Beni in **VICOLUNGO** Piazza Mazzini n° 8**Proprietà di Appartamento con deposito e tettoia** **Lotto 007****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano secondo in casa bifamiliare sita in Vicolungo (NO) in Piazza Mazzini N° 8 intestata proprietaria 1000/1000. L'appartamento è una delle due unità residenziali della casa bifamiliare con annessa corte che si sviluppa su un unico livello il piano secondo, oltre accessori al piano interrato e a piano terra. La casa bifamiliare di cui fa parte l'appartamento dell'esecutata si sviluppa su quattro livelli:
- al piano interrato altra unità immobiliare di pertinenza dell'alloggio da periziare,
 - al piano terreno deposito e ufficio di altra proprietà,
 - al piano primo alloggio di altra proprietà;
 - al piano secondo l'appartamento da periziare costituito da: ingresso con vano scala, cucina, ampio soggiorno con balcone, due camere, bagno, vano ascensore esterno, balcone e terrazza ;
 - censito in NCEU al foglio n°8, particella 161 subalterno 4 di categoria A/2 classe 2 vani 6 con rendita di € 526,79.
- Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari da periziare, è individuato in mappa catasto terreni con i mappali 164 e 161 del foglio 8.
- Coerenze:
- appartamento al piano secondo: a levante prospetto su Piazza Mazzini, a mezzodi prospetto su Via Enrico Toti (prima Vivolo San Martino) , a ponente corte comune ai subalterni della particella 161, a notte in parte corte comune ai subalterni della particella 161 ed in parte mappale 157.

- A.1 Deposito:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 intestata a: proprietaria 1000/1000
- Censito al NCEU al foglio 8 mappale 161 subalterno 5, categoria C/2, classe 1 superficie catastale 70 mq., posto al interrato, rendita €68,69.
- Coerenze: a levante Piazza Mazzini, a mezzodi prospetto su Via Enrico Toti , a ponente corte comune ai subalterni della particella 161, a notte particella .

- A.2 Tettoia chiusa:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 intestata a: proprietaria 1000/1000; è una pertinenza dell'alloggio da perizia con ingresso dalla Via Enrico Toti.
- Censita al NCEU al foglio 8 mappale 510 , categoria C/7, classe U superficie catastale 11 mq., posto al terreno, rendita €11,36.
- Coerenze: a levante mappale 157, a mezzodi mappale 161, a ponente particella 161, a notte mappale 157 .

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Dall'esame della documentazione si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura n. 443/13, tendente al recupero di crediti vantati da

La documentazione è costituita da visure ipocatastali ;la restante documentazione allegata alla perizia è stata acquisita e prodotta dalla sottoscritta presso gli uffici competenti.

Per l'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- verifica dell'anagrafica dell'esecutata conforme a quella presente in atti (All. 1);
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. In data **13.10.2014**;
- sopralluogo, con gli agenti di polizia municipale di Vicolungo, verbale (**All. 2**), nella data concordata con l'esecutato in **data 11.11.14**;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento, rilievo fotografico (**All.3**)
- verifica e individuazione catastale degli immobili e acquisizione delle planimetrie catastali (**All. 4**) e delle visure (**All.6**);
- accertamento delle regolarità urbanistico - edilizie dei fabbricati con acquisizione dei titoli abilitativi presso gli uffici comunali e verifica delle rispondenza tra prescrizioni urbanistico- edilizie e lo stato dei luoghi; acquisizione delle cartografie di riferimento, mappa catastale e di PRG (**All. 5**);
- verifica allo stato del **15/12/2014** delle note presso l'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara (**All.8**),
- ricerche di mercato (fonti agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specialistiche, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona Area del centro abitato a destinazione mista residenziale e produttiva, traffico locale con buona dotazione di parcheggi, la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe Residenziale, in zona con buona dotazione di servizi, adiacente alla piazza principale a 100 metri dalle scuole pubbliche e dal municipio , a 1,5 Km. dall' outlet di Vicolungo
- Collegamenti pubblici A breve distanza del casello autostradale sull' A4 di Biandrate-Vicolungo, circa 2 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 11 novembre 2014, l'appartamento risultava occupato dall'esecutata Sig.ra e dal coniuge Sig. Lo stato dei luoghi lo si può rilevare dal rilievo fotografico. (**All.3**)

4. VINCOLI E 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso acquisite dalla consultazione degli atti e dalla documentazione rilevata presso gli Uffici **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni

Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a **favore** di , **contro** proprietario per 1000/10000, in data 27/12/2011 ai n. 3538 iscritto a Conservatoria in Novara in data 09/02/2012 ai nn. 213/1874

importo capitale € 146.499,35

importo capitale con interesse e spese € 190.000,00

4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a **favore** di), **contro**) proprietario per 1000/10000, a firma Tribunale di Novara in data 20/12/13 repertorio 4944 trascritto a Conservatoria in Novara in data 16/01/2014 ai nn. 456/547

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

Il fabbricato è **conforme** alle normative vigenti del PRGC, ma si rileva la realizzazione di un tavolato a divisione del deposito al piano interrato, si veda planimetria allegata (**Ail.11**), la difformità essendo solo distributiva, **può essere regolarizzate presentando una SCIA presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vicolungo.**

4.3.2 Conformità catastale

- **La planimetria catastale dell'alloggio (Ail.10)** al subalterno 4 della particella 161 foglio 8, identificato con scheda presentata in data 04/05/1994 protocollo 2654/94, **identifica correttamente** le superfici dell'unità immobiliare.
- **La planimetria catastale del deposito (Ail.11)** al subalterno 5 della particella 161 foglio 8, identificato con scheda presentata in data 04/05/1994 protocollo 2654/94 **identifica** correttamente la consistenza dell'unità immobiliare anche se non è indicato un tavolato a divisione del locale deposito, lo stesso non modifica né la consistenza né la destinazione d'uso dell'unità immobiliare.
- **La planimetria catastale del tettoia chiusa (Ail.12)** particella 510 foglio 8, identificato con scheda presentata in data 21/03/2011 protocollo N. NO0093164 **identifica** correttamente la consistenza dell'unità immobiliare ma sono errati i posizionamenti dei tavolati che individuano le superfici dell'unità immobiliare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

Ulteriori avvertenze : non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente, dalle concessioni edilizie rilasciate, ed in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali Proprietari :

Attuali Proprietari :

proprietario per 1000/10000, atto tra vivi divisione a firma Notaio di in data 27/02/2008 al nn. 37200/10354, trascritto alla Conservatoria di Novara in data 04/03/2008 al nn. 3767/2476.

6.2 Precedenti proprietari :

proprietario per 500/10000 e proprietario per 500/1000 dal 22/07/1975

Precedenti proprietari dei fabbricati rurali, demoliti, su cui è stata costruita la casa bifamigliare, di cui fanno parte le unità immobiliari dell'esecutata.

proprietario 500/1000 e a Vicolungo proprietaria 500/1000 , proprietari dal 30/12/1972.

7. PRATICHE EDILIZIE

CERTIFICATO di ABITABILITA" rilasciato in data 10/12/1982 dal **Comune di Vicolungo** relativo al piano primo e secondo della casa bifamigliare in Piazza Mazzini (All. 7).

Parere **Commissione Edilizia** rilasciato in data 31/10/1991 (All. 9) ma non sono stati rintracciati disegni allegati.

Descrizione **Fabbricato** al punto "A"

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano secondo in casa bifamigliare sita in Vicolungo (NO) in Piazza Mazzini N° 8.

L'appartamento è una delle due unità residenziali della casa bifamigliare con annessa corte che si sviluppa su un unico livello il piano secondo, oltre accessori al piano interrato e al piano terra. La casa bifamigliare di cui fa parte l'appartamento dell'esecutata si articola su quattro livelli:

- al piano interrato altra unità immobiliare di pertinenza dell'appartamento da periziare,
- al piano terreno deposito e ufficio di altra proprietà,
- al piano primo alloggio di altra proprietà;
- al piano secondo l'appartamento da periziare costituito da: ingresso, vano scala, cucina, ampio soggiorno con balcone, due camere, bagno, vano ascensore esterno, balcone e terrazza ;
- censito in NCEU al foglio n°8, **particella 161 subalterno 4 di categoria A/2 classe 2 vani 6 con rendita di € 526,79.**

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari da periziare, è individuato **in mappa catasto terreni con i mappali 164 e 161 del foglio 8**, ha un'area di pertinenza di mq. 330,00.

All'appartamento al piano secondo si accede sia tramite vano scala comune con l'alloggio al piano primo, che con ascensore esterno (All. 13)con arrivo al balcone di servizio alla cucina.

I vani sono ben dimensionati e con un ottimo grado di finiture, i pavimenti ed il rivestimento della scala sono in granito, ampio il bagno con rivestimento e pavimento in marmo, serramenti in legno con vetrocamere, sviluppa una superficie lorda di **153,00 mq**, oltre **mq. 54,60 di terrazza e balconi** , **mq. 107,52 di deposito** al piano interrato con ingresso esterno autonomo e **mq. 11,00 di tettoia** al piano terreno, per una superficie lorda complessiva di **326,12 mq**.

L' altezza del piano secondo è di cm 280, il piano interrato ha un'altezza di cm 220, la tettoia ha un un'altezza massima di cm 250 e un'altezza minima di 200 cm.

La corte comune in parte è pavimentata in porfido ed attrezzata , parte a verde e parte in terreno battuto.Si veda rilievo fotografico allegato. (All. 3)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente i terreni edificabili sono individuati in cartografia con la simbologia per **"Aree produttive e e di riordino"** (Zona omogenea D) regolamentate dall'Art. 29 delle N.T.A. del PRG" del PRGC vigente di Vicolungo (NO)(All. 7).

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente
		reale	potenziale		
Appartamento - Piano secondo	Ingresso	Sup. reale lorda	22,60 mq	1,00	22,60 mq
	Vano scala	Sup. reale lorda	12,36 mq	1,00	12,36 mq

Cucina	Sup. reale lorda	13,98 mq	1,00	13,98 mq
Camera	Sup. reale lorda	12,92 mq	1,00	12,92 mq
Soggiorno	Sup. reale lorda	46,90 mq	1,00	46,90 mq
Balcone est	Sup. reale lorda	12,48 mq	0,25	3,12 mq
Camera	Sup. reale lorda	23,00 mq	1,00	23,00 mq
Bagno	Sup. reale lorda	11,82 mq	1,00	11,82 mq
Corridoio	Sup. reale lorda	9,44 mq	1,00	9,44 mq
Balcone nord-ovest	Sup. reale lorda	9,12 mq	0,25	2,28 mq
terrazza	Sup. reale lorda	32,00 mq	0,25	8,00 mq
Corte comune 50% superficie	Sup. reale lorda	165,00 mq	0,10	16,50 mq
	Sup. reale lorda	371,60 mq		182,90 mq

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	<i>materiale. Pilastri e travi in cemento armato e muratura perimetrale di tamponamento condizioni buone</i>
<i>Solai</i>	<i>Tipologia : solaio in latero-cemento condizioni buone</i>
<i>Copertura</i>	<i>Tipologia : a falde , orditura in legno e manto di copertura in condizioni buone.</i>
<i>Scale</i>	<i>Tipologia : struttura con rampante in calcestruzzo armato, rivestimento pedate e alzate in granito</i>

Componenti edilizie e costruttive

<i>Cancello carraio</i>	<i>In ferro battuto verso Piazza Mazziniverniciato in buone condizioni buone, con apertura elettrica, verso la corte in ferro in condizioni modeste.</i>
<i>Cancello pedonale</i>	.
<i>Infissi esterni</i>	<i>In legno con vetrocamera ed ante e avvolgibili in legno in buone condizioni</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>In legno massello alcune piene , altre con vetri a piombo, in ottime condizioni</i>
<i>Manto di copertura</i>	<i>Materiale tegole in cotto tipo portoghesi condizioni buone</i>
<i>Pareti esterne</i>	<i>Materiale muratura di laterizio intonacata e tinteggiata innbuone condizioni</i>
<i>Pareti interne</i>	<i>Tavolati in laterizio intonacati in ottime condizioni.</i>
<i>Pavimenti interni</i>	<i>In granito in tutti i vani e nell' ingresso, in ottime condizioni.</i>
<i>Plafoni interni</i>	<i>Intonacati con intocaci a base di gesso e tinteggiati in ottime condizioni</i>
<i>Plafoni balconi</i>	<i>Intonacati con stabilitura e tinteggiati, in discrete condizioni</i>
<i>Rivestimenti</i>	<i>In piastrelle di marmo nel bagni , in cucina in ceramica in ottime condizioni.</i>
<i>Scale</i>	<i>Rivestimento pedate e alzate in granito con ringhiera in legno massello e corrimano in legno, in ottime condizioni</i>
<i>Ascensore esterno</i>	<i>A servizio di tre livelli (piano terra primo e secondo)</i>

Impianti

Gas	Tipologia sottotraccia alimentazione a metano
Elettrico	Tipologia sottotraccia tensione 220V
Videocitofono	Tipologia citofono funzionante
Idrico	Tipologia sottotraccia acqua calda e fredda
Telefonico	Tipologia sottotraccia, condizioni non allacciato
Antenna	Condizioni : funzionante
Termico	Tipologia comune alle due unità residenziali e ad un ufficio di altra proprietà alimentazione gas metano diffusori: termosifoni in ghisa funzionante

Non è stato possibile reperire le copie delle certificazione

Accessori	descrizione Fabbricato al punto "A.1"
------------------	--

A.1 Deposito Unità immobiliare intestata a: proprietaria 1000/1000

Deposito al piano interrato, equivalente ad una cantina, si accede dall'esterno da un vano scala indipendente, è diviso in tre locali, locale caldaia e due depositi è censito al NCEU al **foglio 8 mappale 161 subalterno 5, categoria C/2, classe 1 superficie catastale 70 mq., rendita €68,69.**

Coerenze: a levante Piazza Mazzini, a mezzodì prospetto su Via Enrico Toti , a ponente corte comune ai subalterni della particella 161, a notte particella .

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 107,52

Pavim. Interna Materiale : in parte piastrelle di ceramica in parte battuto di cemento, condizioni sufficienti

Infissi esterni Tipologia: alluminio annodizzato, condizioni buone limitatamente alla porta di accesso.

Accessori	descrizione Fabbricato al punto "A.2"
------------------	--

A.2 Tettoia Unità immobiliare intestata a: proprietaria 1000/1000

Tettoia chiusa censita al NCEU al **foglio 8 mappale 510 , categoria C/7, classe U superficie catastale 11 mq.,** posta al terreno, **rendita €11,36,** realizzata con struttura metallica rivestita in polietilene e copertura in policarbonato, usata come serra.

Coerenze: a levante mappale 157, a mezzodì mappale 161, a ponente particella 161, a notte mappale 157 .

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 11,00

Pavim. Interna Materiale : terreno battuto

Infissi esterni Tipologia: ante, materiale: falluminio in ,condizioni buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Trattandosi di stima "ordinaria" di tipo giudiziario, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta si sono utilizzati i criteri semplificati comparativo- parametrico, con verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidati; pertanto la stima viene effettuata in base al confronto tra i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativi al **Comune di Vicolungo, codice di zona L847, zona centrale**, microzona unica costituita da zona prevalente residenziale (relativa alle rilevazioni dei prezzi medi di compravendite recensiti in atti disponibili alla data odierna 1° semestre 2014)

8.2 Fonti di informazioni

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Novara, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Novara, Agenzia del territorio.

8.3 Valutazioni corpi / superfici

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso Ponderale 1

Il criterio adottato per la valutazione è "il più probabile valore in regime di mercato libero" tramite il metodo per comparazione utilizzando i dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento dell'immobile oggetto di stima, acquisiti dalle fonti sopraindicate.

Valori di mercato di vendita abitazioni civili rilevati dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, condizioni normali in Vicolungo, zona centrale (1° semestre 2014)

- Abitazioni civili min. 560,00 €/mq. max. 770,00 €/mq.

Dall'indagine sul web emerge, relativamente alle vendite in zona per immobili simili, un valore unitario medio richiesto pari a 1.350 €/mq. per abitazioni civili, il deposito equivalente ad una cantina quindi il 25% del valore residenziale pari a 350 €/mq.

Il valore di realizzo medio oggi oscilla tra un 10-15% in meno, ma considerando la particolarità dei materiali utilizzati nelle finiture interne del fabbricato si applica la riduzione più contenuta

1.350 €/mq -(10% ribasso medio) = 1.215,00 €/mq

350 €/mq -(10% ribasso medio) = 315,00 €/mq

Considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, le attuali condizioni di conservazione , la consistenza l'età e tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, si ritiene corretto adottare un valore cautelativo odierno pari a :

€/ mq. 1.200,00 per l'appartamento , €/mq. 300,00 per il deposito e €200,00 per la tettoia.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	mq. 182,90	€ 1.200,00	€ 219.480,00
- Valore a corpo			€ 219.480,00
- Valore accessori - Deposito	mq. 107,52	€ 300,00	€ 32.256,00
Tettoia chiusa	mq. 11,00	€ 200,00	€ 2.200,00
- Valore complessivo diritto e quota LOTTO 007			€ 253.936,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per la redazione della certificazione energetica. **€ 38.090,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia **€ 1.500,00**

Oneri di provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 007

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova : **€ 214.300,00**

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi,
- sulla conformità normativa degli impianti non è stato possibile acquisire la certificazione,
- il valore finale assegnato si deve intendere a corpo e per gli immobili come visti nel sopralluogo del **11 novembre 2014 (All. 2)**

Allegati

- N. 1 Verbale di sopralluogo
- N. 2 Stato di famiglia esecutato
- N. 3 Rilievo fotografico
- N. 4 Estratto di mappa catastale
- N. 5 Estratto di mappa di PRG
- N. 6 Visure catastali
- N. 7 Certificato di abitabilità rilasciato 10/12/1982
- N. 8 Certificato iscrizioni e trascrizioni fino al 15/12/2014 allegato N.8 ai lotti 004 -005-006
- N. 9 Comunicazione commissione edilizia – ricevuta pagamento oneri
- N. 10 Planimetria catastali appartamento
- N. 11 Planimetria catastale deposito
- N. 12 Planimetria catastale tettoia
- N. 13 Comunicazione di messa in esercizio ascensore

Galliate 16 dicembre 2014

dott. Arch.
Nadia Melli