

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. 7/2025

contro

Giudice Dott.ssa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:

Geom. BODO MAURIZIO GIUSEPPE
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2477
c.f. BDO MZG 78T10 F952C

con studio in:

Biandrate (NO) – via Sereno Caccianotti, 11/15

e-mail: mauriziogiuseppebodo@gmail.com

Beni in Biandrate (NO) – Via Roma, ■
Lotto 1
Appartamento con posto auto scoperto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Appartamento a P.2
 Vista dalla corte comune

Posto auto scoperto
 Vista dalla corte comune



PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 di un'unità immobiliare ad uso abitativo, tipologia bilocale con posto auto scoperto pertinenziale, inserita in un fabbricato residenziale di tipologia casa di corte sito nel Comune di Biandrate (NO), in via Roma n. ■.

Il fabbricato in cui l'appartamento è collocato è costituito da una casa di corte tradizionale, con corte interna ad uso comune, sviluppata su tre piani fuori terra. L'alloggio oggetto di stima si trova al secondo piano (sottotetto), mentre il posto auto scoperto è ubicato al piano terra all'interno della corte.

L'accesso al complesso avviene direttamente da via Roma n. ■, attraverso il passo carraio fronte strada, utilizzato sia per il passaggio pedonale che veicolare. Superato l'androne carraio, sulla sinistra, si trova un cancello che immette nella corte interna comune, dalla quale si raggiungono sia l'appartamento sia l'area pertinenziale destinata a parcheggio. L'accesso pedonale all'alloggio avviene tramite scala a chiocciola esterna in c.a. prefabbricato, posta nella corte e a servizio dei piani superiori, che conduce direttamente all'ingresso dell'appartamento collocato all'ultimo livello. Il posto auto è situato a piano terra, sul lato est della corte comune, identificato come il terzo (o penultimo) stallo della fila; esso è raggiungibile direttamente dalla corte comune.

L'unità immobiliare si presenta come un bilocale a destinazione residenziale, così articolato:

- Bussola di ingresso aperta con accesso diretto sul soggiorno, utilizzato – in conformità con le pratiche edilizie – anche come camera da letto;
- Bagno finestrato, attualmente privo di antibagno, in difformità rispetto a quanto autorizzato dagli elaborati progettuali;
- Cucina separata;
- Locale sottotetto non abitabile, censito originariamente come soffitta ma ad oggi utilizzato, in difformità rispetto alla destinazione d'uso originaria, come camera da letto.

Tutti i locali sono ubicati al piano sottotetto, con copertura a falde inclinate in legno a vista. Le altezze interne risultano variabili in funzione dell'andamento della copertura.

Le finiture si presentano di tipo civile con caratteristiche economiche, rispondenti a standard edilizi essenziali.

Come già specificato, l'appartamento è dotato di un posto auto scoperto di pertinenza esclusiva, collocato nella corte comune al piano terra, regolarmente accessibile dall'ingresso carraio su via Roma n. ■.

L'appartamento ed i locali accessori, hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie Calpestabile	Superficie Lorda
Soggiorno/Camera da Letto	mq. 26,30	mq. 50,70
Cucina	mq. 7,30	
Bagno	mq. 6,90	
TOTALE ABITABILE	mq. 40,50	mq. 50,70

Locale accessorio	Superficie Calpestabile	Superficie Lorda
Bussola d'ingresso	mq. 2,70	mq. 3,30
Sottotetto uso soffitta	mq. 27,00	mq. 33,80
Posto auto scoperto	mq. 12,00	mq. 12,00

L'altezza media netta interna dell'appartamento per la zona soggiorno/camera da letto è di mt. 2,44.

L'altezza media netta interna dell'appartamento per il locale cucina è di mt. 2,30.

L'altezza media netta interna del locale bagno è di mt. 2,15.

L'altezza media netta interna del locale sottotetto è di mt. 2,02.

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

-) foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, Superficie catastale mq. 78, escluse aree scoperte mq. 77, piano 2, rendita Euro 121,37;

-) foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, Superficie catastale mq. 12, p. T, rendita Euro 34,09;

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

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 01.50.

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 00.11

L'immobile risulta attualmente intestato alla sig.ra:

-) [REDACTED] nato [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà 1/1 in separazione dei beni.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord vano scala e prospetto su corte comune, a Est altra proprietà confinante, a Sud prospetto su via Roma, a Ovest altra U.I. confinante.

Coerenze posto auto da Nord in senso orario: a Nord posto auto n. 4 di altra U.I., a Est muro di proprietà confinante, a Sud posto auto n. 2 di altra U.I., a Ovest area di manovra comune.

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 delle 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.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà di 1/1 in capo all'esecutato in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:

zona CENTRALE – VECCHIO NUCLEO del paese: ottima vicinanza con il centro del paese e con i servizi pubblici: trasporto (autobus), commercio (negozi – outlet Vicolungo), produttivo e logistico (zona industriale e area logistica di Esselunga), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), religiosi (chiesa), sportivi (campi sportivi); distanza dal capoluogo di provincia città di Novara 10 km a completamento dei servizi necessari mancanti nel comune; presenza di servizi di viabilità in quanto zona di intersezione di arterie autostradali con relativi svincoli.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto della presente perizia risulta attualmente occupato dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], con residenza in [REDACTED], CF [REDACTED], conduttore in forza di contratto di locazione urbano ad uso abitativo codice [REDACTED] stipulato in data [REDACTED], atto privato registrato a Novara il [REDACTED], con durata dal [REDACTED], canone mensile annuo di € 360,00 comprensivo di spese comuni.

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente in presenza della proprietaria e del custode dell'IVG dott. [REDACTED] a seguito di fissazione della data di sopralluogo in data 23/09/2025.

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:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno

4.1.4. Altri pesi o limitazioni d'uso:

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 del 26/11/2009 repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] rogante dott. notaio [REDACTED]

Importo capitale: € 68.837,60

Importo ipoteca: € 138.000,00

Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo del 01/04/2019 repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Importo capitale: € 274.900,84

Importo ipoteca: € 549.801,68

Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 02/12/2019 repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Importo capitale: € 250.134,20

Importo ipoteca: € 500.268,40

Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 26/10/2021 repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Importo capitale: € 430.267,44

Importo ipoteca: € 860.534,88

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 08/12/2024 repertorio n. [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo alla data del pignoramento: € 49.158,69 oltre a spese ad interessi maturandi

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Ricorso per intervento alla partecipazione nella distribuzione del credito ricavato dalla vendita, con istanza di intervento in data 04/06/2025 da parte di [REDACTED]

Importo alla data dell'intervento: € 1.834.062,58 oltre interessi maturati.

-) Ricorso per intervento alla partecipazione nella distribuzione del credito ricavato dalla vendita, con istanza di intervento in data 26/06/2025 da parte di [REDACTED]

Importo alla data dell'intervento: € 29.976,91 oltre interessi maturati.



-) Ricorso per intervento alla partecipazione nella distribuzione del credito ricavato dalla vendita, con istanza di intervento in data 09/10/2025 da parte [REDACTED]

Importo alla data dell'intervento: € 50.478,14 oltre interessi maturati.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è una costruzione di epoca costruttiva antecedente al 1967.

Da controlli effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Biandrate (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite, da parte del tecnico responsabile, le seguenti pratiche edilizie inerenti e successive alla sua edificazione:

-) Pratica Permesso di Costruire [REDACTED]

-) Pratica PdC in variante [REDACTED]

Ulteriori varianti ai sensi dell'Art. 23 DPR 380/01 mediante:

-) DIA [REDACTED]

-) DIA [REDACTED]

-) DIA [REDACTED]

-) Pratica di agibilità con domanda [REDACTED]

in riferimento alle pratiche: [REDACTED]

e rilascio del certificato in data [REDACTED]

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. In particolare non risultano essere state visionate le seguenti pratiche: [REDACTED]

Lo scrivente può quindi affermare che vi sono le seguenti difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto licenziato:

- Premessa. In conformità a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e come integrato dal D.L. 69/2024 (cd. *Decreto Salva Casa*), convertito con modificazioni nella Legge 105/2024, si fa riferimento alle tolleranze costruttive o esecutive come quelle difformità edilizie di modesta entità che, pur discostandosi dalle misure autorizzate, non costituiscono violazione della disciplina urbanistico-edilizia.
- L'unità abitativa oggetto della presente perizia rientra nei limiti stabiliti dal comma 1-bis, punto d), dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, risultando pertanto conforme al regime di tolleranza esecutiva previsto dalla normativa nazionale e da quella regionale. In particolare, trova applicazione la D.G.R. Piemonte n. 2-4519 e il comma 2/3 dell'art. 6-bis della L.R. 19/1999, che disciplinano le ammissibilità delle lievi difformità edilizie entro i limiti di legge.
- A seguito delle verifiche effettuate sullo stato di fatto, si è accertato che:
 - L'indice urbanistico di superficie coperta, così come quello di volume complessivo e di altezza media interna, pur presentando una minima differenza nell'imposta delle falde e nella quota di colmo della copertura, risultano comunque ricompresi nella tolleranza del 5% consentita dalla normativa vigente.

Difformità riscontrate e relative prescrizioni:

- Locale bagno
 - È stato rilevato che il bagno risulta privo di antibagno, elemento previsto dal progetto autorizzato e successivamente rimosso o modificato solo parzialmente.
 - Tale situazione configura una difformità igienico-sanitaria non sanabile, che comporta la necessità di ripristinare lo stato originariamente assentito.
- Locale soggiorno/camera da letto
 - Il locale soggiorno/camera da letto presente lievi modifiche del layout interno.
 - Il soggiorno/camera, anche a seguito di ricostruzione del disimpegno, presenta una superficie netta di pavimento non conforme ai requisiti di rapporto aeroilluminante (RAI) per la quota di rapporto illuminante.

Giudice: Dott.ssa Rossella Incardona

Perito: Geom. Bodo Maurizio Giuseppe



- Dalla documentazione progettuale risulta autorizzata, ma non realizzata, una finestra a tetto necessaria al raggiungimento della quota minima RAI prevista.
- Con riferimento alla L.R. Piemonte 16/2018, aggiornata con la L.R. 7/2025, che stabilisce per i sottotetti esistenti al 26 ottobre 2018 un rapporto RAI minimo di 1/16, si dispone la realizzazione della finestra prevista in progetto o, in alternativa, la sostituzione della porta blindata di ingresso con una porta finestrata a vetri, al fine di assicurare il corretto apporto di luce naturale e di ventilazione.
- Altezze interne del sottotetto
 - Dalle misurazioni effettuate, le altezze interne risultano difformi dallo stato legittimo (misurazioni in parte all'interno del regime di tolleranza) ma comunque conformi ai parametri oggi previsti per il recupero abitativo dei sottotetti:
 - altezza media: 2,20 m per locali abitativi e 2,00 m per locali accessori.
 - Le condizioni riscontrate rispettano pertanto i requisiti della normativa regionale vigente.
- Locale sottotetto (soffitta)
 - Il locale censito come soffitta non abitabile è stato attualmente adibito a camera da letto.
 - Si rilevano lievi difformità del layout interno.
 - Tale destinazione d'uso non risulta assentita né dal titolo edilizio né dalla classificazione catastale, configurando una difformità d'uso.
 - Ai sensi del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Biandrate, si dispone pertanto il ripristino del locale alla sua destinazione originaria di soffitta/accessorio non abitabile.

Le verifiche sono state eseguite confrontando lo stato legittimo, risultante dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale e il Catasto, con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Alla luce delle difformità rilevate, si propone l'attivazione di un procedimento di regolarizzazione edilizia, che contempli il ripristino degli elementi architettonici e funzionali necessari a garantire la piena conformità ai requisiti igienico-sanitari e urbanistico-edilizi vigenti.

4.3.2. Conformità catastale:

Per l'appartamento di cui foglio [redacted] particella [redacted], subalterno [redacted], si riscontrano lievi difformità del layout interno rispetto alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. n. [redacted] a firma del geom. [redacted].

Per il posto auto scoperto di cui al foglio [redacted] particella [redacted], subalterno [redacted], non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. n. [redacted] a firma del geom. [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 Biandrate (NO), alla data della perizia, può affermare che la regolarizzazione delle difformità interne rilevate, è possibile mediante la realizzazione delle opere in ripristino come sopra descritto ed in ottemperanza allo stato legittimo e mediante presentazione di pratica edilizia SCIA per rettifica grafica dello stato rilevato.

Oneri stimati per gli interventi di ripristino:

-) Apertura a tetto con fornitura e posa in opera di finestra: € 1.500,00

-) Ripristino dell'antibagno mediante opera in cartongesso: € 1.000,00

Oneri stimati per le pratiche edilizie: € 600,00 + € 52,00 di diritti di segreteria, oltre a IVA di Legge e spese vive.

Per l'appartamento di cui foglio 10 particella 817, subalterno 13, si necessita aggiornamento delle planimetrie catastali in ragione della corretta rappresentazione grafica dello stato regolare dei luoghi.

Oneri per aggiornamento catastale: € 400,00 + oneri catastali oltre a IVA di Legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa):

€ 250,00

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

nessuna

Giudice: Dott.ssa Rossella Incardona
Perito: Geom. Bodo Maurizio Giuseppe

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

nessuna

Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione)

nessuna

Amministratore: non è presente amministratore. Le parti comuni sono gestite direttamente dalle proprietà interessate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dal 24/11/2009 ad oggi, in forza di atto di compravendita in data [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

[REDACTED] proprietaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 dal 24/10/2007 AL 24/11/2009, in forza di atto di compravendita in data [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria del bene per maggior consistenza in riferimento all'atto di compravendita a rogito [REDACTED]

[REDACTED] ed in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio.

Dati derivanti dall'Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, dai certificati storici catastali e dal certificato notarile ventennale.

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

7.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Biandrate (NO), così come evidenziato dalla consultazione del "P.R.G.C. VARIANTE PARZIALE N. 11/2020 AL VIGENTE P.R.G.I. AI SENSI DELLA L.R. 56/1977 COME MODIFICATA DALLA L.R. 3/2013 DEL 25.03.2013, ART. 17 COMMI 5, 6, 7, 8 E SS.MM.II.", pongono l'unità immobiliare nella zona "ZONE RESIDENZIALI - (B1) art. 12 comma 1", facente riferimento all'art. 12 delle N.T.A. in ragione di aree nelle quali la densità edilizia esistente è ritenuta sufficiente, fatte salve eccezioni di cui all'art. 9 delle NTA.

7.2 Calcolo superfici immobili:

A. Immobile e accessori:

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Appartamento	Sup. lorda	mq. 50,70	1.00	mq. 50,70
Bussola d'ingresso	Sup. lorda	mq. 3,30	0.30	mq. 0,99
Sottotetto uso soffitta	Sup. lorda	mq. 33,80	0.35	mq. 11,83
TOTALE				mq. 63,52

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Posto auto scoperto	Sup. lorda	mq. 12,00	0.40	mq. 4,80
TOTALE				mq. 4,80

ASTE
GIUDIZIARIE®**7.3 Caratteristiche immobile:****A. immobili:**7.3.1 Caratteristiche strutturali:

-) *Struttura portante verticale*: in c.a. e muratura.
-) *Struttura portante orizzontale*: in latero-cemento.
-) *Scala d'accesso*: scala chiocciola con struttura prefabbricata in c.a.
-) *Copertura*: copertura a falde inclinate in legno a vista. Presenza di travi lamellari principali e assito in legno di abete. Il pacchetto di copertura è fornito di interposto isolamento di circa 6 cm e superiore manto di copertura in tegole di laterizio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®7.3.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento:

-) *Infissi esterni*: in legno con aperture a vasistas e a battenti, con vetro camera, senza scuri esterni e presenza di tendaggi interni. Le aperture a pavimento fronte via Roma sono sprovviste di ringhiera. Nel locale sottotetto uso soffitta vi è presenza di n. 2 lucernari.
-) *Porta ingresso*: di tipo di sicurezza con rivestimento in legno sulle 2 facce.
-) *Porte interne*: in legno piano tamburato.
-) *Tamponature esterne*: in muratura di mattoni del tipo blocchi semi pieni.
-) *Pavimentazione interna*: piastrelle in monocottura.
-) *Pavimentazione bagni*: piastrelle in ceramica.
-) *Rivestimento bagni*: piastrelle in ceramica del tipo standard.
-) *Sanitari bagno*: wc, bidet, lavabo, doccia, punto lavatrice.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®7.3.3 Impianti:

-) *Rete gas*: alimentazione da rete comunale.
-) *Elettrico*: impianto esistente sottotraccia e comprende le linee per luce, tv, citofono e telefono.
-) *Idrico*: alimentazione dalla rete comunale. Acs garantita da caldaia a gas autonoma.
-) *Riscaldamento*: autonomo con caldaia a gas e termosifoni ad elementi radianti in alluminio senza contabilizzatori. Integrazione con aerotermini elettrici nella zona soggiorno/camera da letto abitabile e nel locale sottotetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®7.3.4 locali accessori:

locale sottotetto ad uso soffitta non abitabile con accesso diretto dal soggiorno/camera da letto, con finiture analoghe alla zona abitativa.

7.3.5 Stato dei luoghi:

L'unità immobiliare nel suo complesso, si presenta in un **BUONO** stato manutentivo e necessita di opere di manutenzione.

Internamente necessita di interventi manutentivi alle pareti a seguito della formazione di efflorescenze e muffe dovute alla condensa per la scarsa aerazione dei locali e per i vari ponti termici delle murature.

Per quanto riguarda gli impianti si fa riferimento alla corrispondenza alle dichiarazioni di conformità allegate alla pratica di richiesta di agibilità del [REDACTED]. Si consiglia tuttavia per gli stessi, pur essendo attualmente funzionanti di verificare la corrispondenza alle attuali **NORMATIVE** di riferimento, con eventuale adeguamento alle nuove normative che regolano la materia.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott.ssa Rossella Incardona
Perito: Geom. Bodo Maurizio Giuseppe

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 Biandrate (NO); dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona CENTRALE / VECCHIO NUCLEO, codice di zona B1, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione Residenziale, tipologia Abitazioni di tipo economico.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Trecate (NO), 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 Abitazioni di tipo civile: Val. min. € 560,00/mq / Val. MAX. € 840,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'appartamento con bussola d'ingresso e locale sottotetto ad uso soffitta il valore **MAX** di € **840,00** 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 desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore appartamento con bussola d'ingresso e sottotetto ad uso soffitta:
mq. 63,52 x €/mq. 840,00 = € **53.356,80**

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

Valori OMI autorimesse: Val. min. € 450,00/mq / Val. MAX. € 670,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare al posto auto scoperto il valore **MAX** di € **670,00** 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 desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore autorimessa: mq. 4,80 x €/mq. 670,00 = € **3.216,00**

RIEPILOGO GENERALE

Appartamento con cantina:	€ 53.356,80
Autorimessa:	€ 3.216,00
TOTALE VALORE	€ 56.572,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si effettua la decurtazione al valore globale dell'immobile obbligatoria applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,20** in riferimento all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (compresa decurtazione spese condominiali insolute): € **11.314,56**

Si ritiene di dover effettuare un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione esterna dello **0,05**, in quanto gli immobili si presentano in uno stato manutentivo *BUONO* e per quanto indicato al punto A.7.3.5; alla sua qualità edilizia con caratteristiche di *ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO*; ad una vetustà di circa 20 anni nonché per le sue caratteristiche *ESTRINSECHE*: € **2.828,64**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € **3.774,90**

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore globale degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 38.654,70 (che si arrotonda ad **€ 38.700,00**)

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

La vendita può essere effettuata sia in un unico lotto che in lotti separati. Il sottoscritto ritiene che la vendita in unico lotto, possa essere più appetibile ad eventuali acquirenti.

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

Biandrate, 29 ottobre 2025

IL C.T.U.

geom. Maurizio Giuseppe Bodo



Allegati alla perizia:

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