

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

ALTEA SPV SRL
in sostituzione di Unicredit S.p.a.

contro



Procedimento esecutivo n° 175/2021

Giudice DOTT.SSA VERONICA ZANIN

ELABORATO PERITALE
DELL'UNITA' ABITATIVA
SITA IN BORGOLAVEZZARO (NO) CASELLO FERROVIARIO N. 48

Tecnico incaricato: Geom. DAVIDE MORO
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°2214
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Novara
codice fiscale MROD66A19B183S – partita IVA 01535420036
con studio in Briona (NO) – Via gen. P. Solaroli n. 20
telefono e fax : 0321 / 82.61.93
cellulare: 338 / 9119215
e-mail: geomoro@alice.it
p.e.c.: davide.moro1@geopec.it

**Beni in Borgolavezzaro (NO) – Casello Ferroviario n. 48
– Lotto 001 –
Abitazione con terreno**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Vista dalla ferrovia



Stralcio vista satellitare.



Il bene oggetto della valutazione di stima si trova in comune di Borgolavezzaro (NO) – Casello Ferroviario n. 48, abitazione in casello ferroviario composta da due locali con accessorio al piano terreno e due locali al piano primo. Il bene risulta essere in capo agli esecutati in piena proprietà per la quota di 1000/1000. L'immobile si trova nella zona esterna della città, in aperta campagna a margine della linea ferroviaria Novara - Alessandria.

In adempimento dell'incarico conferito nell'udienza del 16/09/2022 e prestato giuramento in data 23/09/2022, l'esperto espone e risponde in ordine ai seguenti quesiti, mediante le seguenti prestazioni:

- 1) Visura presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Novara in data 23/11/2022 per la verifica della posizione catastale. In tale occasione è stato verificato quanto allegato alla certificazione notarile, nonché chiesto copia dell'estratto di mappa e della planimetria catastale;
- 2) accertamento dell'indirizzo presso l'anagrafe del comune di Borgolavezzaro (NO) in data 05/10/2022;
- 3) comunicazione al G.E. del 13/10/2022 con autosospensione in attesa di nuove indicazioni, comunicazione al G.E. del 23/11/2022 in cui si chiede l'accesso forzoso per irreperibilità degli esecutati, e tramite PEC all'Avvocato di parte proponente, sopralluogo effettuato il giorno 21/12/2022.
- 4) accesso all'Agenzia delle Entrate di Novara in data 24/10/2022 per controllo contratti di locazione;
- 5) visura all'Ufficio Urbanistica del Comune di Borgolavezzaro per accertamento e verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata e per accertare la sua classificazione nel P.R.G. Vigente, richiesta il 24/11/2022 documenti visionati in data 07/12/2022;
- 6) Visura presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria RR.II) – Ufficio Provinciale di Novara in data 07/01/2023 per verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e le annotazioni nel ventennio;

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

La documentazione esaminata presente nel fascicolo è completa dalla nota di trascrizione del pignoramento e dalla certificazione notarile.

2) verifichi se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi - ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. - ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo e/o comproprietari del compendio pignorato, diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Atto di precetto notificato all'esecutato in data 06/09/2021 mediante raccomandata, atto di pignoramento notificato all'esecutato in data 18/10/2021 mediante raccomandata.

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore di Banca per la Casa s.p.a contro [REDACTED] con atto a rogito Notaio Nunzia Giacalone in data 14/05/2008 Rep n. 259985/39540 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 16/05/2008 ai nn. 8670/1571 gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

Importo ipoteca	€	108.000,00
Importo capitale	€	72.000,00
Durata anni		30

(cfr. certificazione notarile già presente in atti)

Pignoramenti

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Novara in data 07/11/2021 rep. n. 2154, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Milano contro [REDACTED] [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 23/11/2021 ai nn. 18981/14124

(cfr. – certificazione notarile già presente in atti)

Altre trascrizioni:

nn

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio C.RR.II. di Novara in data 07/01/2023, non risultano altre formalità sui beni in oggetto.

In data 03/01/2023, previo accertamento attraverso il portale Polisweb, risulta intervenuto alla procedura ALTEA SPV SRL in sostituzione di UNICREDIT SPA.

(cfr. – All. 1 elenco note)

4) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Sono stati acquisiti: la planimetria catastale del fg. 20 part. [REDACTED] (alloggio con cantina) e del fg. 20 part. [REDACTED] (giardino)

(cfr. – all. 2 planimetria fabbricato con estratto di mappa;)

5) verifichi l'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari dividendi ed indicando le relative quote di ciascuno;

I beni oggetto della presente relazione sono in capo per l'intero agli esecutati, le cui generalità sono:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] – piena proprietà per 500/1000 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] - . piena proprietà per

500/1000.

6) descriva l'immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici da effettuare ex novo, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

DESCRIZIONE BENI LOTTO 1

Sulla base della documentazione esaminata, oltre che dalle evidenze di sopralluogo, il bene immobiliare in oggetto di stima è caratterizzato come segue.

È stato eseguito un primo sopralluogo in data 13/10/2022 per verificare la consistenza del bene e in data 21/12/2022 alla presenza del custode I.V.G. e delle forze dell'ordine per accesso forzoso. In tale occasione è stato possibile visitare l'immobile.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'immobile risulta in stato di abbandono, parzialmente arredato, gli arredi non vengono valorizzati nella presente stima in quanto non sottoposti a pignoramento. I locali risultano liberi.

Il compendio immobiliare è situato all'esterno dell'abitato di Borgolavezzaro, raggiungibile attraverso una strada sterrata. Trattasi di casello ferroviario dismesso, composto da due locali più un locale accessorio e portico al piano terreno e due locali al piano primo. Essendo da lungo tempo abbandonato, la vegetazione di canne di bambù ha infestato l'intera proprietà rendendola poco accessibile. I locali al piano terreno sono adibiti a cucinotto e bagno, soggiorno con altro locale in avancorpo. Al piano primo i due locali sono adibiti a camera. Trovandosi in stato di abbandono, i locali sono tutti fatiscenti per umidità di risalita e infiltrazioni dal tetto. L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con generatore a gas gpl, termosifoni sono in alluminio. L'impianto elettrico è parzialmente sotto traccia. In tutti i locali sono ammassati masserizie varie (abbigliamento, borse, valigie, computer smontati ecc). La pavimentazione, simile in tutti i locali è in graniglia. Il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e persiane. Le porte interne, sono in legno con inserto di vetro. Davanzali e soglie sono in cemento. L'unità abitativa è dotata di terminali di collegamento alla elettrica. Si ignora la presenza di pozzo per acqua e il sistema di scarico fognario. È presente un basso fabbricato accessorio invaso dalla vegetazione e pieno di immondizia, di cui non si trovano riferimenti catastali e urbanistici. La copertura è in parte in coppi e in parte in lastre di fibrocemento presumibilmente contenete amianto.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati in Comune di Borgolavezzaro (NO) intestato a:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ CF: ██████████ – piena proprietà per 500/1000 e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ CF: ██████████ – piena proprietà per 500/1000.

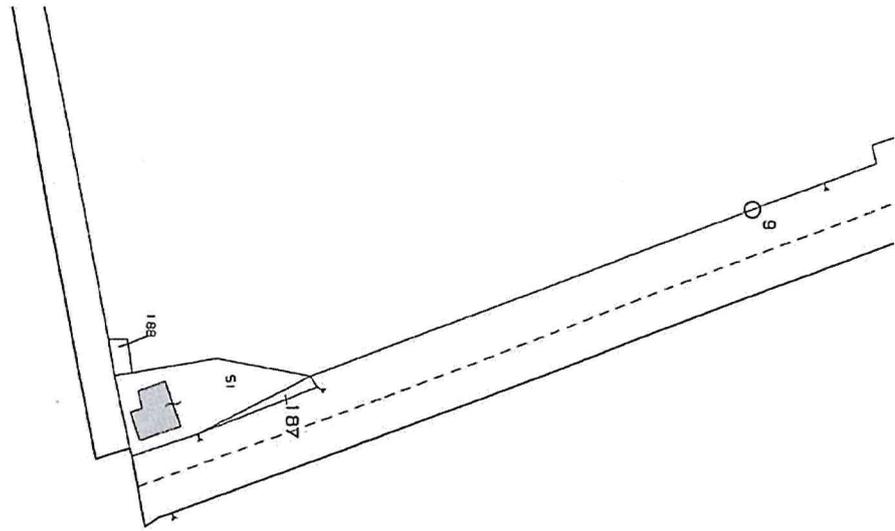
foglio 20 particella ██████████ – strada provinciale 211 Piano T - 1, categoria A/3 – classe 1 – consistenza vani 5 – sup. catastale mq 121, R.C. € 242,73;

Al catasto terreni il complesso condominiale di cui l'abitazione fa parte è edificato sulla particella ██████████ del foglio 20, ente urbano di mq 360.

Foglio 20 mappale ██████████ ferrovia sp di mq 20 senza rendita

(cfr. – certificazione notarile già presente in atti;)

Coerenze riferite all'intero complesso partendo da nord in senso orario: particella ██████████, ferrovia, strada vicinale, particella ██████████.



Estratto di mappa del comune di Borgolavezzaro fg 20 [REDACTED]

La superficie calpestabile dell'immobile è la seguente:

abitazione pt	h =2.58 m composto da cucinotto di mq 4.05, bagno di mq 8.57
abitazione p.1	soggiorno di mq 14,61, accessorio di mq 18,08;
accessorio esterno	hm 2,47 camera di mq 14.01, camera di mq 16,73 da demolire;

Complessivamente l'immobile si sviluppa su una superficie netta commerciale il cui calcolo viene effettuato in base alle superfici equivalenti così ripartita:

Destinazione	Sup. netta locale	Sup. commerciale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	mq. 45,31	mq. 51,90	1,00	mq. 51,90
portico	mq. 12,24		0,2	mq. 2,45
Totale superficie equivalente				mq 54,35

Caratteristiche zona: la proprietà è sita nella zona esterna dell'abitato di Borgolavezzaro in zona agricola;

Servizi della zona: viabilità ordinaria comunale, inoltre, la zona è provvista di tutte le urbanizzazioni.

Collegamenti pubblici: fermata bus: a 1000 m.

stazione FFSS: a 1600 m.
strada statale: a 1000 m.
autostrada: casello autostradale A/4 a 22000 m

7) accerti la conformità tra la descrizione attuale rilevata da lui direttamente del compendio (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

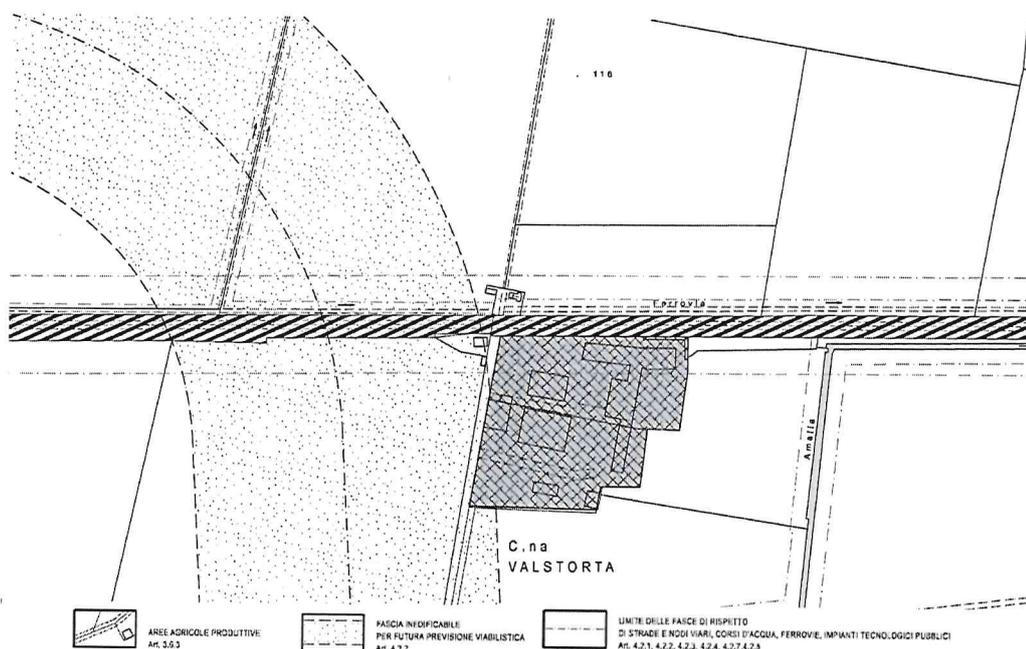
I beni oggetto di pignoramento corrispondono con quelli nella nota di trascrizione.

8) **proceda**, ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene, e **solo previa autorizzazione del G.E.** (ottenuta mediante apposita istanza, da comunicarsi anche al creditore procedente), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

I beni risultano facilmente individuabili nel loro complesso dalle planimetrie catastali.

9) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'intera area su cui ricadono gli immobili è inserita nella zona agricola produttiva del P.R.G.C. (art. 3.6.3. delle nta) In particolare il fabbricato e il terreno sono compresi in area di rispetto ferroviaria e stradale per futura viabilità. La fascia di rispetto stradale è inedificabile (art. 4.2.2 comma 8)



Estratto di prg

10) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16);

Da una ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Borgolavezzaro, a nome dell'esecutato e dei precedenti proprietari. Non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione. Agli

atti risulta che l'immobile è stato condonato per la parte di costruzione in ampliamento con concessione edilizia in sanatoria n. 46/c/87 del 22/10/1987.

Dal sopralluogo effettuato, si rileva il basso fabbricato ad uso ricovero attrezzi, di cui non risultano riferimenti catastali e urbanistici. Tenuto conto della dimensione, delle condizioni generali e dell'esiguo valore del fabbricato, si ritiene conveniente procedere con la demolizione, rispetto al costo di una eventuale sanatoria.

(cfr. All. 3 concessione edilizia in sanatoria)

11) **verifichi** il perito, ove possibile, la conformità degli impianti alla normativa in materia, sia nell'unità oggetto di procedura che nelle eventuali parti comuni, e l'esistenza della documentazione prescritta;

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dall'esecutato e con esso non convivente (pur se legato da parentela), al fine di valutarne l'opponibilità alla procedura **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene (contratto di locazione o comodato d'uso, usufrutto, diritto di abitazione del coniuge superstite, assegnazione al coniuge separato, affitto di fondi rustici ecc., registrati o meno), evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, conv. in L. 19 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione, richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data dell'immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas, ecc.); l'esperto dovrà altresì **avvisare** il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente alla parte esecutata;

L'immobile alla data del sopralluogo 21/12/2022 risultava libero. Non risultano contratti di locazione registrati

(cfr. all. 4 – comunicazione AdE;)

13) **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della parte esecutata;

nn

14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

I beni pignorati non sono sottoposti ad alcun vincolo. In sede di sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti tossici o presunti danni ambientali.

15) **indichi** i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- a. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);

Non risultano trascritte domande giudiziali

- b. atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non risultano trascritti atti e/o convenzioni urbanistiche;

- c. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

non esistono convenzioni matrimoniali;

- d. *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc)*

non esistono ulteriori pesi o limitazioni d'uso, quali diritti reali.

- e. *difformità urbanistico-edilizie;*

per il fabbricato accessorio si prevede la demolizione, stante l'esiguo valore rispetto ai costi della pratica edilizia e catastale per regolarizzazione difformità.

- f. *difformità catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva).*

per il fabbricato accessorio si prevede la demolizione, stante l'esiguo valore rispetto ai costi della pratica edilizia e catastale per regolarizzazione difformità.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- a) *iscrizioni ipotecarie;*

nn

- b) *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

nn;

- c) *difformità urbanistico – edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 16 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)*

N.B.: la procedura non provvede alle spese di regolarizzazione, ma la quantificazione delle stesse è necessaria per detrarre dal prezzo a base di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto dall'aggiudicatario). La regolarizzazione è invece autorizzata dal GE in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione bene);

per il fabbricato accessorio si prevede la demolizione, stante l'esiguo valore rispetto ai costi della pratica edilizia e catastale per regolarizzazione difformità.

- d) *difformità catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 8 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

per il fabbricato accessorio si prevede la demolizione, stante l'esiguo valore rispetto ai costi della pratica edilizia e catastale per regolarizzazione difformità.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
nn
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate ancora scadute;*
nn
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
nn
- 4) *eventuali cause in corso;*
nn

- 5) *i precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la necessità di specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

Alla data di trascrizione del pignoramento l'intera proprietà oggetto di stima risulta in capo a [REDACTED] – piena proprietà per 500/1000 e [REDACTED] - . piena proprietà per 500/1000., con atto stipulato il 14/05/2008 dal Dott. Notaio Giacalone Nunzia Rep n. 259984/39539 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 16/05/2008 ai nn. 5436/8668 contro [REDACTED] per 3/9 di proprietà, [REDACTED] per 2/9 di proprietà, [REDACTED] per 2/9 di proprietà, [REDACTED] per 2/9 di proprietà.

A [REDACTED] per i diritti di 3/9 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 2/9 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 2/9 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 2/9 di piena proprietà, per effetto della morte di [REDACTED] avvenuta il 12/10/1994, proprietario per 1/1, viene presentata denuncia di successione presso Ufficio del registro di Novara il 30/06/1997, rep 1/1366 e successivamente trascritta d'ufficio alla CC.RR.II. di Novara il 14/04/1998 al n. 3673/4868.

Con atto Dott. Notaio Giacalone Nunzia del 14/05/2008 Rep n. 259984/39539, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 16/05/2008 ai nn. 5437/8699 per accettazione eredità da parte di [REDACTED] per 3/9 di proprietà, [REDACTED] per 2/9 di proprietà, [REDACTED] per 2/9 di proprietà, [REDACTED] per 2/9 di proprietà contro [REDACTED] proprietario per intero nel ventennio precedente;

(cfr. – certificazione notarile già presente in atti)

16) *determini il valore di mercato, già decurtato del 20% dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando a titolo esplicativo:*

a) *lo stato di conservazione dell'immobile;*

b) *l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo*

c) *come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri, ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora abbiano durata ultranovennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano stati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento);*

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà e forma un unico lotto. La valutazione a corpo dei fabbricati con destinazione residenziale e accessori viene di seguito riportata. Il valore viene determinato secondo le quotazioni medie di riferimento desunte da fonti ritenute particolarmente attendibili, quali il "Consulente Immobiliare", la "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" pubblicata dall'Agenzia del Territorio e dal sito del borsino immobiliare. Ai valori medi a metro quadrato così individuati, sono stati applicati i coefficienti correttivi in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, alla vetustà, alle condizioni di manutenzione ed allo stato di conservazione dell'immobile e degli impianti di cui è dotato, alla appetibilità del bene. È stata condotta, inoltre, una accurata indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per conoscere la dinamica del mercato immobiliare locale e per acquisire i prezzi medi di vendita di immobili compravenduti in tempi recenti. Vengono prese come fonti d'informazione l'Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Borgolavezzaro, Consulente Immobiliare - Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I. e borsino immobiliare.

In base alle suddette considerazioni si determina il valore complessivo di diritto e quota del bene immobiliare oggetto di stima:

valutazione del diritto di piena proprietà in

€ 14.300,00

Per il calcolo del valore della piena proprietà si adotta una stima sintetica comparativa parametrica semplificata, il cui calcolo del valore è effettuato in base alle superfici equivalenti, che serve esclusivamente come elemento comparativo.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore Equivalente	
Unità immobiliare	mq. 54,35	380,00	€	20.653,00
Valore corpo della piena proprietà			€	20.653,00

Il suddetto valore tiene conto di un esisto favorevole di tutte le pratiche eventualmente in corso, in sospeso o comunque necessarie per garantire la piena commerciabilità nel mercato libero immobiliare, pertanto di seguito si determinano gli aggravii di costo e di ulteriori oneri connessi al bene in stima così come dalle evidenze visive emerse nel corso del sopralluogo e nelle verifiche condotte durante lo svolgimento delle indagini conoscitive:

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali insolute	€	0,00
Spese per aggiornamento urbanistico in sanatoria (demolizione fabbricato accessorio esterno)	€	2.200,00
Spese per aggiornamento catastale	€	0,00
Cause in corso: nessuna		
Ulteriori avvertenze: nessuna		

Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto 001

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza garanzia di vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€	4.130,60
--	---	----------

Prezzo base d'asta del Lotto 001

Valore dell'immobile al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente Piena proprietà	€	14.322,40
--	---	-----------

Novara li, 10/01/2023

Il Perito



- allegati: 1 - elenco note
2 - planimetria catastale alloggio e estratto di mappa;
3 - Concessione edilizia in sanatoria;
4 - comunicazione ADE;
5 - rilievo fotografico.

