



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare
promossa da



GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A. mandataria di **BANCO BPM S.p.A.**

contro



Giuramento: 19 aprile 2024
Data Udiienza: 3 ottobre 2024 ore 11.30

Procedimento esecutivo n. 123/2023



Giudice Dott.sa Veronica ZANIN



ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Geom. Paolo Costigliola
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2433
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
codice fiscale CST PLA 75P05 B0190 – partita IVA 01805650031



con studio professionale in Borgomanero (NO) Viale Don G. Minzoni n. 41
telefono 0322 83 44 32 – fax 17 82 20 59 45
cellulare 340 08 18 864
email paolo.c@studiocostigliola.it – pec paolo.costigliola@geopec.it



Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Esperto Stimatore Geom. Paolo Costigliola



Beni in SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO) VIA DANTE ALIGHIERI n. 17/B
**Lotto unico – Appartamento trilocale oltre a servizi al piano primo con cantina,
sottotetto non abitabile, autorimessa e due posti auto.**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

Io scrivente Perito stimatore

X da atto delle seguenti problematiche:

- non risultano notificati dal creditore precedente gli avvisi ex art. 498 ad Agenzia delle Entrate Riscossione (ex Equitalia Sestri spa) per ipoteca legale iscritta il 20/5/2010 ai nn. 7'873/1'699 e alla Banca Popolare di Novara SPA per ipoteca giudiziale iscritta il 29/5/2012 ai nn. 7'009/801;
- presenza di lievi difformità edilizie rientranti nelle tolleranze esecutive di cui all'art. n. 34 bis punto 3. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nella fattispecie lievi spostamenti delle pareti divisorie interne e dimensione porta interna cucina.

da atto che non sono state riscontrate problematiche.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento trilocale oltre a servizi al piano primo con
annessa cantina, sottotetto non abitabile, autorimessa e due posti auto
sito in San Maurizio d'Opaglio (NO) – Via Dante Alighieri n. 17/B**



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nella zona semicentrale in San Maurizio d'Opaglio (NO) in Via Dante Alighieri n. 17/B e sono costituiti da: appartamento trilocale (alloggio n. 2) posto al piano primo del Condominio "Residenza Dante" composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, una camera matrimoniale, una camera singola, bagno patronale, bagno di servizio, disimpegno zona notte, ampio terrazzo coperto di pertinenza della zona giorno, balcone di pertinenza della zona notte. L'appartamento possiede al piano superiore con accesso tramite botola con scala a pioli sottotetto non abitabile al rustico, mentre al piano interrato sono presenti una cantina, un'autorimessa con annesso locale deposito e due posti auto nella corte comune. Il fabbricato condominiale, edificato a metà degli anni 2000, possiede fondazioni continue in cls, murature piano interrato in cls, pilastri, travi e corree in cls, solaio tra piano interrato e piano terreno di tipo prefabbricato predalles, solai superiori misti latero cemento, copertura con orditura lignea a vista e manto in tegole tipo portoghese, lattoneria in rame, rampe scala in cls con rivestimento in pietra naturale "serizzo antigorio", murature perimetrali in laterizio tipo "Poroton". Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate con soglie e davanzali in pietra naturale "serizzo antigorio", parapetti balconi e terrazzi in metallo a disegno semplice ad aste verticali. L'appartamento possiede pavimento in gres fine porcellanato con posa in diagonale formato quadrato 30x30 cm. colore rosato, pavimento del terrazzo e del balcone in gres porcellanato antigelivo e antisdruciolevole formato rettangolare 15x30 colorazione rosato, pareti e soffitti intonacati al civile, serramenti esterni in PVC bianco con vetro camera, persiane ad alette fisse in alluminio color verde, portoncino di ingresso blindato, porte interne a battente e scorrevoli "scrigno" in legno massello con pannello cieco, coprifili stoncati, ferramenta e maniglia effetto ottone. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo di tipo radiante a pavimento alimentato da caldaia a condensazione, posta nel terrazzo, e da idrostufa a pellet, impianto di condizionamento nella camera singola con macchina esterna sul balcone, impianto elettrico sottotraccia ai pavimenti e alle pareti con scatolette incassate con frutti e placchette di finitura in polimero di colore nero, impianto di allarme, impianto citofonico, impianto di ricezione segnale digitale terrestre condominiale, impianto idrico sanitario sottotraccia ai pavimenti alimentato dalla caldaia. Il bagno patronale possiede pavimentazione in piastrelle di formato quadrato 20x20 cm. di colore marrone, il rivestimento sino a cm. 215 è realizzato in piastrelle di formato quadrato 20x20 cm. di colore bianco e marrone, è dotato di sanitari in ceramica bianca non sospesi, comprendenti vaso con cassetta di cacciata esterna, bidet, lavabo incassato in mobiletto di legno, vasca in vetro resina, i quali possiedono rubinetteria di tipo miscelatore con finitura cromata. Il bagno di servizio possiede pavimentazione in piastrelle di formato quadrato 10x10 cm. di colore bianco e verde con posa a scacchiera, il rivestimento sino a cm. 227 è realizzato in piastrelle di formato quadrato 10x10 cm. di colore bianco e verde con posa a scacchiera, è dotato di sanitari in ceramica bianca non sospesi, comprendenti vaso con cassetta di cacciata esterna, bidet, lavabo incassato in mobiletto di legno, piatto doccia in ceramica non a filo pavimento con box in cristallo, i quali possiedono rubinetteria di tipo miscelatore con finitura cromata. La cucina è dotata di rivestimento in piastrelle formato quadrato 10x10 cm. di colore bianco e verde sui due lati dell'angolo cottura. Il sottotetto è privo di intonaci, di pavimento, di impianti, mentre possiede due finestre a falda tipo "velux". La cantina possiede pareti in blocchetti di cls non intonacate, pavimento in masselli autobloccanti di cls, impianto elettrico e porta di ingresso lamiera zincata. L'autorimessa possiede pareti intonacate, pavimento in masselli autobloccanti di cls, impianto elettrico di tipo esterno e porta basculante in lamiera zincata. Durante le attività peritali di sopralluogo sono state accertate tracce di condensa nelle pareti perimetrali della zona notte, una fessurazione nel disimpegno tra un pilastro ed una parete divisoria, la mancanza di un piccolo tratto di zoccolino in gres nella camera singola, presenza di una traccia non chiusa e rappezzata nella parete perimetrale lato esterno sul balcone della zona notte per passaggio tubazioni condizionatore, presenza di due macchine esterne per condizionatore, di cui solo una funzionante, comunque nel complesso lo stato manutentivo dell'appartamento è discreto come anche per le parti comuni; si segnala la presenza di infiltrazioni di acqua nel soffitto dell'autorimessa. Il Perito ha verificato che gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

Riepilogo superfici:

Superficie netta calpestabile interna appartamento	= 75,15 m ²
Superficie lorda appartamento (esclusi balconi)	= 90,00 m ²
Superficie netta calpestabile sottotetto non abitabile	= 100,37 m ²
Superficie lorda sottotetto non abitabile	= 112,50 m ²
Superficie netta calpestabile cantina	= 7,50 m ²
Superficie lorda cantina	= 8,19 m ²
Superficie netta locale deposito (adiacente autorimessa)	= 13,91 m ²
Superficie lorda locale deposito (adiacente autorimessa)	= 17,21 m ²
Superficie netta locale autorimessa	= 18,78 m ²
Superficie lorda autorimessa	= 22,51 m ²
Superficie netta/lorda posto auto sub. 27	= 13,24 m ²
Superficie netta/lorda posto auto sub. 28	= 14,08 m ²
H nette interne appartamento 272 cm., sottotetto media 149 cm., cantina 240 cm., autorimessa 240 cm.	
Superficie commerciale appartamento	= 145,18 m ²

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- Appartamento, cantina, locale sgombero:
Foglio 6 Particella 1612 Subalterno 11
categoria A/3, classe 2^a, Via D. Alighieri n. SNC Scala A piano S1-1, consistenza 6 vani, Sup. cat. tot. 104 mq (di cui 96 mq escluse aree scoperte), rendita: 402,84 euro;
- Autorimessa:
Foglio 6 Particella 1612 Subalterno 15
categoria C/6, classe 2^a, Via D. Alighieri n. SNC piano S1, consistenza 19 m², Sup. cat. tot. 21 mq, rendita: 53,97 euro;
- Posto auto:
Foglio 6 Particella 1612 Subalterno 27
categoria C/6, classe 1^a, Via D. Alighieri n. SNC piano S1, consistenza 13 m², Sup. cat. tot. 13 mq, rendita: 31,56 euro;
- Posto auto:
Foglio 6 Particella 1612 Subalterno 28
categoria C/6, classe 1^a, Via D. Alighieri n. SNC piano S1, consistenza 13 m², Sup. cat. tot. 14 mq, rendita: 31,56 euro;

Si specifica che il sottotetto non abitabile non è rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento in quanto privo di scala di accesso, ma nell'atto di acquisto è indicato che è di proprietà dell'appartamento sottostante.

Coerenze:

- riferite all'alloggio (sub. 11): vano scala comune (sub. 3); per due lati colonna aria su giardino esclusivo appartamento sub. 6; colonna aria rampa comune e corte comune (sub. 1);
- riferite alla cantina (sub. 11): vano scala comune (sub. 3); disimpegno comune (sub. 3), cantina (sub. 11), autorimessa (sub. 16);
- riferite al locale sgombero (sub. 11): per due lati terrapieno, autorimessa (sub. 15), locale sgombero (sub. 11);
- riferite all'autorimessa (sub. 15): locale sgombero (sub. 6), rampa comune (sub. 1), corte comune (sub. 1), autorimessa (sub. 16);
- posto auto (sub. 27): mappale n. 245, posto auto sub. 26, corte comune (sub. 1), posto auto sub. 28;
- posto auto (sub. 28): mappale n. 245, posto auto sub. 27, per due lati corte comune (sub. 1);

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

Identificativi al Catasto – Terreni

Fabbricato condominiale e aree scoperte comuni:
Foglio 6 Particella 1612
categoria Ente Urbano, superficie 1'820 m², senza redditi;

Coerenze:

referite alla mappa catastale da nord in senso orario: mappale n. 245, mappale n. 1613, mappale 1065, Via Dante Alighieri, salvo altri;

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato condominiale e l'area pertinenziale scoperta sono azionati nel Piano regolatore comunale vigente in "Aree residenziali di completamento – RC –", ai sensi dell'Art. 46 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Detta area è classificata nel Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) in classe I.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

- Caratteristiche zona: il fabbricato condominiale è ubicato nella zona semicentrale del Comune di San Maurizio d'Opaglio, con tessuto urbano di recente costruzione prettamente a destinazione residenziale, servito dalla Via Dante Alighieri, leggermente scoscesa verso il Lago d'Orta.
- Servizi della zona (prossimità/vicinanza): nella zona in cui è ubicato il compendio immobiliare è presente solamente un supermercato e locali pubblici, mentre gli altri servizi sono posti verso il centro paese, ove è presente il Municipio, la Posta, l'ambulatorio medico, botteghe, locali ricettivo turistici.
- Caratteristiche zone limitrofe: nelle zone limitrofe sono caratterizzate da presenza di abitazioni e complessi industriali, oltre alla località di Sazza con la presenza del Lago d'Orta.
- Collegamenti: pullman Autoservizi Comazzi della linea Omegna-Borgomanero, stazione ferroviaria di Gozzano della linea Novara-Domodossola. Il casello autostradale Arona dell'Autostrada A26 Genova Voltri Gravellona Toce (14,7 km.) ed il casello autostradale Borgomanero dell'Autostrada A26 Genova Voltri Gravellona Toce (19,6 km.), di collegamento con Milano, Torino, la Liguria, la Val d'Aosta, la Svizzera, la Francia, mentre l'aeroporto di Malpensa è ubicato a 43,00 km. .

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo: congiuntamente con il Custode nominato è stato accertato che il compendio immobiliare è libero.

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: **NESSUNO**
- 4.1.4. Altre limitazioni: Si segnala **N-N**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca popolare di Novara S.p.A. a firma di Notaio Monica Barsotti di Milano (MI) in data 21/2/2007 Rep. n. 125'287/9'094 iscrizione del 2/3/2007 ai nn. 4'464/821 capitale: euro 135'000,00

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

totale: 270'000 euro

- Ipoteca Legale Art. 77 DPR 62/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 a favore di Equitalia Sestri Spa a firma di Equitalia Sestri Spa di Genova (GE) in data 13/5/2010 Rep. n. 103'433/73 iscrizione del 20/5/2010 ai nn. 7'873/1'699 capitale: euro 14'708,18 totale: 29'416,36 euro
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. a firma di Tribunale di Novara sezione di Borgomanero in data 17/1/2012 Rep. n. 35/2012 iscrizione del 29/5/2012 ai nn. 7'009/801 capitale: euro 13'283,40 totale: 20'000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di precetto del 19/4/2023 Atto esecutivo o cautelare a favore di Banco BPM S.p.A. in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 26/6/2023 Rep. n. 1'813 trascrizione nn. 12'599/9'468 del 28/7/2023

4.2.3. Altre trascrizioni: **NESSUNA**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **NESSUNA**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

L'Esperto dal confronto tra il rilievo planimetrico effettuato durante le attività peritali di sopralluogo e l'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. n. 84 del 3/1/2006 ha riscontrato alcune lievi difformità rientranti nelle tolleranze esecutive di cui all'art. n. 34 bis punto 3. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nella fattispecie lievi spostamenti delle pareti divisorie interne e dimensione porta interna tra soggiorno e cucina.

Durante l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, mentre da una verifica effettuata sul Portale della Regione Piemonte del Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici per il compendio immobiliare esecutato non risulta alcun attestato di prestazione energetica in corso di validità e alcun libretto impianto.

4.3.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti è conforme all'ultima variante in corso d'opera, pertanto rispetto lo stato dei luoghi presenta lievi difformità nel posizionamento delle pareti interne che non inficiano sulla rendita catastale e non occorre ripresentare nuova planimetria per il trasferimento di proprietà del bene esecutato.

Il costo delle spese ipotizzate è: **NESSUNO**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:

€ 557,73

Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola



ancora certe al momento della perizia.

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia

Quote millesimali di competenza:

- Millesimi generali di proprietà:
- Millesimi scala A
- Millesimi cortile

Nessuna

€ 1'654,21

143,623

296,408

139,936

Cause in corso/criticità: **NESSUNA**

Note:

L'assemblea dei Condomini del 7/2/2024 ha discusso alcuni preventivi per l'imbiancatura delle facciate del condominio ed ha deciso di rimandare la decisione nell'anno 2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Nominativo

Codice Fiscale

Quota

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: Atto di compravendita dalla Società Per Costruire S.R.L. a socio unico Costruzioni Edili, con sede a Gozzano (NO) in Piazza San Giuliano n. 15, Codice fiscale e Partita Iva n. 01900960038, con atto rogito Notaio Dott.sa Monica Barsotti di Milano (MI) in data 21/2/2007 Rep. n. 125'286/9'093, registrato a Novara in data 26/2/2007 al n. 2'262 Serie 1T, trascritto a Novara (NO) il 2/3/2007 ai nn. 4'463/2'681.

6.2 Precedenti proprietari:

- n. , Codice fiscale e Partita Iva n. , con sede a () in , proprietaria in forza di Atto di compravendita, con atto rogito Notaio Dott. Domenico Polito di Borgomanero (NO) in data 5/4/2004 Rep. n. 170'046/19'478, trascritto a Novara (NO) l'8/4/2004 ai nn. 7'247/4'213;

- , Codice Fiscale n. , nato a () il , proprietario per la quota di 1/2, e , Codice Fiscale n. , nato a () il , proprietario per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto rogito Notaio Dott. Errico Alfani di Borgomanero (NO) in data 19/6/1997 Rep. n. 66'085/9'141, registrato a Borgomanero (NO) il 4/7/1997 al n. 977, trascritto a Novara (NO) il 2/7/1997 ai nn. 8'674/6'635;

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di costruire n. 1184/03 del 22.3.2004 per costruzione di fabbricato residenziale di n. 9 alloggi;
- Permesso di costruire per variante in corso d'opera del 7/11/2005;
- Denuncia di inizio attività prot. n. 84 del 3/1/2006 di variante in corso d'opera;
- Comunicazione di fine lavori del 3/5/2007, depositata in data 9/5/2007 al prot. n. 3'383;
- Certificato di agibilità alloggio n. 2 del 28/7/2006.

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'Esperto, preso in esame la posizione del bene esecutato rispetto il centro del Comune di San Maurizio d'Opaglio, i servizi della zona e del comune, le attività commerciali presenti nel medesimo comune, la presenza di mezzi di trasporto pubblici, lo stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari esecutate e delle parti comuni condominiali, la qualità delle finiture e delle dotazioni impiantistiche presenti, la presenza di cantina, di locale deposito, di sottotetto non abitabile, di un'autorimessa e di due posti auto, l'assenza di difformità edilizie e catastali, l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura e di provvedimenti di assegnazione al coniuge, la richiesta e l'offerta di immobili simili, effettua una "stima sintetica comparativa parametrica semplificata" in base al confronto tra i valori indicati dal Borsino Immobiliare Novarese (BiN) edizione 2024 per il Comune di San Maurizio d'Opaglio (ultima edizione presente), dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio, riferendosi al 2° semestre 2023 per il Comune di San Maurizio d'Opaglio (ultima rilevazione disponibile alla data odierna), dalla Banca dati del Borsinoimmobiliare.it, riferendosi alla quotazione del Comune di San Maurizio d'Opaglio in Via Dante Alighieri n. 17, e da un'accurata indagine conoscitiva presso gli operatori immobiliari operanti nel Comune di San Maurizio d'Opaglio. Il perito ha accertato che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'Art.1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

8.2. Fonti di informazione

Consultazione del Borsino Immobiliare Novarese - BiN, il quale contiene i valori medi rilevati nel 2023, viene preso in considerazione il Comune di San Maurizio d'Opaglio tipologia "Appartamenti non recenti" alla quale viene attribuito un valore minimo di 650,00 €/mq. ed un valore massimo di 900,00 €/mq.. Si evidenzia che i valori indicati si riferiscono ad un'unità immobiliari in buone condizioni e abitabili di età compresa tra i 16 e i 40 anni dalla data di ultimazione. E' stata presa in considerazione anche la tipologia "Autorimesse", alla quale viene attribuito un valore minimo di 10'000,00 € ed un valore massimo di 15'500,00 €.

Consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI risulta che i beni si trovano nella fascia "Semicentrale" nella zona "Semicentrale" con codice C1", nella microzona catastale n. 1, con tipologia prevalente di abitazioni civili, destinazione residenziale, tipologia consultata "Abitazioni civili", per la quale viene assegnato un valore minimo di 1'050,00 €/mq. ed un valore massimo di 1'550,00 €/mq., con uno stato conservativo normale. È stata consultata anche la tipologia "Box", per la quale viene assegnato un valore minimo di 600,00 €/mq. ed un valore massimo di 850,00 €/mq., con uno stato conservativo normale.

Consultazione del "Borsinoimmobiliare.it", l'Estimatore ha ricercato il Comune di San Maurizio d'Opaglio Via Dante Alighieri n. 17 ed ha preso in esame la tipologia "Abitazioni in stabili di fascia media", per la quale viene assegnato un valore minimo di 1'093,00 €/mq. ed un valore massimo di 1'292,00 €/mq.. Detta quotazione si riferisce ad abitazioni in stabili con qualità in media della zona. È stata presa in esame la tipologia "Box auto e autorimesse", per la quale viene assegnato un valore minimo di 509,00 €/mq. ed un valore massimo di 633,00 €/mq. e la tipologia "Posti auto scoperti", per la quale viene assegnato un valore minimo di 159,00 €/mq. ed un valore massimo di 226,00 €/mq.

È stata inoltre condotta un'accurata indagine conoscitiva presso gli operatori immobiliari operanti nel Comune di San Maurizio d'Opaglio, per acquisire un valore corretto di mercato di un appartamento con relative pertinenze avente epoca di costruzione metà anni 2000, caratteristiche, dotazione impiantistiche, stato di manutenzione e metratura simili a quelli del bene esecutato, ed è stato riscontrato che il valore medio a metro quadrato è compreso tra 1'000,00 e 1'050,00.

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente (m ²)
Appartamento P1;	90,00	1,00	90,00
Balcone zona notte;	12,15	0,50	6,08
Terrazzo coperto zona giorno;	22,50	0,40	9,00
Sottotetto P2;	112,50	0,30	33,75
Cantina PI;	8,19	0,25	2,05
Locale sgombero PI (adiacente ad Autorimessa);	17,21	0,25	4,30
Totale superficie commerciale Appartamento con pertinenze			145,18

Autorimessa PI;	22,51	1,00	22,51
Posto auto scoperto PI (Sub. 27);	13,24	1,00	13,24
Posto auto scoperto PI (Sub. 28);	14,08	1,00	14,08

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

Descrizione	Superficie equivalente (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore complessivo (€)
Appartamento P1 con pertinenze;	145,18	1'050,00	€ 152'439,00
Autorimessa PI;	22,51	600,00	€ 13'506,00
Posto auto PI (sub. 27);	13,24	-	3'000,00
Posto auto PI (sub. 28);	14,08	-	3'000,00
VALORE POTENZIALE DEL LOTTO			171'945,00

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria;	€	34'389,00
- Stima detrazione forfettaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia;	€	0,00

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola

- Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale;	€	0,00
- Incidenza sanzioni ed oneri vari;	€	0,00
- Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia;	€	1'654,21

Giudizio di comoda divisibilità:

Le pertinenze dell'appartamento non possono essere comodamente divise in quanto possiedono impianto elettrico sotto il medesimo contatore. Si consiglia di non vendere i posti auto separatamente dall'appartamento in quanto l'autorimessa di pertinenza è indicata per il ricovero di un'autovettura.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 135'901,79
arrotondabile a € **136'000,00**

Borgomanero, lì 23 agosto 2024

Il Perito stimatore incaricato
Geom. Paolo Costigliola

ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1 – Rilievo fotografico
- Allegato N. 2 – Estratti ipocatastali e da pratiche edilizie
 - ispezione ipotecaria
 - visure catastali
 - estratto mappa catastale
 - planimetrie catastali
 - rilievo planimetrico al momento del sopralluogo
 - pratiche edilizie
 - dichiarazioni di conformità impianti tecnologici
- Allegato N. 3 – Strumento urbanistico
 - estratto Piano Regolatore
 - estratto Norme Tecniche di Attuazione
 - estratto Piano assetto idrogeologico
- Allegato N. 4 – Certificati e Dichiarazioni
 - certificato stato di famiglia e residenza
 - certificato estratto di matrimonio
 - dichiarazione Polizia Locale esistenza contratti di locazione, comodati
 - dichiarazione Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione, comodati, contratti preliminari di vendita

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Stimatore Geom. Paolo Costigliola



- Allegato N. 5 – Consultazioni banche dati
- Allegato N. 6 – Comunicazione inizio attività peritali
- Allegato N. 7 - Verbali attività peritali di sopralluogo
- Allegato N. 8 – Ricevute spese sostenute dal Perito Stimatore

