

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. 50/2025

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

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 Borgomanero (NO) – Via Mora e Gibin, ■

Lotto 1**Appartamento con autorimessa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Condominio GRUA EDIFICIO C,
sito a Borgomanero in via Mora e
Gibin n. ■.

Vista da via Mora e Gibin

Autorimessa
Vista da area comune



PIENA PROPRIETÀ' per la quota di 1/1 di un appartamento con autorimessa facenti parte del compendio condominiale composto da ampio fabbricato residenziale denominato "■", sito a Borgomanero in via Mora e Gibin n. ■.

L'unità immobiliare e l'autorimessa di pertinenza oggetto della presente relazione occupano il piano rialzato e il piano seminterrato di un fabbricato condominiale che, come desumibile dalla documentazione catastale, risulta composto da circa dieci unità abitative, un locale ad uso deposito e dieci autorimesse. L'edificio condominiale è realizzato con un sistema strutturale tradizionale. Le facciate e le parti comuni presentano finiture semplici e ordinarie che richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria. L'area cortilizia comune, di dimensioni contenute, è pavimentata in parte con masselli autobloccanti in calcestruzzo e in parte con asfalto nella zona laterale. L'intero lotto risulta completamente recintato.

L'accesso ai vari piani del fabbricato avviene mediante una scala interna collocata in posizione pressoché centrale, mentre l'edificio si sviluppa complessivamente su quattro piani fuori terra oltre a un piano seminterrato ed è dotato di impianto ascensore.

Il condominio si colloca in una zona periferica, lungo la direttrice Borgomanero–Gozzano. Si tratta di un'area a prevalente vocazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali di prossimità, negozi di quartiere e dei principali servizi pubblici e privati, tutti facilmente raggiungibili grazie alle ridotte dimensioni del tessuto urbano.

L'appartamento è facilmente raggiungibile dalla pubblica via. Attraverso il cancelletto pedonale su via Mora e Gibin al civico n. ■ si accede alla corte condominiale; da qui, percorrendo un breve tratto di area comune, da una rampa di scale esterna si giunge all'ingresso dello stabile e quindi all'alloggio posto al piano rialzato.

L'autorimessa, collocata al piano seminterrato, è invece accessibile tramite il tratto carrabile che si apre direttamente su via Mora e Gibin. L'accesso conduce alla corte comune del condominio, dalla quale si raggiungono i vari locali autorimessa, tra cui quello oggetto della presente relazione.

L'appartamento presenta condizioni generali complessivamente normali e idonee all'uso di civile abitazione; tuttavia, lo stato di manutenzione e di conservazione risulta carente, evidenziando scarsa attenzione nella gestione e nella cura degli ambienti, con modalità d'uso non pienamente coerenti con un corretto mantenimento dell'unità immobiliare.

Gli interni sono caratterizzati da finiture economiche standard.

Dal punto di vista impiantistico, le dotazioni risultano composte da impianto elettrico sottotraccia e da impianto termico autonomo alimentato da caldaia murale collocata in un vano esterno con accesso dal balcone con radiatori in alluminio.

A seguito di sopralluogo e dalle verifiche condotte è emerso che l'immobile si presenta solo parzialmente conforme al titolo edilizio e agli elaborati catastali depositati, allegati alla presente relazione. L'alloggio si presenta ammobiliato e arredato ed è così disposto:

- ingresso/soggiorno – cucina open space, servito da balcone, il locale destinato a soggiorno è stato adattato ad ambiente cottura/pranzo, assumendo quindi una funzione mista rispetto a quella originariamente prevista in difformità alla destinazione d'uso dello stato legittimo;
- disimpegno di piccole dimensioni
- locale camera da letto matrimoniale
- locale camera da letto singola (ex locale cucina), si è rilevato che il vano identificato catastalmente come cucina non svolge più tale funzione ed è stato invece allestito e utilizzato come cameretta rispettando dimensione minime e rapporti RAI. La porta di collegamento diretto con il soggiorno riportata sul titolo autorizzativo edilizio risulta non presente; tale assenza coincide con quanto correttamente rappresentato nella planimetria catastale attualmente agli atti, che raffigura infatti i due vani come non comunicanti.
- bagno finestrato di servizio
- ampio terrazzo sul fronte ovest, contiguo al [REDACTED].

L'altezza interna netta dell'appartamento risulta essere di 2,70 mt.

L'altezza netta interna dell'autorimessa risulta essere di 2,50 mt

L'intero fabbricato insiste sulla particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Borgomanero: si tratta di un'area di 1.147 m², classificata come ente urbano.

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Borgomanero come segue:

- Autorimessa
 - Foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], subalterno [REDACTED], piano S1, Categoria C/6, classe 2, Consistenza: 15 m² – Superficie catastale 17 m², Rendita catastale: € 72,82
- Alloggio
 - Foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], subalterno [REDACTED], piano rialzato (T), Categoria A/2, classe 1, Consistenza: 4 vani – Superficie catastale 76 m², Superficie catastale escluse aree scoperte: 65 m², Rendita catastale: € 371,85

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

Locale	Superficie Calpestabile	Superficie Lorda
Ingresso/Cucina/Soggiorno	mq. 26,50	Appartamento mq. 66,50 Balcone con C.T. mq. 6,50 mq Terrazzo mq. 51,00 mq
Disimpegno	mq. 1,50	
Camera matrimoniale	mq. 14,60	
Bagno	mq. 5,00	
Camera singola (ex cucina)	mq. 9,10	
Balcone con C.T.	mq. 5,80	
Terrazzo esclusivo	mq. 50,40	
TOTALE ABITABILE	mq. 112,90	mq. 124,00

Locale accessorio	Superficie Calpestabile	Superficie Lorda
Autorimessa	mq. 15,50	mq. 17,00

L'immobile risulta attualmente intestato alla sig.ra:

-) [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1.

Coerenze dell'appartamento: da Nord in senso orario, al piano rialzato: affaccio sul cortile comune, pareti attigue alla scala comune, unità immobiliare sub. ■ [appartamento], terrazzo ad uso esclusivo;

Coerenze dell'autorimessa: da Nord in senso orario, al piano seminterrato: andito e vano ascensore comuni, disimpegno comune, affaccio sulla corte comune, parete attigua ad altra unità immobiliare sub. ■ [autorimessa];

Coerenze dell'area di cui alla particella n. ■: da Nord in senso orario: particella n° ■ [strada], particelle n° ■ [blocco ■ stesso condominio], altro foglio di mappa, particella n° ■, [blocco ■ stesso condominio].

Sono compresa le proporzionali quote di comproprietà condominiale sull'area e sulle parti comuni del fabbricato, destinazione o titolo.

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'esecutata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:	zona <u>PERIFERICA</u> della città di Borgomanero: discreta vicinanza con il nucleo centrale cittadino e con i servizi pubblici a causa del ridotto dimensionamento del tessuto urbano: trasporto (autobus), commercio (negozi), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), religiosi (chiesa), sportivi (campi sportivi); distanza dal capoluogo di provincia città di Novara 40 km; distanza città di Arona 12 km; distanza dall'aeroporto internazionale di Malpensa 35 km.
-----------------------	--

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene, alla data del sopralluogo, risulta intestato all'esecutata e utilizzato dal marito ■ nato a ■ il ■.

Non risultano contratti di locazione e/o di comodato in essere riferibili alla ■ relativi ai suddetti immobili.

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente in presenza della proprietaria e del custode dell'IVG dott. ■ a seguito di fissazione della data di sopralluogo in data ■.

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 06/11/2003 [redacted] a favore di [redacted], contro [redacted], rogante dott. notaio [redacted] ed iscritta a Novara in data [redacted]

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/11/2003 [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted], rogante dott. notaio [redacted] ed iscritta a Novara in data [redacted]

Importo capitale: € 112.000,00

Importo ipoteca: € 224.000,00

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17/07/2023 [redacted] contro [redacted] rogante ufficio del giudice di pace di Novara ed iscritta a Novara in data [redacted].

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 20/07/2023 repertorio [redacted], trascritto a Novara in data [redacted], contro la sig.ra [redacted], a favore di [redacted]

- **Annotazione n. [redacted] per cancellazione**

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data [redacted] repertorio [redacted], trascritto a Novara in data [redacted], contro la sig.ra [redacted], a favore di [redacted]

Importo alla data del pignoramento: € 25.355,82 oltre a spese ad interessi maturandi

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

Nessuno

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

le unità immobiliari oggetto d'esecuzione fa parte di uno stabile condominiale a destinazione prettamente residenziale, denominato "[redacted]", edificio [redacted], ed è stato oggetto di rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia [redacted] rilasciata in data [redacted] di cui alla pratica edilizia n° [redacted] per la costruzione di "Edilizia residenziale convenzionata" con prescrizione "Nel rispetto della convenzione approvata con deliberazione del C.C. n° 54 del 5.7.2001 rogata presso Notaio de Bono in data 19.7.2001 rep. 155978";
- Inizio lavori in data [redacted] e fine lavori in data [redacted];
- Autorizzazione paesaggistica in subdelega [redacted], nota protocollo n° [redacted], DIA [redacted] per i lavori in "Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° [redacted]) per la realizzazione di ponticello sul [redacted]";
- Denuncia di Inizio Attività [redacted], protocollo generale n° [redacted], per i lavori in "Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. [redacted] consistente nella modifica di alcune pareti interne e di alcune aperture al fabbricato sopra indicato";
- certificato di collaudo statico emesso dall'Arch. [redacted] di Borgomanero in data [redacted], relativamente alla pratica strutturale n° [redacted];
- Autorizzazione all'Abitabilità [redacted] rilasciata 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.

Dagli accertamenti e dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha verificato che l'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo dimensionale, rientrando

nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente, in particolare dal D.P.R. 380/2001, art. 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, nonché dalla DGR Piemonte 2-4519, art. 6-bis comma 2/3, della L.R. 19/1999.

Non risulta invece conforme sotto il profilo edilizio, avendo rilevato: la modifica della destinazione d'uso del locale cucina, assentito come tale ma oggi utilizzato come cameretta; la conseguente traslazione della cucina, ora configurata come zona cottura all'interno dell'ambiente soggiorno, attualmente destinato a pranzo; la mancata realizzazione della porta di comunicazione prevista tra i locali assentiti a cucina e soggiorno.

Dal punto di vista urbanistico, sia la palazzina oggetto di analisi sia, più nello specifico, l'unità immobiliare risultano conformi alle destinazioni previste dallo Strumento Urbanistico vigente del Comune di Borgomanero (NO).

4.3.1. Conformità e regolarità edilizia:

l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, allo stato attuale, risulta priva della porta di comunicazione fra i locali originariamente assentiti ad uso soggiorno e cucina, con la diversa destinazione d'uso rispettivamente in pranzo e cameretta.

Per le suddette modifiche occorrerà procedere alla presentazione dell'Accertamento di Conformità, mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ex Art. 6 bis, D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e ss.mm.ii..

4.3.2. Conformità catastale:

Per l'appartamento di cui foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. n. prot. [REDACTED] a firma dell'Arch. [REDACTED], a causa della nuova destinazione d'uso dei locali cucina e soggiorno, rispettivamente in cameretta e pranzo, per le quali occorrerà produrre una nuova denuncia di variazione.

Per l'autorimessa di cui al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. n. prot. [REDACTED] a firma del dell'Arch. [REDACTED] in ragione di una rettifica della rappresentazione grafica.

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 Borgomanero (NO), alla data della perizia, può affermare che la regolarizzazione delle difformità interne rilevate, è possibile mediante la presentazione di pratica edilizia CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001.

Oneri stimati per le pratiche edilizie: € 1.000,00 + oblazione in sanatoria in ragione di € 1.000,00 da verificare in fase di regolarizzazione oltre a IVA di Legge e spese vive.

Per l'appartamento di cui foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] e per l'autorimessa di cui al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] si necessita aggiornamento delle planimetrie catastali.

Oneri per aggiornamento catastale: € 600,00 + oneri catastali oltre a IVA di Legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa): **€ 850,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: da fonte Amministrazione [REDACTED]

[REDACTED] la situazione al [REDACTED] è la seguente: spese da bilancio preventivo 2025 approvato € 883,17 insolte, passivi precedenti € 1.405,83, per un totale insoluto di **€ 2.289,00**

Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) da fonte Amministrazione [REDACTED]

[REDACTED] la situazione è la seguente:

- decreto ingiuntivo [REDACTED];

- atto di precetto del [REDACTED];

- scrittura privata sottoscritta per piano di rientro del [REDACTED]

Millesimi di proprietà esecutato: appartamento millesimi 77,42; autorimessa millesimi 6,2;

millesimi di proprietà totali **83,66/1000**

Amministratore: Studio [REDACTED], con sede in Viale Kennedy [REDACTED], 28021 Borgomanero

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. Attuali proprietari:**

██████████ proprietaria del bene per la rispettiva quota di 1/1 dal 05/06/2009 ad oggi, in forza di atto di compravendita in data ██████████ rogante dott. Notaio ██████████ con sede in Gattinara (VC) e trascritto a Novara in data ██████████ da parte di ██████████.

6.2. Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

██████████, proprietario dei beni da data anteriore.

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 Borgomanero (NO), così come evidenziato dalla consultazione del "P.R.G.C. approvato con DGR 21 dicembre 2015, n. 70-2680 mediante geoportale GisMaster", pongono l'unità immobiliare nell'area zonizzata per usi residenziali in Area normativa Residenza Consolidata, disciplinata dall'Art. 21 delle N.T.A., sottoposta a vincolo ambientale per la fascia di rispetto di corsi d'acqua in classe geologica IIE. Tale classificazione risulta pienamente compatibile con la destinazione d'uso attuale e con quella prevista dallo Strumento Urbanistico vigente, come confermato dalle Norme Tecniche di Attuazione.

7.2 Calcolo superfici immobili:*A. Immobile e accessori:*

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Appartamento	Sup. lorda	mq. 66,50	1.00	mq. 66,50
Balcone con C.T.	Sup. lorda	mq. 6,50	0.30	mq. 1,95
Terrazzo	Sup. lorda	mq. 51,00	0.35	mq. 17,85
TOTALE				mq. 86,30

Destinazione	Parametro	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Lorde equivalenti
Autorimessa	Sup. lorda	mq. 17,00	1.00	mq. 17,00
TOTALE				mq. 17,00

7.3 Caratteristiche immobile:*A. immobili:*7.3.1 Caratteristiche strutturali:

-) *Struttura portante verticale:* in c.a. e muratura di tamponamento.
-) *Struttura portante orizzontale:* in latero-cemento.
-) *Accesso principale pedonale:* mediante scala fornita di rampa laterale per accessibilità ridotta e serramento vetrato con porta d'accesso condominiale accessibile da cancelletto pedonale elettrificato su via Mora e Gibin.
-) *Accesso principale carroio:* mediante rampa pavimentata come la corte in masselli autobloccanti in cls accessibile da cancello carroio elettrificato su via Mora e Gibin.
-) *Pavimentazione esterna:* in masselli autobloccanti in calcestruzzo.
-) *Copertura:* a falde con tegole in laterizio e orditura in legno.

7.3.2 Componenti edilizie e costruttive appartamento:

-) *Infissi esterni:* in legno con vetro camera e oscuranti del tipo tapparelle in pvc con cassonetti non isolati.
-) *Porta ingresso:* di tipo di sicurezza con rivestimento in legno sulle 2 facce.
-) *Porte interne:* in legno piano tamburato.
-) *Tamponature esterne:* in muratura in laterizio intonacata e tinteggiata.
-) *Pavimentazione interna:* piastrelle in gres o simili.
-) *Pavimentazione esterna:* piastrelle in gres antigelive.
-) *Pavimentazione bagni:* piastrelle in ceramica / monocottura.
-) *Rivestimento bagni:* piastrelle in ceramica smaltata del tipo standard a due tonalità.
-) *Sanitari bagno principale:* wc, bidet, lavabo, doccia, punto lavatrice.

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 murale e termosifoni ad elementi radianti in alluminio senza contabilizzatori.

7.3.4 locali accessori:

autorimessa con finitura a rustico

7.3.5 Stato dei luoghi:

In merito alla palazzina si evidenzia che le facciate e le parti comuni presentano finiture che richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria.

L'appartamento presenta condizioni generali complessivamente normali e idonee all'uso di civile abitazione; tuttavia, lo stato di manutenzione e conservazione risulta carente, evidenziando scarsa attenzione nella gestione e nella cura degli ambienti, con modalità d'uso non pienamente coerenti con un corretto mantenimento dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare nel suo complesso, si presenta in un **MEDIOCRE** 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 idoneo mantenimento del clima riscaldato e per la presenza di ponti termici delle murature.

Sul terrazzo si individuano interventi di ripristino puntuali della pavimentazione esterna.

Per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile verificare in loco la conformità normativa, pur essendo presenti – in allegato alla richiesta di agibilità – le relative dichiarazioni di conformità.

Si consiglia tuttavia che per gli stessi, pur essendo attualmente funzionanti, venga eseguita idonea verifica e adeguamento alle normative vigenti che regolano la materia.

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 primo semestre 2025 per il Comune di Borgomanero (NO); dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona PERIFERICA, codice di zona D3, microzona catastale 2, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione Residenziale, tipologia Abitazioni di tipo civile.

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. € 800,00/mq / Val. MAX. € 1.200,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'appartamento con cantina il valore **MAX** di **€ 1.200,00** 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 cantina: mq. 86,30 x €/mq. 1.200,00 = **€ 103.560,00**

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

Valori OMI autorimesse: Val. min. € 390,00/mq / Val. MAX. € 570,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'autorimessa il valore **MAX** di **€ 570,00** 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. 17,00 x €/mq. 570,00 = **€ 9.690,00**

RIEPILOGO GENERALE

Appartamento con cantina:	€ 103.560,00
Autorimessa:	€ 9.690,00
TOTALE VALORE	€ 113.250,00

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): **€ 22.650,00**

Si ritiene di dover effettuare un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,10**, in quanto gli immobili si presentano in uno stato manutentivo *MEDIOCRE* e per quanto indicato al punto A.7.3.5; alla sua qualità edilizia con caratteristiche di *ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*; ad una vetustà di circa 20 anni nonché per le sue caratteristiche *ESTRINSECHE*: **€ 11.325,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.210,00**

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:

€ 76.040,00 (che si arrotonda ad € 76.000,00)

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, 03 dicembre 2025

IL C.T.U.
geom. Maurizio Giuseppe Bodo



Allegati alla perizia:

- documentazione fotografica;
- Estratto mappa catastale;
- Visure storiche catasto fabbricati;
- Planimetrie catastali;
- Copia Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 primo semestre – Valori OMI;
- Ricevute consegna perizia a parte procedente ed eseguito;
- Copia perizia rispondente alla normativa vigente sulla privacy;
- Descrizione dettagliata per ordinanza di vendita e decreto trasferimento;
- Richiesta liquidazione