

Dott. Ing. Luigi Rossi  
Tel. e fax 0321/73602  
E-mail: studio\_leonardo@hotmail.com

Via Edmondo De Amicis 15, 28069, Trecate (NO)  
Mobile 347/1231851  
PEC: luigi.rossi@ingpec.eu

Trecate, 28/07/2023

Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice  
Dott.<sup>ssa</sup> Simona Delle Site  
Via Azario n. 5  
28100 - NOVARA

**Oggetto: Tribunale di NOVARA – P. Es. Imm. 16/2022.  
contro .**

Lo scrivente CTU, Dott. Ing. Luigi Rossi, nominato in data 10/06/2022 nel procedimento in epigrafe, avendo prestato giuramento il 16/06/2022, in riferimento alla propria relazione peritale già depositata precisa quanto segue

### **premessato che**

- si è ricevuta comunicazione nei giorni precedenti da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie in merito alla presenza in perizia di un anomalo (perché molto esteso, in rapporto al fabbricato ivi insistente) valore di superficie di terreno facente parte delle proprietà oggetto di pignoramento;

- si quindi è proceduto ad un controllo delle fonti documentarie, confrontando i dati relativi al sopralluogo e riscontrando una discrepanza materiale di trascrizione del dato della superficie:

a) negli atti catastali risulta correttamente indicata per l'immobile identificato al NCT di Vicolungo, F.3, mapp. 194 la superficie di 8 are;

b) nella relazione notarile, a pag. 2 risulta indicata per lo stesso immobile (probabilmente per un mero errore di battitura) la superficie di 80 are;

c) nella perizia di valutazione si è riportato il dato errato di 80 are che quindi deve essere oggetto di rettifica.

In conseguenza di tutto quanto premesso, Il sottoscritto, Ing. Luigi Rossi, in qualità di Esperto nominato,

### **precisa**

che tra i beni indicati oggetto di valutazione, quello identificato di seguito ha consistenza:  
Censito al NCT F. 3, part. 194. Qualità/classe Ente Urbano, Superficie 8 are (800 mq.).

**Pertanto la valutazione conseguente dei beni deve essere aggiornata come di seguito, in riferimento a quanto in perizia alle pag. 9 e 10 par. 8.3, 8.4 e 8.5.**

A. Fabbricato residenziale con servizi e terreno. F. 3, part. 194, subb. 1, 3, 4 e 5

Dott. Ing. Luigi Rossi - Trecate (NO)

Destinazione, riferimento immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione con spazi accessori	297,00	€ 800,00	€ 237.600,00
Box auto doppio	44,00	€ 400,00	€ 17.600,00
Terreno	800,00	€ 5,00	€ 4.000,00
		Totale	€ 259.200,00
- Valore corpo:			€ 259.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 259.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 259.200,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima

A. Fabbricato residenziale con servizi e terreno. F. 3, part. 194, subb. 1, 3, 4 e 5	
Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:	€ 51.840,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Decurtazione per altre problematiche	-
Totale adeguamenti e correzioni	€ 54.840,00

#### Prezzo base d'asta degli immobili e proposta lotti di vendita

A. Fabbricato residenziale con servizi e terreno. F. 3, part. 194, subb. 1, 3, 4 e 5	
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 259.200,00
Arrotondamento	€ 259.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 204.360,00
Arrotondamento	€ 204.000,00

Restando a disposizione per ogni evenienza in merito si porgono i più cordiali saluti.

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Luigi Rossi