

Esecuzione Immobiliare

LINK FINANZIARIA S.R.L.

Contro



Proc. Es. n. 45/2023

Giudice Dott. DELLE SITE SIMONA

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: geom. Massimo Cerutti
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2140
C.F. CRTMSM62E06B019H*

con studio in Via Gozzano n.15 Borgomanero (NO) 28021-tel.0322- 835242

*email: cerumax@libero.it
pec. massimo.cerutti@geopec.it*

Beni in NOVARA (NO) via Giovanni Gnifetti n.42
Unico Lotto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
A.

immagine:



Fig. 50, part. 181, sub. 1

Destinazione: **ALLOGGIO** piano rialzato
Foto: Vista facciata sud
Ingresso da via Gnifetti
n.42 .

Possesso: Proprietà per la quota di 1000/1000 di **ALLOGGIO**
sito in Novara (NO) via Giovanni Gnifetti n.42 e censito all'NCEU al fg. 50, part. 181, sub.1

Descrizione:

Appartamento al piano rialzato di fabbricato suddiviso in n.4 unità immobiliari al n.42 di Via Giovanni Gnifetti (Novara), composto da ingresso, soggiorno, cucina disimpegno, due camere e due bagni, piccolo balcone, cantina al piano interrato e sottotetto vani catastali 6,5.

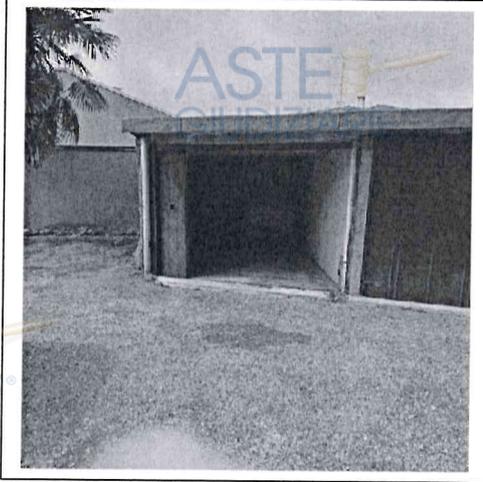
Identificato al catasto fabbricati: di Novara intestato a:

Proprietà 1/1

foglio 50 mappale 181 subalterno 1, Zona Cen.1 -categoria A/2, classe 3, composto da vani 6,5, Sup. catastale mq.136 escluse aree scoperte mq.135 ,posto al piano Terra- -rendita € 1023,88.

Coerenze alloggio: a nord in senso orario, corte comune ad est strada accesso corte e mapp.182 a sud via Gnifetti ,a ovest mapp.1508-1509-1510.

B. immagine:



Fg. 50 part. 546 sub.4
Destinazione: **AUTORIMESSA**
Foto: vista da corte interna.

Possesso:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Autorimessa** sito in Novara (NO) via Giovanni Gnifetti n.42 e censito all'NCEU al fg. 50, part. 546, sub. 4. al terreni f.50 mapp.724

Descrizione: autorimessa al piano Terra della superficie di mq.12 circa con accesso da corte comune, da via Giovanni Gnifetti n.42.

Identificato al catasto fabbricati: Novara intestato a:

1/1

Proprieta'

foglio 50 mappale 546, sub.4 z.c.1 -categoria C/6, classe 7, consistenza mq.12, superficie catastale 14, posto al piano Terra, - rendita € 78.09.

Coerenze: in contorno in senso orario a nord MAPP.180, ad est SUB.3 a sud corte comune, lato ovest mapp. 555.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegate le schede catastali per gli immobili di cui al fg. 50, part.181 sub.1 e planimetria dell'autorimessa foglio 50 mapp.546 sub.4 urbano.

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si è accertato la completa conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

Descrizione:

Appartamento al piano rialzato di fabbricato suddiviso in n.4 unità immobiliari al n.42 di Via Giovanni Gnifetti (Novara), composto da ingresso- bagno, soggiorno-cucina disimpegno, due camere e bagno, piccolo balcone con scala di ingresso da cortile comune, vani catastali 6,5.

Caratteristiche zona: **Residenziale** con parcheggi sufficienti e servita da tutte le urbanizzazioni.

STATO DI POSSESSO:
L'appartamento è disabitato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuno*

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

4.2.1. **Iscrizioni: N.13506/2457 del22/07/2008**

Iscrizione volontaria ,concessione a garanzia di mutuo , atto pubblico numero 7073/2845 del 17/07/2008 notaio Rondano Pietro di Asti

importo ipoteca: € .184.000,00
importo capitale: € . 92.000,00

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili del 23/02/2023 N. repertorio 552/2023 a favore di CRIO SPV II S.R.L. sede Conegliano (TV) , contro ██████████ con atto trascritto a Novara il 28/03/2023 ai numeri 4864/3689.

4.2.3. *Altre trascrizioni: nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Dalla verifica in Comune Fabbricato costruito con Licenza edilizia N.857 del 08/09/1954 prot.14371 abitabilità del 30/04/1956 atto n.16745- per sistemazioni interne all'appartamento è stato presentato ART.26 del 21/05/1990 n.,1415, attualmente non conforme con l'esistente.

Per l'autorimessa è stata chiesta autorizzazione alla costruzione di una tettoia aperta con licenza del 19/01/1973 prot.49001

4.3.2. **Conformità catastale:**

Catastalmente la planimetrie dell'abitazione e dell'autorimessa non sono conforme alla situazione attuale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute per riscaldamento: €.0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.2199,93

Ulteriori avvertenze:

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

████████████████████ con atto di vendita in data 03/12/1983 rep.n.99950 Notaio Giuseppe Mittino di Novara e con successione legittima in morte del coniuge succ. n.88 volume 1432 trascritta in data 15/06/2002 n.11131/7712 , e con atto di divisione del 02/07/1998 rep.343863 Notaio Mittino .

Proprietari nel ventennio:

al 04/01/1998
████████████████████

PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato costruito con Licenza edilizia N.857 del 08/09/1954 prot.14371 abitabilità del 30/04/1956 atto n.16745- per sistemazioni interne all'appartamento è stato presentato ART.26 del 21/05/1990 n.,1415, attualmente non conforme con l'esistente. L'appartamento non abitabile in quanto era in corso una ristrutturazione mancano dei serramenti e delle finiture interne. Per l'autorimessa è stata chiesta autorizzazione alla costruzione di una tettoia aperta con licenza del 19/01/1973 prot.49001. Rispetto al progetto sono state costruite le due pareti laterali divisorie.

Descrizione ALLOGGIO di cui al punto A

Proprietà:

████████████████████ Proprieta' 1000/1000

Descrizione:

Appartamento al piano rialzato di fabbricato suddiviso in n.4 unità immobiliari al n.42 di Via Giovanni Gnifetti (Novara) ,composto da ingresso ,soggiorno,cucina disimpegno, due camere e due bagni, piccolo balcone con scala, cantina al piano interrato e sottotetto vani catastali 6,5.

La superficie commerciale sono per l'alloggio mq.125.00 , di mq.2.50 per il balcone, mq.26,00 per la cantina e mq.7.00 per il sottotetto.

La superficie calpestabile sono per l'alloggio mq.101.00 , il balcone 2.50 mq. , 22.00 mq. per la cantina, e mq.5.00 per il sottotetto.

Identificato al catasto NCEU: intestato a:

Proprieta' 1000/1000

foglio 50 mappale 181 subalterno 1, Zona Cen.1 -categoria A/2, classe 3, composto da vani 6,5, Sup. catastale mq.136 escluse aree scoperte mq.135 ,posto al piano Terra- - rendita € 1023,88.
Coerenze alloggio: a nord in senso orario, corte comune ad est strada accesso corte e mapp.182 a sud via Gnifetti ,a ovest mapp.1508-1509-1510.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al

L'edificio è stato costruito in data 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 2.95

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: Tessuto urbano esistente.

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ALLOGGIO	Sup. reale lorda	125	1	125
BALCONE	Sup. reale lorda	2,5	0,30	0,75
CANTINA	Sup. reale lorda	26,00	0,25	6,5
SOTTOTETTO	Sup. reale lorda	7,00	0,15	1,05
	Sup. reale lorda			133,3

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

Copertura:

Scale:

materiale:**c.a. e muratura** - condizioni: **buone**

tipologia: C.a . - condizioni: **normali**

tipologia: **Falda** - copertura in tegole in fibro cemento

condizioni: **normali**

tipologia: **a rampa** materiale: C.A.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Pareti esterne:

Pavim. Interna:

Plafoni:

Rivestimento:

Rivestimento:

materiale:**alluminio-vetrocamera** -

condizioni:**discrete** (alcuni serramenti Mancano)

materiale: **legno tamburato**- condizioni:**discrete**

materiale: **piastrelle** - -condizioni: **discrete**

materiale: **ceramica**- - condizioni: **normali**

materiale: **intonaco** - condizioni: **normali**

ubicazione: **bagno** - materiale: **ceramica** -

condizioni: **normali**

ubicazione: **cucina** - materiale: **ceramica** -

condizioni: **normale**

Impianti:

impianto riscaldamento con termosifoni mancanti

impianto citofonico

Gas:

Condizioni scarso

alimentazione:fornello

Elettrico:

tensione: **220** – in parte mancante

Idrico:

alimentazione: **rete municipale**

Fognario allacciato alla rete comunale

Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **B**

Proprieta' 1000/1000

Descrizione: autorimessa al piano Terra della superficie di mq.12 circa con accesso da corte comune , da via Giovanni Gnifetti n.42 .

Identificato al catasto NCEU: intestato/a a:

Proprieta' 1000/1000

foglio 50 mappale 546, sub.4 z.c.1 -categoria C/6, classe 7,consistenza mq.12, superficie catastale 14, posto al piano Terra, - rendita € 78.09.

Coerenze: in contorno in senso orario a nord MAPP.180 , ad est SUB.3 a sud corte comune. lato ovest mapp. 555.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 2.13

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	14	1	14
	Sup. reale lorda			
	Sup. reale lorda	14	1	14

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

materiale: muratura - condizioni: **normali**
tipologia: C.A . - condizioni: **normali**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: **porta** - materiale: **metallo** - condizioni: **normali**

Accessori:
nessuno

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile, qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento, è la ricerca del più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazione d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura oltre che all'epoca di costruzione. Nella stima vi sono già compresi gli spazi comuni.

Fonti di informazione

- Catasto di NOVARA; Comune di Novara microzona catastale n.4
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivista il Consulente immobiliare – Borsino immobiliare Novarese edizione 2024.

Valutazione corpi

A. ALLOGGIO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
A. Alloggio	133,00	450	59.850,00

- Valore a corpo: alloggio	€ 59.850,00
- Valore accessori:	
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 59.850,00

B. AUTORIMESSA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
AUTORIMESSA	14	A corpo	€ 8.000,00
	14		€ 8.000,00

Riepilogo valutazione di mercato del lotto:

ID	Immobile	Valore diritto e quota
A	ALLOGGIO	€ 59.850,00
B	AUTORIMESSA	€ 8.000,00
VALORE TOTALE LOTTO		€ 67.850,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna Riduzione in quanto la valutazione tiene conto del valore di mercato dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

Spese tecniche sanatoria opere interne appartamento e regolarizzazione parete sud autorimessa e di regolarizzazione catastale:

€ 6.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Per la commerciabilità del bene si ritiene consigliabile l'indivisibilità degli immobili oggetto della presente perizia e pertanto la vendita degli stessi in un unico lotto.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore totale del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 59.650,07

Novara, li 08/07/2024

Il Perito
Geom. Massimo Cerutti



9 Allegati

- Documentazione Fotografica
- Copia schede catastali
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Verbale
- Doc appartamento
- Doc . autorimessa