

Esecuzione Immobiliare
PRISMA SPV S.R.L.
Contro

Proc. Es. n. 78/2024

Giudice **Dott. ZANIN VERONICA**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: geom. Massimo Cerutti
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2140
C.F. CRTMSM62E06B019H*

con studio in Via Gozzano n.15 Borgomanero (NO) 28021-tel.0322- 835242

*email: cerumax@libero.it
pec. massimo.cerutti@geopec.it*

**Beni in SOZZAGO (NO) via Terdobbiate n.19
Unico Lotto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****A.**

immagine:

**Fig. 12, part. 38, sub. 4**Destinazione: **ALLOGGIO** piano T-1

Foto: Vista facciata sud

Ingresso da via Terdobbiate
n.19 .

Possesso: Proprietà per la quota di 1000/1000 di **ALLOGGIO**
sito in Sozzago (NO) via Terdobbiate n.19 e censito all'NCEU al fg. 12, part.38, sub.4

Descrizione:

Fabbricato di ringhiera al n.19 di Via Terdobbiate (SOZZAGO), composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno al piano terra, scala che sale al primo piano due camere e un bagno, balcone.

Identificato al catasto fabbricati: di Sozzago intestato a:



foglio 12 mappale 38 subalterno 4, -categoria A/3, classe 1, composto da vani 3,5, Sup. catastale mq.74 escluse aree scoperte mq.72, posto al piano Terra-1 piano - rendita € 169,91.

Coerenze alloggio: a nord in senso orario, mapp.39 ad est mapp.41 a sud corte comune ad est mapp.7.

B immagine:



Fig. 12 part. 151 urbano
Fig. 12 part. 38 terreni
Destinazione: Magazzino
Foto: vista da corte interna.

Possesso:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Magazzino**
sito in Sozzago (NO) via Terdobbiate n.snc e censito all'NCEU al fig. 12 part.151.

Descrizione: Magazzino di fronte alla casa di mq.10.

Identificato al catasto fabbricati: di Sozzago intestato a:



foglio 12 mappale 151 , -categoria C/2, classe 2, consistenza mq.10, Sup. catastale mq.11
posto al piano Terra- - rendita € 17,04.

Coerenze: in contorno in senso orario a nord mapp.38, ad est mapp.41 a sud mapp.36, lato
ovest mapp. 7.

C immagine:



Fig. 12 part. 26 terreno
Destinazione: orto

Possesso:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di **terreno**
sito in Sozzago (NO) via Terdobbiate n.snc e censito all'NCT al fig. 12 part.26.

Descrizione: *piccolo appezzamento di terreno ua uso orto mq.45 con piccola tettoia in legno da demolire costruita senza autorizzazione edilizia.*

Identificato al catasto terreni: di Sozzago intestato a:

[REDACTED]

foglio 12 mappale 26, -seminativo classe 1 superficie mq.45 R.D. € .0,35 R.A. € .0,26

Coerenze: *in contorno in senso orario a nord MAPP.9, ad est mapp.28 a sud mapp.27, lato ovest mapp. 25.*

Descrizione:

Appartamento al piano terra-primo di fabbricato di ringhiera unità immobiliari al n.19 di Via Terdobbiate (Sozzago) composto da ingresso ,soggiorno,cucina disimpegno, bagno al piano terra, scala che sale al primo piano due camere e un bagno, balcone .

Caratteristiche zona: **Residenziale** con parcheggi sufficienti e servita da tutte le urbanizzazioni.

STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è abitato dall'esecutato [REDACTED].

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna***
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna***
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuno*

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

4.2.1. **Iscrizioni: N.29977/5714 del 30/11/2007**

Iscrizione volontaria ,concessione a garanzia di mutuo , atto pubblico numero repertorio 10884/6860 del 27/11/2007 notaio Limontini Claudio sede Novara .
importo ipoteca: € .228.680.00
importo capitale: € . 114.340,00

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili del 20/04/2024 N. repertorio 1357 a favore di PRISMA SPV S.R.L. sede Roma , contro [REDACTED] con atto trascritto a Novara il 13/05/2024 ai numeri 7101/5434.

4.2.3. *Altre trascrizioni: nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Dalla verifica in Comune non vi sono pratiche edilizie relative al fabbricato di abitazione.
Per il magazzino è stata chiesta autorizzazione alla sistemazione cassero per realizzazione autorimessa con licenza del 05/03/1979 n.13 . Attualmente non conforme al disegno depositato in Comune per il tetto inclinato anziché piano .

4.3.2. **Conformità catastale:**

Catastalmente la planimetrie dell'abitazione non è conforme all'attuale fabbricato per la mancanza di una tramezza al primo piano , il numero civico sul muro della casa è il 19.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute per riscaldamento:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze: nessuna

€.0

€.0

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA Atto del 27/11/2007 Pubblico ufficiale LIMONTINI CLAUDIO Sede NOVARA (NO) Repertorio n. 10883 - COMPRAVENDITA .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ALLOGGIO	Sup. reale lorda	64	1	64,00
BALCONE	Sup. reale lorda	5,6	0,30	1,68
ORTO	Sup. reale lorda	45	0,10	4,50
				70,18
	Sup. reale lorda			70.00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

Copertura:

Scale:

materiale: **c.a. e muratura** - condizioni: **buone**

tipologia: C.a. - condizioni: **normali**

tipologia: **Falda** - copertura in tegole in cotto

condizioni: **normali**

tipologia: **a rampa** materiale: **C.A.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Infissi interni:

materiale: **pvc-vetrocamera** - condizioni: **Buone**

materiale: **legno tamburato**- condizioni: **buone**

Pareti esterne:

Pavim. Interna:

Plafoni:

Rivestimento:

Rivestimento:

materiale: **piastrelle** - condizioni: **discrete**

materiale: **ceramica**- condizioni: **normali**

materiale: **intonaco** - condizioni: **normali**

ubicazione: **bagno** - materiale: **ceramica** -

condizioni: **normali**

ubicazione: **cucina** - materiale: **ceramica** -

condizioni: **normale**

Impianti:

impianto riscaldamento con termosifoni

impianto citofonico

Gas:

Elettrico:

Idrico:

Condizioni discreto

alimentazione: **fornello**

tensione: **220** - in parte mancante

alimentazione: **rete municipale**

Fognario allacciato alla rete comunale

Descrizione **MAGAZZINO** di cui al punto **B**

Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2

Descrizione: *piccolo magazzino al piano Terra di fronte all'abitazione della superficie di mq.13 circa con accesso da corte comune , da via Terdobbiate .*

Identificato al catasto NCEU: intestato/a a:

[REDACTED] Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2

foglio 12 mappale 151 , -categoria C/2, classe 2, consistenza mq.10, Sup. catastale mq.11 posto al piano Terra- - rendita € 17,04.

Coerenze: in contorno in senso orario a nord mapp.38, ad est mapp.41 a sud mapp.36, lato ovest mapp. 7.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 2.71

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	13	1	13
	Sup. reale lorda			
	Sup. reale lorda	13	1	13

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

materiale: muratura - condizioni: **normali**

tipologia: C.A . - condizioni: **normali**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: **porta** - materiale: **metallo** - condizioni: **normali**

Accessori:

Nessuno

Descrizione **Terreno** di cui al punto **C**

[REDACTED] Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2

Descrizione: *piccolo appezzamento di terreno ua uso orto mq.45 con piccola tettoia in legno da demolire costruita senza autorizzazione edilizia. ORTO inserito nella valutazione dell'alloggio.*

Identificato al catasto terreni:di Sozzago intestato a:

[REDACTED]

foglio 12 mappale 26, -seminativo classe 1 superficie mq.45 R.D. € .0,35 R.A. € .0,26

Coerenze: in contorno in senso orario a nord mapp. 9, ad est mapp.28 a sud mapp.27, lato ovest mapp. 25.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile, qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento, è la ricerca del più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazione d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura oltre che all'epoca di costruzione. Nella stima vi sono già compresi gli spazi comuni.

Fonti di informazione

- Catasto di NOVARA; Comune di Sozzago microzona catastale n.1
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivista il Consulente immobiliare – Borsino immobiliare Novarese edizione 2025.

Valutazione corpi

A. ALLOGGIO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
A. Alloggio + orto	70,00	600	42.000,00

- Valore a corpo: **alloggio** € 42.000,00

- Valore accessori:

- Valore complessivo diritto e quota: € 42.000,00

B. Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	13	A corpo	€ 6.000,00
	13		€ 6.000,00

Riepilogo valutazione di mercato del lotto:

ID	Immobile	Valore diritto e quota
A	ALLOGGIO	€ 42.000,00
B	MAGAZZINO	€ 6.000,00
VALORE TOTALE LOTTO		€ 48.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna Riduzione in quanto la valutazione tiene conto del valore di mercato dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

Spese tecniche sanatoria opere interne appartamento tramezza primo piano e di regolarizzazione catastale, regolarizzazione copertura magazzino come da progetto.

€ 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Per la commerciabilità del bene si ritiene consigliabile l'indivisibilità degli immobili oggetto della presente perizia e pertanto la vendita degli stessi in un unico lotto.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore totale del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 43.000,00

Novara, li 26/06/2025

Il Perito
Geom. Massimo Cerutti



9 Allegati

- Documentazione Fotografica
- Copia schede catastali
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Verbale
- Mappa urbana
- Estratto PRGC