
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Proc. Es. R.G. n. **99/2023**

Giudice **Dott.ssa Simona Delle Site**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Gatti Marzio
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1418*

con studio in: Novara – Viale Roma 16/D

email: marzio.gatti@libero.it

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE:

E' presente documentazione ipo-catastale ex art. 567 II comma c.p.c..

2. EX ART. 498, COMMA 2, e 600 c.p.c.:

Non risultano inadempienze

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 06/12/2011 ai numeri 19350/3119, atto [redacted] rep. Num. 203483/33026 del 01/12/2011, per capitale di € 470.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 799.000,00, durata 15 anni, a favore di

[redacted] (domicilio ipotecario eletto: [redacted]), contro [redacted] in data [redacted] per i diritti pari a 1/1 di Usufrutto per l'unità negoziale 1 e per il diritto pari a 1/1 di Proprietà dell'unità negoziale 2; [redacted] in data [redacted] per i diritti pari a 1/1 di Nuda Proprietà dell'unità negoziale n. 1.

Unità negoziali Comune di Borgo Ticino: 1) in NCEU a Foglio 14 Particella 1063 subalterno 2, A/2, [redacted], piano T, Foglio 14 Particella 1063 subalterno 8, C/6, [redacted], piano S1; 2) in NCEU a Foglio 21 Particella 1194 subalterno 17, A/2, [redacted], piano 2S1, Foglio 21, Particella 1194 subalterno 12, C/6, [redacted], piano S1.

- Annotazione a iscrizione iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara del 06/12/2019 ai numeri 17893/2317, atto [redacted] rep. Num. 22572/14362 per rinegoziazione mutuo.

Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Novara il 26/06/2023 ai nn. 10197/7634, verbale di pignoramento immobili del 01/06/2023, numero di repertorio 1404 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Novara, a favore [redacted]

[redacted] contro [redacted] per i diritti pari a 1/1 di Usufrutto per l'unità negoziale 1 e per il diritto pari a 1/1 di Proprietà dell'unità negoziale 2; [redacted] per i diritti pari a 1/1 di Nuda Proprietà dell'unità negoziale n. 1.

Unità negoziali Comune di Borgo Ticino: 1) in NCEU a Foglio 14 Particella 1063 subalterno 2, A/2, Via alla Cava snc, piano T, Foglio 14 Particella 1063 subalterno 8, C/6, Via alla Cava snc, piano S1; 2) in NCEU a Foglio 21 Particella 1194 subalterno 17, A/2, Via Leonardo da Vinci snc, piano 2S1, Foglio 21, Particella 1194 subalterno 12, C/6, Via Leonardo da Vinci snc, piano S1.

4. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE:

Le planimetrie catastali sono state acquisite in data 5 giugno 2024.

5. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI:

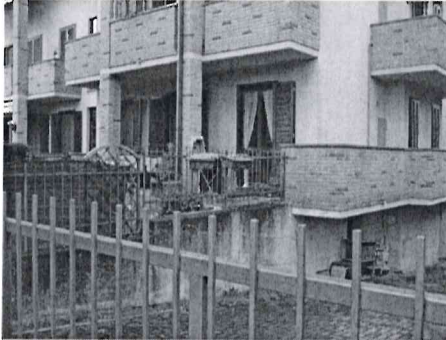
La proprietà delle unità immobiliari di interesse risultano: [redacted] per i diritti pari a 1/1 di Usufrutto per l'unità negoziale 1 e per il diritto pari a 1/1 di Proprietà dell'unità negoziale 2; [redacted] per i diritti pari a 1/1 di Nuda Proprietà dell'unità negoziale n. 1.

Unità negoziali Comune di Borgo Ticino: 1) in NCEU a Foglio 14 Particella 1063 subalterno 2, A/2, Via alla Cava snc, piano T, Foglio 14 Particella 1063 subalterno 8, C/6, Via alla Cava snc, piano S1; 2) in NCEU a Foglio 21 Particella 1194 subalterno 17, A/2, Via Leonardo da

Vinci snc, piano 2S1, Foglio 21, Particella 1194 subalterno 12, C/6, Via Leonardo da Vinci snc, piano S1.

LOTTO 1 – Via alla Cava snc, ora Via Antonio Meucci 140 – Fig. 14, Part. 1063, sub. 2 – Fig. 14, Part. 1063, sub. 8

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:



N.C.E.U. – Fig. 14, Part. 1063, sub. 2 – Via alla Cava snc – Cat. A/2 – cl. 1 – cons. 6 vani – Sup. Cat. 106 m², totale escluse aree scoperte 91 m² - Rendita € 449,32 – piano T– Borgo Ticino (NO)

N.C.E.U. – Fig. 14, Part. 1063, sub. 8 – Via alla Cava snc – Cat. C/6 – cl. 2 – cons. 31 m² - Rendita € 110,47 – piano S1– Borgo Ticino (NO)

L'unità immobiliare di interesse è sita al piano terra di palazzina sita nel Comune di Borgo Ticino (NO) in Via alla Cava snc, ora Via Antonio Meucci n. 140.

Al piano terra, subito alla dx dell'ingresso condominiale, è presente l'accesso all'unità immobiliare di interesse. L'appartamento è così composto: soggiorno/pranzo su cui si affaccia la cucina con locale dispensa, e accesso al disimpegno della zona notte dove sono presenti camera da letto, bagno, e camera da letto con cabina armadio. E' presente piccolo portico sulla facciata principale e balcone, sulla facciata nord, che collega il giardino su Via Meucci con quello retrostante.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 86,0 m². Il portico ha una superficie di circa 4,5 m², il balcone ha una superficie di circa 5,7 m² mentre il giardino retrostante ha una superficie di circa 90,0 m² e quello sul fronte principale ha una superficie di circa 70,0 m². L'altezza interna dell'appartamento è di circa 270 cm.

La superficie calpestabile dei vari locali corrisponde a: soggiorno 26,8 m², cucina 9,4 m², dispensa 4,07 m², disimpegno 2,25 m², camera 10,5 m², bagno 6,15 m², camera matr. 14,30, cabina armadio 5,04 m². Totale superficie calpestabile pari a circa 78,5 m².

La superficie lorda/commerciale dell'appartamento è di 85,60 m². Il giardino retrostante ha una superficie di circa 90,00 m², quello davanti di circa 70,00 m², il balcone di circa 5,7 m² e il portico di circa 4,5 m².

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e tamponamento muratura, solaio in laterocemento; le facciate sono intonacate.

L'edificio di interesse è stato ultimato nell'anno 2001, è presente abitabilità rilasciata il 07/12/2001.

L'abitazione presenta difformità catastale rispetto alla C.E. 3383 del 27/11/2001, variante in corso d'opera alla C.E. 3219/2000 del 03/08/2000 per quanto riguarda il balcone verso la rampa di accesso ai box.

I pavimenti e i rivestimenti (bagno e cucina) sono in grès ceramico.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, i radiatori sono a piastra in alluminio. L'impianto elettrico è quello di costruzione.

I serramenti esterni sono in legno color noce con doppio vetro. Sono presenti persiane. I serramenti interni sono in tamburato di legno color ciliegio.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, in alcuni locali sono presenti fenomeni dovuti a ponti termici della correa di solaio.

E' stato possibile effettuare sopralluogo in data 25 giugno 2024, alla presenza di IFIR Piemonte srl, e del [REDACTED].

Dati catastali:

NCEU – Fg. 14, Part. 1063, sub. 2 – Via alla Cava SNC – Cat. A/2 – cl. 1 – cons. 6 vani – Sup. Cat. 106 m², totale escluse aree scoperte 91 m² - Rendita € 449,32 – piano T– Borgo Ticino (NO)

Coerenze catastali.

Appartamento: Scala comune, altra unità immobiliare, altra proprietà, rampa di accesso ai box, Via Meucci.

Abitazione (Fg. 14, Part. 1063, sub. 2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Appartamento		85,60	1,00	85,60
Balcone		5,67	0,30	1,70
Portico		4,50	0,35	1,58
Giardini		160,00	0,10	16,00
				104,88
Arrotondamento				105,00

Autorimessa

Al primo piano interrato è presente autorimessa. In fondo alla rampa di accesso ai box, il primo box sulla sn è quello di interesse. L'autorimessa ha struttura in c.a. a vista, solaio in predalles e pavimento piastrellato. Nell'autorimessa è presente una divisione mobile. La superficie è di circa 31 m². L'autorimessa ha anche accesso diretto da disimpegno condominiale che mette in comunicazione anche con il vano scala.

Dati catastali:

NCEU – Fg. 14, Part. 1063, sub. 8 – Via alla Cava SNC – Cat. C/6 – cl. 2 – cons. 31 m² – Rendita € 110,47 – piano S1– Borgo Ticino (NO)

Coerenze catastali.

Autorimessa: Corsello di manovra, altra proprietà, parte comune, terrapieno, rampa di accesso ai box.

7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

L'unica variazione importante è il nome della Via che è cambiato da Via alla Cava snc a Via Meucci 110.

8. NECESSARIE VARIAZIONI CATASTALI:

Sono necessarie variazioni catastali per la planimetria dell'appartamento.

9. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Aree residenziali esistenti RE".

10. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE:

Come già evidenziato sono presenti alcune piccole difformità catastali nell'appartamento. A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgo Ticino in data 24.06.2024 e sono stati effettuati accessi nelle date 02.07.2024, 18.07.2024, 23.07.2024 è stato possibile verificare lo stato della documentazione e sono state reperite le seguenti pratiche:

- concessione edilizia N. 3219/2000 del 03/08/2000 per per la costruzione di edificio plurifamiliare;
- Variante in corso d'opera alla C.E. 3219/2000, C.E. 3383 del 27/11/2001;
- Collaudo statico depositato in data 05/07/2001 Prot. 496/50/00;
- Abitabilità Prot. 8911 del 07/12/2001;
- Sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti in originale.

11. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Sono state reperite le certificazioni degli impianti nella richiesta di agibilità.

12. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:

L'unità immobiliare è occupata dal [REDACTED] dalla sua famiglia.

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE:

Non di interesse.

14. VINCOLI-DIRITTI DEMANIALI:

Non risultano vincoli

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: vedere cap. 3
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno
- Difformità urbanistico-edilizie: nessuna
- Difformità catastali: piccole difformità.

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

- Iscrizioni ipotecarie: vedere capitolo 3
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: vedere capitolo 3

Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: non esiste amministratore
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: non esiste amministratore - nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.
- Eventuali cause in corso: non a conoscenza.
- Precedenti proprietari nel ventennio:
 - Atto di compravendita del 23 dicembre 2004 del [REDACTED], Rep. N. 175983/20735, trascritto a Novara il 28 dicembre 2004 ai nn. 27561/15764 in virtù del quale il [REDACTED] per i diritti di usufrutto per l'unità negoziale e il [REDACTED] 429V per i diritti di Nuda Proprietà, acquistavano dai [REDACTED]
 - Ai Sigg. [REDACTED] i beni sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del [REDACTED] del 30 luglio 2001 rep. N. 25739 e

trascritto a Novara in data 01 agosto 2001 ai numeri 11598/7537 da [REDACTED]

16. VALORE DELL'IMMOBILE:

Criterio di Stima

Visto lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato più probabile con stima parametrica, avvalendosi del riferimento delle banche dati quali "Il consulente Immobiliare il Sole24ore" e "dell'Agenzia del Territorio-OMI" (2° semestre 2023), oltre che di informazioni reperite presso agenti immobiliari ed operatori del mercato locale, valutando per l'adeguamento dei valori, ubicazione e commerciabilità, stato di conservazione, consistenza, stato igienico-edilizio, degli impianti tecnologici esistenti e delle finiture interne eseguite nell'edificio. Nella stima si è tenuto conto dello stato attuale del mercato immobiliare e della modalità di vendita coattiva (valore dei beni già decurtati del 20%).

Abitazione (Fig. 14, Part. 1063, sub. 2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	105,00	€ 800,00	€ 84.000,00
	105,00		€ 84.000,00
		Arrotondato a	€ 84.000,00

Autorimessa (Fig. 14, Part. 1063, sub. 8)

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	36,00	€ 400,00	€ 14.400,00
	36,00		€ 14.400,00
		Arrotondato a	€ 14.400,00

- Valore corpo:	€ 98.400,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 98.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne e opere catastali necessarie per la regolarizzazione:

adeguamento irregolarità stimate in circa **€ 900,00**

- Valore corpo:	€ 97.500,00
- Valore complessivo intero:	€ 97.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

LOTTO 2 – Via Leonardo da Vinci snc, ora Via Caravaggio 4 – Fig. 21, Part. 1194, sub. 17 – Fig. 21, Part. 1194, sub. 12

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:



N.C.E.U. – Fg. 21, Part. 1194, sub. 17 – Via Leonardo da Vinci snc – Cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – Sup. Cat. 84 m², totale escluse aree scoperte 83 m² - Rendita € 224,66 – piano 2-S1 – Borgo Ticino (NO)

N.C.E.U. – Fg. 21, Part. 1194, sub. 12 – Via Leonardo da Vinci snc – Cat. C/6 – cl. 2 – cons. 16 m² - Rendita € 57,02 – piano S1 – Borgo Ticino (NO)

L'unità immobiliare di interesse è sita al piano secondo della palazzina sita nel Comune di Borgo Ticino (NO) in Via Leonardo da Vinci snc, ora Via Caravaggio n. 4.

L'appartamento di interesse, sito al secondo piano (sottotetto) è così attualmente composto: soggiorno/pranzo, cucina, camera da letto, bagno, ampio ripostiglio e balcone a servizio del soggiorno/pranzo. E' poi presente cantina al primo piano interrato.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 89,0 m². Il balcone ha una superficie di circa 3,5 m². L'altezza interna dell'appartamento è di circa 220 cm.

Attualmente l'appartamento presenta difformità in quanto la concessione edilizia prevede che fosse presente un unico grande locale (camera), collegato direttamente alla cucina e fosse inoltre presente bagno, ripostiglio (hmax = 1,2 m) e balcone.

Attualmente lo spazio interno è diversamente suddiviso e la superficie calpestabile dei vari locali corrisponde a circa: soggiorno 33,0 m², cucina 10,0 m², camera 15,00 m², bagno 9,5 m², ripostiglio 12,0 m², balcone 3,5 m². Totale superficie calpestabile pari a circa 67,5 m².

La superficie lorda/commerciale dell'appartamento è di 89,00 m².

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e tamponamento muratura, solaio in laterocemento; le facciate sono intonacate e il tetto è in legno a vista.

L'unità immobiliare di interesse è stata ultimata nell'anno 2005, in data 20/10/2005 è stata presentata richiesta l'agibilità.

La palazzina è stata edificata nell'anno 2000 ed è presente abitabilità del 23/03/2001 solo per piano terra e piano primo.

In seguito nell'anno 2004 è stato presentato Condono edilizio – Titolo abilitativo edilizio in sanatoria N. 29/04 del 01/06/2005 per “Ricavo di appartamento al piano sottotetto con altezze interne maggiori di quanto previsto nella C.E. 3434 del 21/03/2002”.

E' stata presentata DIA N. 78/05 del 11/07/2005 per opere interne, i lavori sono stati ultimati il 18/10/2005 ed è stato rilasciato certificato di collaudo finale il 20/10/2005.

L'abitazione presenta difformità sia catastale che edilizia per quanto riguarda la suddivisione interna e una spalletta della finestra della cucina.

I pavimenti e i rivestimenti (bagno e cucina) sono in grès ceramico.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, i radiatori sono a piastra in alluminio. L'impianto elettrico è quello di costruzione.

I serramenti esterni sono in legno color noce con doppio vetro. I serramenti interni sono in tamburato di legno color ciliegio.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Al primo piano interrato è presente cantina di circa 10,8 m². L'accesso al corridoio comune avviene da cortile esterno. Le pareti sono in parte in c.a. e in parte in blocchetti di cls. Il pavimento è piastrellato.

E' stato possibile effettuare sopralluogo in data 9 luglio 2024, alla presenza di IFIR Piemonte srl, e [REDACTED].

Dati catastali:

NCEU – Fig. 21, Part. 1194, sub. 17 – Via Leonardo da Vinci SNC – Cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – Sup. Cat. 84 m², totale escluse aree scoperte 83 m² - Rendita € 224,66 – piano 2–S1- Borgo Ticino (NO)

Coerenze catastali.

Appartamento: Scala comune, altra proprietà, area condominiale, altra proprietà.

Cantina: corridoio comune, altra proprietà, terrapieno, autorimessa di altra proprietà.

Abitazione (Fig. 21, Part. 1194, sub. 17)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Appartamento		89,00	1,00	89,00
Balcone		3,5	0,30	1,05
Ripostiglio		12,00	0,10	1,20
Cantina		10,80	0,25	2,70
				93,95
Arrotondamento				94,00

Autorimessa

Al primo piano interrato è presente autorimessa. L'autorimessa, sita tra il corridoio di uscita dal vano scala in cortile e il corridoio delle cantina, ha struttura in c.a., pareti in blocchi di cls soffitito in predalles e pavimento piastrellato. La superficie è di circa 16 m².

Dati catastali:

NCEU – Fig. 14, Part. 1194, sub. 12 – Via Leonardo da Vinci SNC – Cat. C/6 – cl. 2 – cons. 16 m² – Rendita € 57,02 – piano S1– Borgo Ticino (NO)

Coerenze catastali.

Autorimessa: vano scala, corridoio comune, cortile interno, corridoio comune.

7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

L'unica variazione importante è il nome della Via che è cambiato da Via Leonardo da Vinci snc a Via Caravaggio 4.

E' importante precisare che il sub. 17 del mappale 1194 deriva dalla soppressione dei sub. 9.

8. NECESSARIE VARIAZIONI CATASTALI:

Sono necessarie variazioni catastali per la planimetria dell'appartamento.

9. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Aree residenziali esistenti RE".

10. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE:

Come già evidenziato sono presenti alcune piccole difformità catastali nell'appartamento.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgo Ticino in data 24.06.2024 e sono stati effettuati accessi nelle date 02.07.2024, 18.07.2024,

23.07.2024 è stato possibile verificare lo stato della documentazione e sono state reperite le seguenti pratiche:

- concessione edilizia N. 3026 del 13/05/1999 per la costruzione di edificio plurifamiliare;
- Variante in corso d'opera alla C.E. 3026, C.E. 3112 del 30/12/1999
- D.I.A. N. 75 del 23.03.2000;
- D.I.A. N. 107 del 31.05.2000;
- Collaudo statico in data 08/07/2000;
- Abitabilità Prot. 5148 del 23/03/2001 solo per piano terra e primo;
- Sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti in originale;
- Condono edilizio 2004 – Titolo abilitativo edilizio in sanatoria N. 29/04 del 01/06/2005 per “Ricavo di appartamento al piano sottotetto con altezze interne maggiori di quanto previsto nella C.E. 3434 del 21/03/2002”
- DIA N. 78/05 del 11/07/2005 per opere interne, i lavori sono stati ultimati il 18/10/2005 ed è stato rilasciato certificato di collaudo finale il 20/10/2005;
- In data 20/10/2005 è stata presentata richiesta di agibilità per l'unità immobiliare di interesse.

11. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Sono state reperite le certificazioni degli impianti nelle richieste di agibilità.

12. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:

L'unità immobiliare è occupata dal [REDACTED], con contratto di locazione registrato in data 10/02/2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Arona e prevedeva 4 + 4 anni.

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE:

Non di interesse.

14. VINCOLI-DIRITTI DEMANIALI:

Non risultano vincoli

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: vedere cap. 3
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altre limitazioni d'uso: Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Borgo Ticino con atto [REDACTED] in data 18/02/1999 (Rep. N. 109904/11264) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 15/03/1999 ai numeri 3375/2316.
- Difformità urbanistico-edilizie: presenti
- Difformità catastali: presenti.

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

- Iscrizioni ipotecarie: vedere capitolo 3
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: vedere capitolo 3

Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: non comunicate dall'amministratore
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: non comunicate dall'amministratore
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non comunicate dall'amministratore.
- Eventuali cause in corso: non a conoscenza.
- Precedenti proprietari nel ventennio:

- Atto di compravendita del 23 giugno 2005 del [REDACTED], Rep. N. 179953/21644, trascritto a Novara il 28 giugno 2005 ai nn. 13823/7486 in virtù del quale il [REDACTED] per i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni, acquistava dai [REDACTED]

16. VALORE DELL'IMMOBILE:

Criterio di Stima

Visto lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato più probabile con stima parametrica, avvalendosi del riferimento delle banche dati quali "Il consulente Immobiliare il Sole24ore" e "dell'Agenzia del Territorio-OMI" (2° semestre 2023), oltre che di informazioni reperite presso agenti immobiliari ed operatori del mercato locale, valutando per l'adeguamento dei valori, ubicazione e commerciabilità, stato di conservazione, consistenza, stato igienico-edilizio, degli impianti tecnologici esistenti e delle finiture interne eseguite nell'edificio.

Nella stima si è tenuto conto dello stato attuale del mercato immobiliare e della modalità di vendita coattiva (valore dei beni già decurtati del 20%).

Abitazione (Fg. 21, Part. 1194, sub. 17)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	94,00	€ 800,00	€ 75.200,00
	94,00		€ 75.200,00
		Arrotondato a	€ 75.000,00

Autorimessa (Fg. 21, Part. 1194, sub. 12)

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	16,00	€ 400,00	€ 6.400,00
	16,00		€ 6.400,00
		Arrotondato a	€ 6.400,00

- Valore corpo:	€ 81.400,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 81.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Pratica edilizia e opere catastali necessarie per la regolarizzazione:

adeguamento irregolarità stimate in circa **€ 1.400,00**

- Valore corpo:	€ 80.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 80.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Novara, 24 settembre 2024