



TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. 36/2024



contro



Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato:

Geom. CRISTIAN ALTAMORE
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2601
c.f. LTM CST 83B08 F952V



con studio in:

Novara (NO) – Via Monsignor Leone Ossola n. 22



e-mail: info@ac-studiotechnico.it



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in GALLIATE (NO) - [REDACTED]
Lotto 1
Villa con Garage doppio, deposito e corte comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]
Villa
Vista da corte comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]
Garage
Vista da corte comune



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIENA PROPRIETA' per la quota di piena proprietà di 1/1 di una Villa con garage doppio, deposito e corte comune, facenti parte del compendio immobiliare, sito a Galliate (NO), in via [REDACTED]

Alla villa, edificata presumibilmente intorno al 1930, si può accedere dall'ingresso pedonale comune posto su via [REDACTED] al civico n. [REDACTED] (oggi in disuso) o dall'accesso pedonale comune posto su via [REDACTED] al civico n. [REDACTED]; al garage doppio si può accedere dall'ingresso carraio comune posto su via [REDACTED] al civico n. [REDACTED] (oggi in disuso) o dall'accesso carraio comune posto su via [REDACTED] al civico n. [REDACTED].

La villa, che si sviluppa per 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, è composta da:

-) al piano interrato: tre locali cantine, disimpegno e vano scala.
-) al piano terra: ingresso principale con scala di collegamento ai piani, ampio soggiorno, cucina, locale sottoscala, secondo ingresso, disimpegno e due locali camera/studio/hobby oltre ad un portico.
-) al piano primo: quattro camere, tre bagni e due disimpegni oltre ad un balcone ed un ampio terrazzo;
-) al piano secondo: Locale ripostiglio/deposito e bagno.

Il collegamento ai vari piani avviene mediante scala interna in legno.

L'immobile è circondato su tutti i lati dalla corte comune.

Alla villa sono annessi inoltre, in un corpo di fabbrica distaccato posto all'interno della corte comune, un garage doppio, un locale deposito con serraglio e box cani e centrale termica comune. Gli impianti sono di vecchia realizzazione, in parte non funzionanti ed in comune con l'altro immobile.

La villa ed i locali accessori e pertinenziali, hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
		Piano terra
Ingresso principale + scala	mq. 27,25	
Ingresso secondario	mq. 17,60	
Soggiorno	mq. 63,45	
Cucina	mq. 15,90	
Disimpegno	mq. 5,65	
Sottoscala	mq. 3,05	
Locale hobby 1	mq. 19,50	
Locale hobby 2	mq. 23,95	
TOTALE ABITABILE PT	mq. 176,35	mq. 221,50

Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica
Perito: Geom. Altamore Cristian

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

Locale	Superficie calpestabile Piano primo	Superficie commerciale
Camera 1	mq. 24,30	
Camera 2	mq. 19,20	
Camera 3	mq. 16,20	
Camera 4	mq. 12,90	
Disimpegno 1	mq. 12,20	
Disimpegno 2	mq. 1,50	
Bagno 1	mq. 6,80	
Bagno 2	mq. 9,30	
Bagno 3	mq. 4,60	
TOTALE ABITABILE P1	mq. 107,00	mq. 155,70

Locale	Superficie calpestabile Piano secondo	Superficie commerciale
Locale sgombro	mq. 21,45	
Bagno	mq. 7,30	mq. 54,90
TOTALE ABITABILE P2	mq. 28,75	mq. 54,90

Locale	Superficie calpestabile Piano Interrato	Superficie commerciale
Cantina 1	mq. 19,35	
Cantina 2	mq. 8,05	
Cantina 3	mq. 16,35	
Disimpegno	mq. 5,55	
Vano Scala	mq. 8,80	
TOTALE ABITABILE P2	mq. 58,10	mq. 92,50

Locale accessorio	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Balcone P1	//////////	mq. 6,80
Terrazzo P1	//////////	mq. 56,80
Garage doppio	mq. 23,75	mq. 25,40
Locale deposito	mq. 12,60	mq. 16,30
Centrale termica comune	mq. 20,95	mq. 24,50

L'altezza netta interna della villa al piano terra è di mt. 3,80, al piano primo è di mt. 3,50, al piano secondo è di mt. 3,00 circa per il locale sgombro e di mt. 2,20 di media per il bagno; l'altezza netta interna del piano interrato è per una zona di mt. 2,10 e per un'altra zona di mt. 3,05; l'altezza netta interna del deposito, della centrale termica comune e del garage è di mt. 2,90 circa;

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del comune di Galliate nel seguente modo:

-) foglio [] particella [], subalterno [], categoria A/8, classe 1, consistenza vani 15,5, Superficie catastale mq. 445, p. SI-T-1-2, rendita Euro 2.281,45;
-) foglio [] particella [], subalterno [], categoria C/6, classe 3, consistenza mq 23, Superficie catastale mq. 25, p. T, rendita Euro 102,16;

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

-) foglio [], mappale [], ente urbano di are 43.06;

La villa ed i locali accessori e pertinenziali, risultano attualmente in capo alla Società:

-) [] con sede a Novara in Baluardo partigiani n. 13, Cod. Fisc. [], proprietà 1/1.

Coerenze Villa da Nord in senso orario: su tutti e quattro i lati affaccio su corte comune.

Coerenze deposito/centrale termica comune da Nord in senso orario: a Nord corte comune, a Est deposito altra proprietà sub. 6, a Sud ed a Ovest corte comune.

Coerenze garage da Nord in senso orario: a Nord corte comune, a Est garage altra proprietà sub. 4, a Sud corte comune ed a Ovest deposito altra proprietà sub. 6.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale.

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti indicati al punto 8.2 della perizia.



1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
Si accerta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini).

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di proprietà in capo alla società esecutata di 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: zona SEMICENTRALE RESIDENZIALE del paese: ottima vicinanza con i servizi pubblici: trasporto (autobus e stazione ferroviaria), commercio (negozi e supermercati), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali, cimitero), sanitari (centri medici e ambulatori), religiosi (chiese), sportivi (palestre, campi sportivi), dalla città di Novara (km. 10), dal casello Novara est dell'autostrada Torino-Milano (km. 5) e dall'aeroporto di Malpensa (km. 20).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto della presente perizia risulta attualmente occupato, senza alcun contratto, a titolo gratuito, dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla propria famiglia, in qualità di figlia del Sig. [REDACTED], amministratore della società esecutata.

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente in presenza del custode giudiziario, Dott. [REDACTED] dell'I.V.G. e della Sig.ra [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

<u>4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	Nessuna
<u>4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	Nessuna
<u>4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:</u>	Nessuno
<u>4.1.4. Altre limitazioni d'uso:</u>	Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

-) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [REDACTED] contro la Soc. [REDACTED], con atto a rogito dott. Notaio Caroselli Emanuele in data 26/09/2005 repertorio n. [REDACTED], iscritta a Novara in data 27/09/2005, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

Importo capitale: € 120.000,00
Importo ipoteca: € 240.000,00

-) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [REDACTED] contro la Soc. [REDACTED], con atto a rogito dott. Notaio Caroselli Emanuele in data 31/03/2008 repertorio n. [REDACTED], iscritta a Novara in data 01/04/2008, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

Importo capitale: € 250.000,00
Importo ipoteca: € 500.000,00

Nota a Margine: Annotazione ad iscrizione n. [REDACTED] del 30/03/2017 derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione del 28/03/2017 rogante dott. Notaio Caroselli Emanuele repertorio n. [REDACTED]

-) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED] contro la Soc. [REDACTED] con atto del Tribunale di Asti in data 01/03/2023 repertorio n. [REDACTED], iscritta a Novara in data 26/10/2023, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

Importo capitale: € 150.000,00
Importo ipoteca: € 150.000,00

4.2.2. Pignoramento:

-) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili

del Tribunale di Novara, in data 17/02/2009 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 05/01/2010, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro la Soc. [REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]

-) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 06/02/2024 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data 05/03/2024, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], contro la Soc. [REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]

Importo alla data del pignoramento: € 340.984,95 oltre a spese ad interessi maturandi

4.2.3. *Altri interventi giudiziali:*

nessuno

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per l'immobile oggetto della presente perizia non è stato possibile individuare con certezza la data di edificazione attraverso la consultazione di titoli edilizi storici.

Sulla base di rilievi e considerazioni tecniche, si presume che la costruzione risalga indicativamente intorno all'anno 1930.

A seguito dei controlli e delle indagini effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate (NO), e in relazione ai dati e ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, il tecnico incaricato ha potuto reperire unicamente le seguenti pratiche edilizie, riferite ad interventi successivi alla sua edificazione:

-) Nulla Osta prot. n. [REDACTED] del 28/02/1940 per lavori di "Costruzione recinzione", rilasciata dal Comune di Galliate (NO), a nome del sig. [REDACTED];

-) Nulla Osta prot. n. [REDACTED] del 11/04/1947 per lavori di "Costruzione di corpo di fabbrica da adibirsi a rustico", rilasciata dal Comune di Galliate (NO), a nome del sig. [REDACTED];

-) Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate, per quanto riguarda la villa, le seguenti difformità tra lo stato rilevato dei luoghi e le planimetrie catastali di primo impianto del 1939: diversa posizione e dimensione di alcune aperture interne oltre alla realizzazione di una tramezza di separazione tra vano scala e disimpegno e creazione di un ulteriore bagno con relativo disimpegno, ottenuti mediante il ridimensionamento della camera a nord-ovest del primo piano. In sede di sopralluogo sono state riscontrate, per quanto riguarda le pertinenze, le seguenti difformità tra lo stato rilevato dei luoghi e i titoli edilizi rilasciata: diversa conformazione del locale deposito con realizzazione internamente di box per cani con serraglio esterno, chiusura dell'apertura tra centrale termica e deposito adiacente (altra proprietà) e chiusura della porta di collegamento tra garage e corte retrostante.

Quanto sopra riportato è stato ricavato dal confronto tra lo stato legittimo, così come risultante dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali, le informazioni reperite presso il Catasto e le verifiche effettuate in sede di sopralluogo. Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non reperite dall'amministrazione comunale e pertanto non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Per l'immobile identificato al foglio [REDACTED] part. [REDACTED], sub. [REDACTED], si riscontrano lievi difformità al solo piano primo rispetto alle planimetrie catastali aggiornate presentate all'U.T.E. a firma dell'arch. [REDACTED] in data 12/08/2010 prot. n. [REDACTED] per quanto riguarda la mancata rappresentazione del muro di separazione tra vano scala e disimpegno e l'errata rappresentazione della finestra della camera a nord/est, riportata in planimetria di dimensioni maggiori rispetto all'esistente.

Per l'immobile di cui al foglio [REDACTED] part. [REDACTED], sub. [REDACTED], non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali aggiornate presentate all'U.T.E. a firma dell'arch. [REDACTED] in data 12/08/2010 prot. n. [REDACTED].

4.3.3. *Regolarizzazione edilizia e catastale*

Lo scrivente, a seguito del colloquio con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate (NO), può affermare che le difformità possono essere sanate mediante pratica edilizia in sanatoria in conformità alle disposizioni normative ed ai regolamenti comunali vigenti.

Oneri stimati alla data della perizia per eventuale pratica edilizia in sanatoria comprensivi Pratica edilizia + diritti di segreteria + oneri vari di oblazione: € 2.500,00 + € 60,00 + € 516,00 sanzione minima a cui andrà aggiunte l'eventuale differenza che dovesse emergere a seguito della redazione di computo metrico estimativo delle difformità.

Oneri totali C.T.U.: € 3.203,00 di cui € 2.500,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (Calcolo effettuato ai sensi dell'Art. 1 comma 100, Legge finanziaria 2008 della Finanziaria 2008 - Importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'Art. 5- provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 185820/2011.) a questa cifra andranno aggiunte eventuali altre somme a titolo di oblazione in sanatoria stimabili solamente a seguito di redazione di tabelle ai sensi del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801

Si ritiene, tuttavia, di dover precisare che nonostante le difformità sopradescritte, a mente dell'Art. 46 comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e dell'Art. 40 comma 6 della Legge del 28 febbraio 1985 n. 47, L'IMMOBILE È COMUNQUE VENDIBILE NELLO STATO DI FATTO COSÌ COME DESCRITTO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa):	n. d.
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione)	nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società [REDACTED] proprietaria per la quota intera di 1/1 dei beni dal 26/09/2017 ad oggi, in forza di atto di trasformazione società del 26/09/2017 repertorio n. [REDACTED], rogante Dott. Notaio Caroselli Emanuele, trascritto a Novara in data 28/09/2017, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

Società [REDACTED] proprietaria per la quota intera di 1/1 dei beni dal 27/12/2002 al 26/09/2017, in forza di atto di trasformazione società del 27/12/2002 repertorio n. [REDACTED], rogante Dott. Notaio Comola Enrico, trascritto a Novara in data 29/01/2003, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

Società [REDACTED] proprietaria per la quota intera di 1/1 dei beni dal 06/09/1995 al 27/12/2002, in forza di voltura di ricongiungimento di usufrutto del 06/09/1995, pratica n. [REDACTED] in atti dal 13/03/2001.

Dati derivanti dall'Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara e dalla documentazione ipocatastale.

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

7.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. VARIANTE PARZIALE 3/2023 del Comune di Galliate (NO), così come evidenziato dal portale telematico geoportale, pongono l'unità immobiliare nella fascia di "PARCO_PRIVATO - Aree a parco privato" e "Tessuto residenziale aperto - TC2a" facenti riferimento agli art. 25 e 30 delle N.T.A. dello stesso comune.

7.2 Calcolo superfici immobili:

A. Immobile e accessori:

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Villa PT-P1-P2	Sup. lorda	mq. 432,10	1.00	mq. 432,10
Balcone/Terrazzo	Sup. lorda	mq. 63,60	0.30	mq. 19,08
Piano interrato	Sup. lorda	mq. 92,50	0.25	mq. 23,13
Locale deposito	Sup. lorda	mq. 16,30	0.30	mq. 4,89
Centrale termica comune (1/2)	Sup. lorda	mq. 12,25	0.30	mq. 12,55
TOTALE				mq. 491,75

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Garage doppio	Sup. lorda	mq. 25,40	1.00	mq. 25,40
TOTALE				mq. 25,40

7.3 Caratteristiche immobile:

A. Immobile residenziale:

7.3.1 Caratteristiche strutturali:

-) **Struttura portante verticale:** in muratura portante di mattoni pieni.
-) **Struttura portante orizzontale:** in latero-cemento.
-) **Copertura fabbricato:** struttura portante in legno, con sovrastante manto di copertura in tegole in cotto.

7.3.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento:

-) **Infissi esterni:** in legno con vetro singolo e scuri con tapparelle in legno.
-) **Porta ingresso:** in legno con specchiature in vetro.
-) **Porte interne:** in legno.
-) **Tamponature esterne:** in muratura di mattoni pieni intonacati sulle due facciate.
-) **Pavimentazione interna:** Pavimento in marmo alla palladiana per la zona giorno, Parquettes in legno per le camere.
-) **Pavimentazione bagno:** piastrelle in monocottura.
-) **Rivestimento bagno:** piastrelle in ceramica smaltata.
-) **Sanitari bagno 1:** wc, bidet, lavabo e doccia.
-) **Sanitari bagno 2:** wc, bidet, lavabo e vasca.
-) **Sanitari bagno 3:** wc, bidet, lavabo e vasca.
-) **Rivestimento cucina:** piastrelle in ceramica.
-) **Pavimentazione balconi:** Piastrelle monocottura antigelive.
-) **Pavimentazione cantina:** in battuto di cemento.
-) **Pavimentazione deposito:** in battuto di cemento.
-) **Pavimentazione garage:** in battuto di cemento.

7.3.3 Impianti:

-) **Rete gas:** alimentazione da rete comunale.
-) **Elettrico:** impianto esistente sottottraccia e comprende le linee per luce, tv, citofono e telefono.
-) **Idrico:** alimentazione dalla rete comunale. Acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico.
-) **Riscaldamento:** impianto con termosifoni in ghisa e caldaia a gas.

7.3.4 locali accessori:

Deposito e garages doppio

7.3.5 Stato dei luoghi:

L'immobile è stato edificato presumibilmente intorno al 1930 e si presenta oggi in un **PESSIMO** stato manutentivo.

L'immobile, sia internamente che esternamente, versa in condizioni manutentive complessivamente pessime e scadenti e necessita di interventi radicali e invasivi al fine di ripristinare adeguati livelli di abitabilità, funzionalità e decoro.

In particolare, si rileva la necessità di:

-) rifacimento completo dei bagni con sostituzione di rivestimenti, pavimentazioni, sanitari e impianti;
-) sostituzione della pavimentazione del piano terra, attualmente usurata e in parte danneggiata;
-) risanamento dall'umidità di risalita nelle murature perimetrali e interne del piano terra;
-) sostituzione integrale dei serramenti esterni e delle chiusure oscuranti, ormai deteriorati e non più idonei sotto il profilo termico e della sicurezza;
-) rifacimento completo del terrazzo e del balcone, che presentano pavimentazioni ammalorate e infiltrazioni d'acqua al piano sottostante;

-) rifacimento della copertura a causa di perdite e degrado diffuso del manto e delle strutture di supporto;
-) rifacimento completo dell'impiantistica (elettrica, idrica, termica), con separazione e realizzazione di impianti autonomi;
-) manutenzione straordinaria della corte comune, con manutenzione della vegetazione e ripristino dei percorsi interni di viabilità pedonale e carrabile.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, presenti risultano obsoleti e in parte non funzionanti da anni, con evidenti segni di degrado. Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità ai sensi della normativa vigente.

Dalle verifiche visive e dai controlli funzionali effettuati, si ritiene che gli impianti non siano più a **NORMA** e conformi alle attuali norme tecniche che disciplinano la materia e che necessitino pertanto di sostituzione, rifacimento o completa messa a norma.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il secondo semestre 2024 per il Comune di Galliate (NO); dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona **SEMICENTRALE RESIDENZIALE**, codice di zona C1, microzona catastale 1, tipologia prevalente **Abitazioni civili, destinazione Residenziale, tipologia Ville e Villini**.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Galliate, osservatori del mercato: Valori OMI, appendice per le stime del Consulente Immobiliare 839-2009 e fonti web.

8.3 Valutazione beni:

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

Valori OMI Ville e Villini: Val. min. € 1.250,00/mq / Val. MAX. € 1.750,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare alla villa con pertinenze il valore **MAX** di € 1.750,00 al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui destà, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore villa con pertinenze: mq. 491,75 x €/mq. 1.750,00 = € 860.562,50

Valori OMI box: Val. min. € 500,00/mq / Val. MAX. € 650,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare al garage doppio il valore **MAX** di € 650,00 al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui destà, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore garage doppio: mq. 25,40 x €/mq. 650,00 = € 16.510,00

RIEPILOGO GENERALE

Villa con pertinenze:	€ 860.562,50
Garage:	€ 16.510,00
TOTALE VALORE	€ 877.072,50



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si ritiene di dover effettuare una correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,20** dovuto all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: **€ 175.414,50**

Si ritiene opportuno di dover procedere ad un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,30**, in considerazione della sua vetustà (quasi un secolo), dallo svantaggio derivante della comunione della parte impiantistica, dalle condizioni manutentive in cui versa e di tutte le altre problematiche rilevate e descritte in perizia al precedente punto 7.3.5: **€ 263.121,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.203,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore 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 dell'acquirente:

€ 435.333,25 (che si arrotonda ad € 435.000,00)

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Per una maggior appetibilità dei beni, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto composto da villa e pertinenze.

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

Novara, 05 agosto 2025

IL C.T.U.
geom. Altamore Cristian



Allegati alla perizia:

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



Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica
Perito: Geom. Altamore Cristian

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



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