

Esecuzione Immobiliare

XXX
contro
XXX
XXX

N. Gen. Rep. **85/2022**

ELABORATO PERITALE

AGGIORNAMENTO DEL 28/03/2025

*Tecnico incaricato: Geom. Andrea Arcagni
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2387
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. RCG NDR 74D03 D872B*

con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: andrea.arcagni@314studio.it



Beni in Novara (NO) – Corso della Vittoria n. 17b/15e**Lotto 001****ABITAZIONE, CANTINA, AUTORIMESSA e POSTO AUTO SCOPERTO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sita in Novara (NO) in Corso della Vittoria n. 17/b e censita al C.F. al fg. 49 part. 48 sub. 59.

Si tratta di un appartamento collocato al piano quarto di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Corso della Vittoria 17", ubicato nel quartiere Sant'Andrea del Comune di Novara, zona semi-centrale.

L'immobile è accessibile dal vano scala/ascensore comuni a cui si accede tramite ingresso dalla strada e dall'area cortilizia.

Il complesso residenziale è raggiungibile dalla pubblica via mediante ingressi pedonali posti al civico 17 e 17/b e ingresso carraio posto al civico 15/e.

L'appartamento è costituito da: cucina (c.a. 16,90 mq), soggiorno (c.a. 25,30 mq), disimpegno (c.a. 1,50 mq), camera 1 (c.a. 13,00 mq), bagno 1 (c.a. 7,50 mq), bagno 2 (c.a. 4,50 mq) e camera 2 (c.a. 10,00 mq), per un totale di circa 78,70 mq calpestabili e circa 92,70 mq lordi.

I locali dell'immobile presentano un'altezza interna di circa 2,70 m.

Sono presenti due balconi, uno sul fronte ovest (lato strada) di c.a. 16,50 mq e uno sul fronte est (lato area cortilizia) di c.a. 9,60.

Sono inoltre presenti tre ripostigli esterni posizionati sui balconi: uno su balcone posto a ovest (Rip. 1) di c.a. 0,50 mq calpestabili e c.a. 0,80 mq lordi, e due su balcone posto a est rispettivamente di c.a. 0,30 mq calpestabili e c.a. 0,70 mq lordi (Rip. 2) e di c.a. 1 mq calpestabile e c.a. 1,80 mq lordi (Rip. 3).

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 3/4;

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/4.

- foglio 49 mappale 48 sub. 59, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, posto al piano 4, rendita € 555,19.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: mappale 47, spazio su strada, vano scala comune e u.i. di altrui proprietà, spazio area cortilizia comune.





B. Proprietà per la quota di 1/1 di cantina sita in Novara (NO) in Corso della Vittoria n. 17/b e censita al C.F. al fg. 49 part. 48 sub. 68.

Si tratta di un locale di deposito collocato al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Corso della Vittoria 17", ubicato nel quartiere Sant'Andrea del Comune di Novara, zona semi-centrale.

L'immobile è accessibile dal vano scala comune collegato tramite ingresso dalla strada e dall'area cortilizia.

Il complesso residenziale è raggiungibile dalla pubblica via mediante ingressi pedonali posti

al civico 17 e 17/b e ingresso carraio posto al civico 15/e.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale di c.a 5,40 mq calpestabili e c.a 7,50 mq lordi. Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,65 m.

Al catasto fabbricati l'immobile è intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 3/4;

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. FRRLSS91D23B019L, proprietà per 1/4.

- foglio 49 mappale 48 sub. 68, categoria C/2, classe 10, consistenza 7 mq, posto al piano S1, rendita € 10,07.

Coerenze cantina da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, cavedio, vano scala comune, corridoio comune.



C. Proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Novara (NO) in Corso della Vittoria n. 15/e e censita al C.F. al fg. 49 part. 48 sub. 108.

Si tratta di un'autorimessa collocata al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Corso della Vittoria 17", ubicato nel quartiere Sant'Andrea del Comune di Novara, zona semi-centrale.

L'immobile è accessibile dalla rampa carrabile posta nell'area cortilizia, collegata al cancello carraio posto al civico 15/e, oltre che dal vano scala comune.

Il complesso residenziale è raggiungibile dalla

pubblica via mediante ingressi pedonali posti al civico 17 e 17/b e ingresso carraio posto al civico 15/e.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale di c.a 16,00 mq calpestabili e c.a 20,50 mq lordi. Il locale presenta un'altezza interna di circa 2,65 m.

Al catasto fabbricati l'immobile è intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 3/4;

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/4.

- foglio 49 mappale 48 sub. 108, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, posto al piano S1, rendita € 80,77.

Coerenze autorimessa da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, vano scala comune, area di passaggio comune, u.i. di altrui proprietà.



D. Proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto distinto con il n. 14 sito in Novara (NO) in Corso della Vittoria n. 15/e.

Si tratta di un posto auto scoperto collocato nel cortile condominiale del fabbricato denominato "Condominio Corso della Vittoria 17", ubicato nel quartiere Sant'Andrea del Comune di Novara, zona semi-centrale.

L'unità è accessibile direttamente dalla strada mediante passo carraio.

Al catasto fabbricati l'immobile non risulta identificato.

Coerenze posto auto scoperto a Nord ed Est

area condominiale, a sud passaggio comune ad ovest posto auto n.13.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, tuttavia erroneamente si riporta il civico 17 per tutti gli immobili, mentre all'appartamento e alla cantina si accede dal civico 17/b e all'autorimessa dal civico 15/e. Detta difformità comunque non compromette la corretta individuazione del bene.

Precisando che il posto auto di cui al punto "D" non risulta descritto nell'atto di pignoramento ma tuttavia è da ritenersi compreso in quanto trattasi di pertinenza come descritto nell'atto Notaio Nunzia Giacalone Rep. 253734/35601 del 15/11/2006.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita sono pignorate per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero dei beni.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla documentazione fornita non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE, CANTINA E AUTORIMESSA e POSTO AUTO SCOPERTO

Caratteristiche zona: semicentrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto risultano occupati dagli esecutati.

4. VINCOLI ED 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Perito: Geom. Andrea Arcagni

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo n.26063 del registro generale e n.5407 del registro particolare del 21/11/2006, a favore: XXX sede XXX C.F. XXX e contro: XXX nata a XXX (XX) il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni su immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 59, immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 68, immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 108 siti nel Comune di Novara e XXX nato a XXX (XX) il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni su immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 59, immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 68, immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 108 siti nel Comune di Novara, come da atto notarile pubblico a Rogito Notaio Nunzia Giacalone in data 15/11/2006 rep. 253735/35602.

4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento Immobiliare n.7505 del registro generale e n.5502 del registro particolare del 10/05/2022, a favore: XXX sede XXX C.F. XXX e contro: XXX nata a XXX (XX) il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà su immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 59, immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 68, immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 108 siti nel Comune di Novara e XXX nato a XXX (XX) il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà su immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 59, immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 68, immobile riportato in C.F. al Foglio 49 Particella 48 Subalterno 108 siti nel Comune di Novara, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara, in data 19/04/2022 rep. 1283.

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:**

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al presente lotto di vendita si riscontrano alcune difformità rispetto a quanto autorizzato nelle pratiche edilizie, nello specifico piccole differenze per quanto riguarda la distribuzione interna e il posizionamento delle aperture in facciata. Dalla verifica effettuata si precisa che la parete di confine nord viene indicata con un andamento diverso dallo stato di fatto ed inoltre negli elaborati grafici non viene riportato il ripostiglio esterno posto sul balcone (est) che risulta ricavato all'interno del vano scala comune.

In riferimento alla cantina, essa risulta avere un'altezza interna di 2,65 m mentre nella concessione edilizia viene riportata un'altezza pari a 2,50 m.

Infine, per quanto riguarda l'autorimessa si riscontra la stessa difformità della cantina relativamente all'altezza interna del locale (che risulta quindi essere di 2,65 m).

Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante un'unica pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 3.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione amministrativa.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda la conformità catastale si rilevano le medesime differenze di cui al punto 4.3.1. Tali difformità potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante aggiornamento delle planimetrie catastali con un costo stimato in € 1.200,00 comprensivo di tributi catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione: circa **€ 1.500,00**

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: n.d.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.269,65

Ulteriori avvertenze / informazioni:

Si segnala che l'abitazione è dotata di impianto termico di tipo autonomo.

Millesimi di proprietà: 47,671 in riferimento al condominio.

Amministratore: XXX – XXX, XXX (XX) – Tel. XXX

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 3/4;

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/4.

6.2 Precedenti proprietari:

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne alla proprietà attuale di cui al punto 6.1 mediante denunciata successione registrata all'Ufficio del Registro di Borgomanero in data 10/10/2013 num. rep. 2321/9990/13 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Novara-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/12/2013 ai n.14588 del registro generale e n.10175 del registro particolare in morte del Sig. XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX e deceduto il XXX.

Ai Sig.ri XXX e XXX i beni pervennero mediante Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Giacalone Nunzia del 15/11/2006 num. rep. 253734/35601 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 20/11/2006 al n.26056 di registro generale e n.15740 di registro particolare; a favore: XXX nato a XXX (XX) il XXX per 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni e XXX nata a XXX (XX) il XXX per 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, contro: XXX nata in XXX (XX) il XXX per 1/1 di piena proprietà.

Alla Sig.ra XXX i beni pervennero mediante Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Cafagno Gian Vittorio del 15/07/1996 num. rep. 22688 e trascritto presso il Ministero delle Finanze-Conservatoria di Novara il 01/08/1996 al n.9943 di registro generale e n.7367 di registro particolare; a favore: XXX nata in XXX (XX) il XXX per 1/1 di piena proprietà, contro: XXX nato a XXX (XX) il XXX per 1/1 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. gen. 1021 del 25/05/1989 per costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi al piano terra;
- Concessione Edilizia prot. gen. 3749 del 31/01/1992 (variante alla concessione edilizia p.g. 1021 del 25/05/1989);
- Concessione Edilizia prot. gen. 2630 del 22/12/1992 (variante alla concessione edilizia p.g. 1021 del 25/05/1989);
- D.I.A. prot. gen. 91400 del 19/12/2007 (rifacimento copertura);
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità prot. gen. 4/93 del 14/01/1994.

Descrizione **abitazione**

Fg. 49 part. 48 sub. 59

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto Urbano esistente 2,5".



Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione	Sup. reale lorda	92,70	mq	1,00	92,70	mqe
Balconi/Portico fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	mq	0,30	7,50	mqe
Balconi/Portico oltre 25 mq	Sup. reale lorda	1,10	mq	0,10	0,11	mqe
Ripostigli non comunicanti	Sup. reale lorda	3,25	mq	0,25	0,81	mqe
Totale	Sup. reale lorda	122,05	mq		101,12	mqe

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone

Solai:

tipologia: solai in soletta mista preconfezionata, condizioni: buone

Manto di copertura:

materiale: tegole canadesi, condizioni: non verificate

Scale comuni:

tipologia: a rampa, ubicazione: interna, materiale: ceramica e marmo, servoscala: assente, condizioni: buone. Ascensore: presente

Componenti edilizie e costruttive:*Infissi esterni:*

materiale: metallo, tipologia: monoblocco, anta a battente, vetro doppio, condizioni: discrete (porta di ingresso in legno di tipo blindato, condizioni: buone)

Infissi interni:

materiale: legno tamburato, tipologia: a battente, condizioni: buone

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura, condizioni: buone

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura, condizioni: discrete

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in gres/ceramica, condizioni: discrete, pavimentazione in parquet, condizioni: pessime

Pavimentazione esterna (balconi):

materiale: piastrelle ceramica, condizioni: discrete

Plafoni:

materiale: intonaco/tinteggiatura, condizioni: discrete

*Rivestimento:*ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete
assenti*Scale interne:*

assenti

*Impianti:**Riscaldamento*

autonomo, conformità: non rilevata

Raffrescamento

autonomo, conformità: non rilevata

Gas:

metano, conformità: non rilevata

Elettrico:

tensione: 220V, conformità: non rilevata

Idrico:

alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata

Stato dei luoghi:

L'appartamento si colloca al piano quarto di un fabbricato edificato all'inizio degli anni '90 e in relazione alla sua vetustà, si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione. Si rilevano lievi fessurazioni nella muratura del soggiorno, fenomeni di infiltrazioni sui soffitti, formazione di muffe lungo la muratura dei balconi e pavimentazione in parquet danneggiata. L'abitazione è localizzata in zona semicentrale nel Comune di Novara, in prossimità della stazione ferroviaria.

Accessori:

Ripostigli esterni accessibili tramite i balconi.

Descrizione cantina**Fg. 49 part. 48 sub. 68****Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto Urbano esistente 2,5".

Perito: Geom. Andrea Arcagni

7 di 11

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Cantina	Sup. reale lorda	7,50	mq	1,00	7,50	mqe
Totale	Sup. reale lorda	7,50	mq		7,50	mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone

Solai:

tipologia: solaio a lastre prefabbricate con getti di completamento, condizioni: discrete

Manto di copertura:

materiale: tegole canadesi, condizioni: non verificate

Scale comuni:

tipologia: a rampa, ubicazione: interna, materiale: ceramica e marmo, servoscala: assente, condizioni: buone. Piano interrato non raggiunto dall'ascensore presente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: metallo, tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura, condizioni: buone

Pareti interne:

assenti

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete

Plafoni:

materiale: intonaco/tinteggiatura, condizioni: discrete

Impianti:

Riscaldamento

assente

Raffrescamento

assente

Gas:

assente

Elettrico:

tensione: 220V, conformità: non rilevata

Idrico:

assente

Stato dei luoghi:

La cantina si colloca al piano interrato di un fabbricato edificato all'inizio degli anni '90. L'unico locale di cui è composta risulta essere di limitate dimensioni e in condizioni discrete di conservazione.

Accessori:

Nessuno

Descrizione **autorimessa****Fg. 49 part. 48 sub. 108****Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto Urbano esistente 2,5".

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Autorimessa	Sup. reale lorda	20,50	mq	1,00	20,50	mqe
Totale	Sup. reale lorda	20,50	mq		20,50	mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone

Solai:

tipologia: solaio a lastre prefabbricate con getti di completamento, condizioni: discrete

Manto di copertura:

materiale: tegole canadesi, condizioni: non verificate

Scale comuni:

tipologia: a rampa, ubicazione: interna, materiale: ceramica e marmo, servoscala: assente, condizioni: buone. Piano interrato non raggiunto dall'ascensore presente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: metallo, tipologia: basculante, condizioni: discrete

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura, condizioni: discrete

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete
Plafoni: materiale: intonaco/tinteggiatura, condizioni: discrete
Impianti:
Riscaldamento assente
Raffrescamento assente
Gas: assente
Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata
Idrico: assente
Stato dei luoghi: L'autorimessa si colloca al piano interrato di un fabbricato edificato all'inizio degli anni '90 e si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione. È comodamente accessibile dalla rampa carrabile a cui si accede dalla strada tramite il cancello carraio, oltre che dal vano scala interno comune. Collocandosi in zona semicentrale del Comune di Novara si riscontra un buon interesse commerciale per questo tipo di unità immobiliare.

Accessori: Nessuno

Descrizione **posto auto scoperto**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto Urbano esistente 2,5".

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	25,00 mq	1,00	25,00 mqe
Totale	Sup. reale lorda	25,00 mq		25,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: nessuno

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: materiale: asfalto, condizioni: buono

Impianti: nessuno

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2023, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara, fascia semicentrale/corso della vittoria, codice di zona C4, abitazioni civili e autorimesse (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. abitazione B. cantina C. autorimessa D. posto auto scoperto

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A. Abitazione fg. 49 part. 48 sub. 59	101,12	mq	1.000,00 €	101.120,00 €
B. Cantina fg. 49 part. 48 sub. 68	7,50	mq	250,00 €	1.875,00 €
C. Autorimessa fg. 49 part. 48 sub. 108	20,50	mq	550,00 €	11.275,00 €
D. Posto auto scoperto (a corpo)	25,00	mq	5.000,00 €	5.000,00 €
Totale	154,12	mq		119.270,00 €

- Valore corpo:	€ 119.270,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.270,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 119.270,00

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 49 part. 48 sub. 59	101,12	mq	101.120,00 €	1/1=	101.120,00 €
B. Cantina fg. 49 part. 48 sub. 68	7,50	mq	1.875,00 €	1/1=	1.875,00 €
C. Autorimessa fg. 3 part. 73 sub. 4	20,50	mq	11.275,00 €	1/1=	11.275,00 €
D. Posto auto scoperto (a corpo)	25,00	mq	5.000,00 €	1/1=	5.000,00 €
Totale	154,12	mq			119.270,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 23.854,00

Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 0

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 1.200,00

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Perito: Geom. Andrea Arcagni

Si precisa che nel prezzo base d'asta del lotto non sono state decurtate le spese condominiali insolute di cui al punto 5.

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di stima è costituito da un appartamento con autorimessa e cantina. Si ritiene che l'accorpamento delle unità immobiliari possa rendere il lotto più appetibile e la vendita più agevole.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 119.270,00 – 23.854,00 – 3.000,00 – 1.200,00 = € 91.216,00
in c.t. = € 91.000,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 28/03/2025

Firmato digitalmente
Geom. Andrea Arcagni

Perito: Geom. Andrea Arcagni

