l'andamento del mercato immobiliare, analizzando e ponderando adeguatamente i dati reperiti, si ritiene di poter applicare il valore di **550 €/mq** all'abitazione, avendo già applicato gli indici di riduzione delle superfici.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) : Peso ponderale 1,00

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

ABITAZIONE (Foglio 18 part. 75 sub. 2 – part. 74 sub. 1 graffate)

Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
207,87	550,00	€ 114.328,50

TOTALE**€ 114.328,50**

Esecuzione Immobiliare N.

----- / -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Alla valutazione di cui sopra si ritiene di dover applicare una riduzione del valore stimato pari a circa il 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

Pertanto :

Valore stimato dell'immobile	€	114.328,50
Spese tecniche di regolarizzazioni urbanistiche e catastali e relativa oblazione (di cui al punto 8 e 10)	€	---
Spese per la rimozione delle opere abusive	€	---
Riduzione del valore pari al 20% per le motivazioni di cui sopra	€	22.865,70
Riduzione del valore per le condizioni attuali di manut. dello stato dei luoghi	€	---
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna
Totale	€	91.462,80

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è pari a € 91.462,80 che può essere arrotondato per difetto a **€ 91.000,00.**

17. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

L'immobile risulta essere pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidatomi.

Cavaglietto li, 30/07/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Perito
Arch. Laura Lanaro

AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV (O) DI NOVARA E VERBAANO CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione Laura Lanaro
A/a n° 1230

ALLEGATI :

- ALLEGATO 1 : documentazione fotografica ;
- ALLEGATO 2 : estratti catastali e da pratiche edilizie :
 - visura catastale
 - visura ipotecaria
 - planimetria catastale con indicazione delle difformità rilevate
- ALLEGATO 3 (già presenti nell'elaborato peritale):
 - estratto P.R.G.C. - estratto mappa
- ALLEGATO 4 : verbale sopralluogo
- ALLEGATO 5 : descrizione del bene per ordinanza di vendita
- ALLEGATO 6 : questionario perito

Giudice Dott. Francesca Iaquina
Perito Arch. Lanaro Laura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®