

Procedimento Esecutivo Immobiliare

DO VALUE SPA

(quale mandataria di BCC NPLS 2021 SRL)

contro

N. Gen. Rep. 171 / 2023

Giudice Dott.ssa IAQUINTA FRANCESCA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. ELENA GUAITA

iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara e V.C.O. al n. 1036

iscritta all'Albo del Tribunale di Novara

C.F. GTULNE72B54F952Y - P. Iva 01775560038

*Studio Architetto Guaita Elena
in Novara, via Gnifetti n. 19
telefono 349.0832472*

*email: guaita.elena.arch@gmail.com
pec: elena.guaita@archiworldpec.it*



PUNTO 1 e 2 del QUESITO

VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo, di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., ne viene attestata la completezza.

Verificate notifiche degli avvisi – ex art. 498, comma 2 e 600 c.p.c.



PUNTO 3 del QUESITO

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni come da atto pubblico a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara rep. n. 237231/30418 del 07/12/2004, importo totale Euro 280.000,00 importo capitale Euro 140.000,00, a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI SPA** contro -----
-----,
gravante sui beni al Comune di Novara NCEU Foglio -- Mappale --- sub --, per la quota di 1/1 di piena proprietà in totale, **iscritta a Novara in data 10/12/2004 al n. Rp. 7421.**

Pignoramenti:

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – atto esecutivo o cautelare – in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 30/11/2023 rep. n. 3276/2023, a favore di **BCC NPLS 2021 SRL** contro -----
-----, gravante sui beni al Comune di Novara NCEU Foglio -- Mappale --- sub --, per la quota di 1/1 di piena proprietà in totale, **trascritta a Novara in data 11/01/2024 ai nn. Rg. 399 / Rp. 292.**

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

PUNTO 4 del QUESITO

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

Sono state acquisite le mappe censuarie dei beni atte alla corretta identificazione dei beni.
Non è stato richiesto ed acquisito il CDU dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in quanto non sono presenti terreni tra i beni pignorati.



PUNTO 5 del QUESITO

QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI - VERIFICA DEI PROPRIETARI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (11/01/2024) i beni oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà degli esecutati ----- per diritto di usufrutto, ----- per diritto di nuda proprietà, ----- per diritto di usufrutto, per la quota totale di 1/1 di piena proprietà.

I beni sono intestati come segue:

N.C.E.U. del Comune di Novara:

Foglio --, mappale ---, sub -- categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. cat. 189 mq (escluse aree scoperte 178 mq), rendita € 1.102,64, via Piave n. 31, piano S1-1.

L'area su cui insiste il fabbricato a cui appartengono i beni immobili è censita al N.C.T. del Comune di Novara (NO) al:

Foglio --, mappale ---, Ente Urbano, di 5.050 mq.

Intestati a:

-----, nata a ----- il -----, C.F.: -----, diritto di usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni;

-----, nata a ----- il -----, C.F.: -----, diritto di nuda proprietà per 1/1;

-----, nato a ----- il -----, C.F.: ----- diritto di usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni.

PUNTO 6 del QUESITO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile facenti parte del Condominio denominato DOMUS sito in via Piave n. 31 a Novara, composto da APPARTAMENTO al piano primo con annessa CANTINA al piano seminterrato.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.

L'appartamento si trova al piano primo del condominio suddetto sito in via Piave 31. Vi si accede direttamente dalla strada comunale.





PALAZZO SU VIA PIAVE



SOGGIORNO

Il **PALAZZO** di cui fa parte il bene de quo, è stato costruito a seguito delle Licenze Edilizie n. 182/1952 e n.1002/1952, oltre a Condono Prot. n. 1782/1986, e si presenta in *mediocre stato di manutenzione*. La descrizione che segue rispecchia lo stato attuale dell'appartamento, come da sopralluogo effettuato in data 28/06/2024.

APPARTAMENTO AL P1 CON CANTINA AL PS1

L'**alloggio** si trova al piano primo di immobile costituito da tre piani fuori terra oltre piano cantine; affaccia per la parte di zona giorno su via Piave con terrazzo profondo e ben utilizzabile e la zona notte verso il cortile sempre con balcone lungo tutti le aperture delle camere e di un bagno.

Si presenta in un *mediocre stato di manutenzione*: impianti, finitura, infissi interni e esterni vetusti (solo in parte ammalorati) che necessitano di manutenzione straordinaria per rendere attuale ed abitabile l'alloggio.



CUCINA



BAGNO I

Sviluppa una superficie commerciale di 186,00 mq di cui:

- P1 appartamento: 173,00 mq;
- P1 balconi, conteggiati per coefficiente 0,30 * 34,00 mq: 10,20 mq;

- PS1 cantina, conteggiato per coefficiente 0,20 * 14,00 mq: 2,80 mq.

L'appartamento consta di:

Un ingresso-disimpegno di 4,40 mq; una cucina di 12,90 mq; un disimpegno di 6,15 mq; un soggiorno-pranzo di 39,20 mq; un altro disimpegno di 5,05 mq; una camera matrimoniale di 22,80 mq; un bagno di 4,80 mq. Dal disimpegno centrale si accede a un corridoio di 10,50 mq su cui aprono: un ripostiglio di 2,00 mq; una camera di 13,90 mq; un'altra camera di 14,75 mq; un secondo bagno di 8,65 mq.

Tutte i locali accedono sui balconi, bagni esclusi, attraverso porte finestre. I servizi igienici sono entrambi dotati di finestre.

In totale il Piano Terra presenta una superficie calpestabile di 145,10 mq.

Balconi P1: superficie utile 34,00 mq.

Altezza interna dei locali: h 3,00 mtl.

Il primo bagno misura 4,80 mq ed è attrezzato con lavabo, vaso wc con cassetta esterna, vaso bidet e vasca da bagno; le rubinetterie sono di tipo a miscelatore; il pavimento è in piastrelle di ceramica; le pareti sono rivestite con piastrelle 20*30 fino ad h 2,30 mt.

Il secondo bagno nella zona notte lato cortile, misura 8,65 mq ed è attrezzato con lavabo, vaso wc con cassetta esterna, vaso bidet e doccia con box; le rubinetterie sono di tipo a miscelatore; il pavimento è in piastrelle di ceramica; le pareti sono rivestite con piastrelle 20*30 fino ad h 2,40 mt circa.

I pavimenti nelle varie stanze sono omogenei, eccetto i bagni sopra descritti e la cucina; in ceramica ovunque di qualità media-bassa.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di sistema oscurante a tapparella in pvc.

I serramenti interni sono in legno ad un'anta di tipo "a battente", con maniglie e minuteria in finitura in ottone.

Il portoncino di ingresso è a un'anta, di tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia radiatori in alluminio in ogni stanza.

L'ACS acqua calda sanitaria è fornita dalla stessa caldaia.

L'impianto di gas ad uso cucina è presente per i fuochi.

L'impianto elettrico si presenta sottotraccia a norma.

L'impianto idrico è allacciato alla rete comunale.

RIASSUMENDO.

Serramenti esterni: in legno con vetro semplice. Tapparelle in pvc.

Serramenti interni: in legno, di tipo a battente a un'anta. Portoncino di ingresso a un'anta di tipo blindato.

Pavimenti: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti: in piastrelle di ceramica.

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma di legge.

Impianto di riscaldamento: autonomo, radiatori in ogni stanza in alluminio. ACS da caldaia.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

L'edificio risulta allacciato all'acquedotto comunale. Scarichi fognatura in condutture comunali.

DATI CATASTALI dei beni sopra descritti

I beni sono intestati come segue:

N.C.E.U. del Comune di Novara:

Foglio --, mappale ---, sub --, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. cat. 189 mq (escluse aree scoperte 178 mq), rendita € 1.102,64, via Piave n. 31, piano S1-1.

L'area su cui insiste il fabbricato a cui appartengono i beni immobili è censita al N.C.T. del Comune di Novara (NO) al:
Foglio ---, mappale ---, Ente Urbano, di 5.050 mq.

Intestati a:

-----, nata a ----- il -----, C.F.: -----, diritto di usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni;

-----, nata a ----- il -----, C.F.: -----, diritto di nuda proprietà per 1/1;

-----, nato a ----- il -----, C.F.: -----, diritto di usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in contorno in riferimento a estratto di mappa N.C.E.U. Comune di Novara (NO):

APPARTAMENTO: area comune, proprietà E.A.M o suoi aventi causa, Via Piave, altro appartamento sullo stesso piano;

CANTINA: corridoio di accesso, altra cantina, via Piave, altra cantina.

NOTIZIE DI CUI E' OPPORTUNO DARE ATTO

Dal sopralluogo sono emerse delle **difformità** sia rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sia rispetto alla planimetria catastale:

si tratta di opere sanabili tramite pratiche edilizia e con la presentazione al catasto di variazione tramite Docfa. Come meglio descritto in capitolo su conformità edilizia e catastale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: abitazione posta in zona residenziale in quartiere di Porta Mortara, distanza dal centro (1 km). Strada a traffico locale. Parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Municipio (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da calcio (ottimo), negozio al dettaglio (buono), mercato (ottimo), asilo nido (ottimo), campo da tennis (buono), farmacia (ottimo), palestra (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), spazi verdi (ottimo), supermercato (ottimo).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Centro città Novara (a 1.000 mt);
città più vicine: Milano (a 50 km), Torino (a 110 km), Lago Maggiore (a 40 km), Lago d'Orta (a 45 km);

luoghi di visita: parco del Ticino
Collegamenti pubblici (Km): aeroporto Malpensa (27), autostrada A4 (5), autostrada 26 (23), autobus (300 mt), superstrada (2), stazione ferroviaria (2).

PUNTO 7 del QUESITO

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

ASTE
GIUDIZIARIE

Esiste corrispondenza tra la descrizione del bene e quanto riportato nel verbale di pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini).

ASTE
GIUDIZIARIE

PUNTO 8 del QUESITO

ASTE
GIUDIZIARIE

SOLO IN CASO DI AGGIORNAMENTO CATASTO

ASTE
GIUDIZIARIE

PUNTO 9 del QUESITO

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nel piano regolatore vigente P.R.G. 2003 Vigente al dicembre 2021

l'immobile è identificato nella zona denominata Ambiti di riqualificazione urbana ed ambientale come "TESSUTO URBANO ESISTENTE 3".

Norme tecniche ed indici (articoli delle N.T.A.):

art. 10.3/4/5 – art. 11.12.a – art. 16.1.a – art. 16.2.a/b/g – art. 16.3/4/5 – art. 26.2.

Si vedano NTA allegate.

PUNTO 10 del QUESITO

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Conformità urbanistico edilizia.

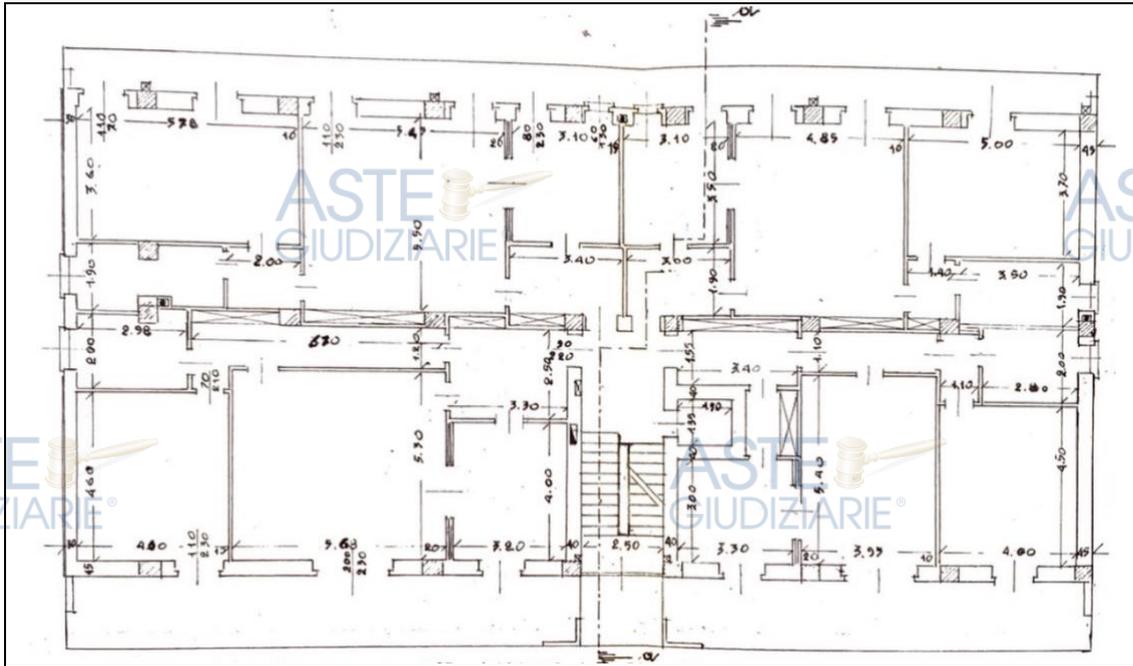
Dall'Atto di Provenienza risulta che il fabbricato oggetto del pignoramento è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 in conformità alla licenza edilizia.

Per le opere eseguite nell'unità in oggetto in assenza di concessione è stata presentata domanda di concessione in sanatoria (Condono) n. 1782 in data 28/03/1986.

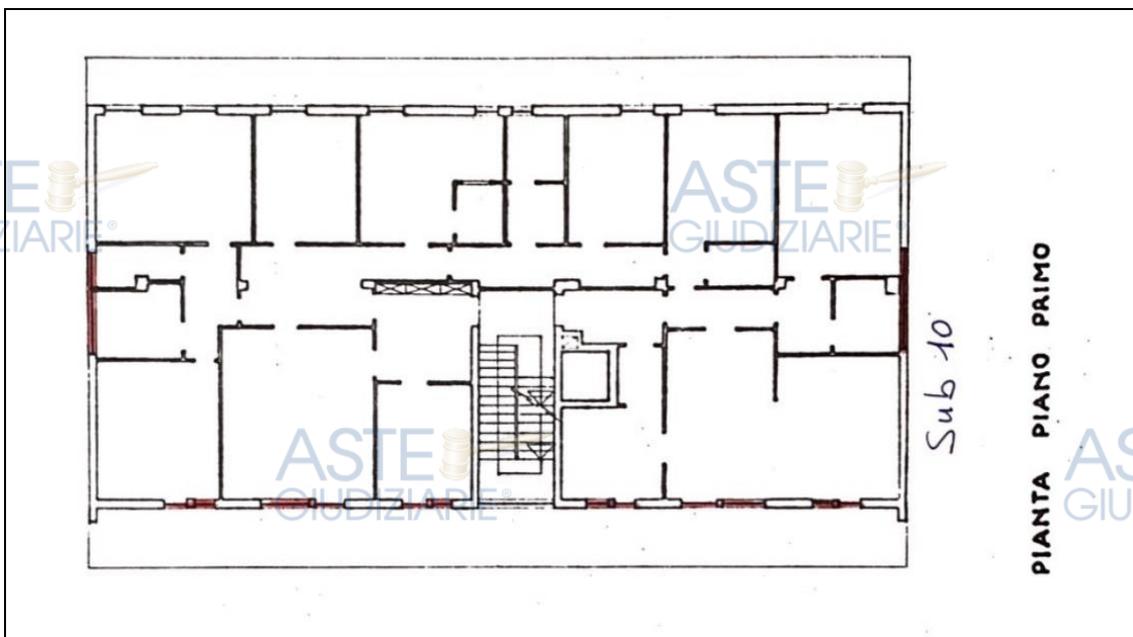
Presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di NOVARA risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 182/52 P.G. 35483 del 24/01/1952, per "Costruire una autorimessa..., un edificio per abitazione...di due piani fuori terra", in via Piave, intestata a Società S.A.R.
- Licenza Edilizia n. 1002/52 P.G. 28934 del 15/11/1952, per "Sopraelevare di due piani, lo stabile", in via Piave, intestata a signor -----.
- Certificazione P.G. 22742 del 21/06/1955, in cui si certifica che sono state rilasciate le suddette Licenze Edilizie e che la Dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata in data 16/06/1955.
- Licenza Edilizia n. 1499/59 P.G. 10596 del 29/09/1959, per "Costruire una pilastrata in muratura a rinforzo dello sbalzo nord del fabbricato posto in via Piave", in via Piave, intestata a Società AZ. FIAT.
- Condono Edilizio Prot. 1782 del 28/03/1986, per "sanare le modifiche di facciata riguardante alloggio al primo piano sub 10", in via Piave n. 31, intestata a FIAT AUTO S.p.A.
- Condono Edilizio Prot. 1788 del 28/03/1986, per "sanare le modifiche ultimo piano edificio - rialzamento tetto - sub 8", in via Piave n. 31, intestata a FIAT AUTO S.p.A.
- D.I.A. Prot. 46254 del 05/08/2005, per "Ricopertura tetto con lastre Isolstyr previo incapsulamento di lastre di eternit, senza modifica della sagoma e delle pendenze e sostituzione lattonerie", in via Piave n. 31, intestata a Condominio Domus.
- Comunicazione Attività Edilizia Libera Prot. 43963 del 10/07/2013, per "Manutenzione straordinaria per ripristino facciata per distacco mattoni paramano", in via Piave n. 31, intestata a Condominio Domus.

Alle Licenze Edilizie originarie del 1952 è allegata una planimetria dei piani 1 e 2 che prevedeva 4 alloggi per piano.



Nel 1986 alla pratica di Condono Prot. 1782, inerente la modifica delle facciate riguardante quello che era il sub 10 al piano 1, viene allegata la planimetria del piano 1 in cui è raffigurato un unico alloggio.



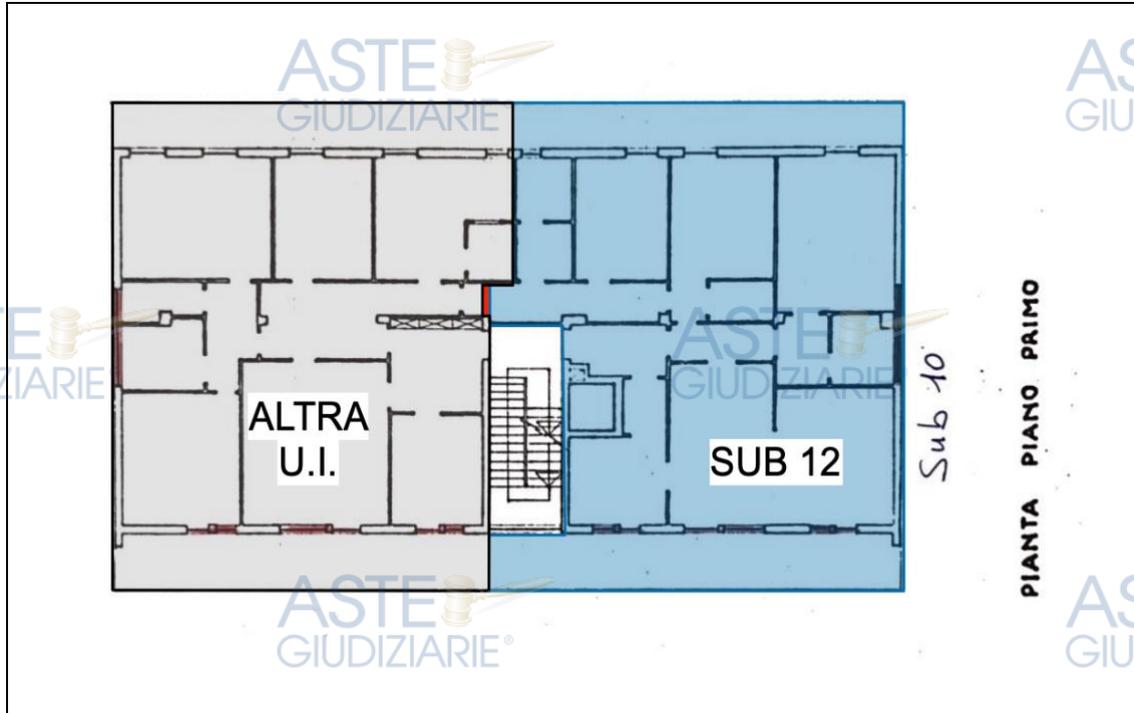
Successivamente non vi sono agli atti pratiche di divisione dell'appartamento in due alloggi. Evidentemente il piano primo è stato frazionato solo a livello catastale e non in Edilizia.

Inoltre considerando solo gli interni vi sono delle piccole difformità nelle tramezzature: in cucina non c'è la spalletta, la porta del soggiorno è stata allargata e risulta esserci un varco di 145 cm di passaggio, la porta del bagno 1 è spostata più verso lato cortile, nel bagno 2 non c'è antibagno ma solo una paretina che divide vasca dalla doccia.

Le opere sono da ritenersi **non conformi** alle Planimetrie di riferimento.

Si tratta di opere sanabili, tramite CILA in Sanatoria per frazionamento - che deve coinvolgere anche l'altro alloggio al piano primo - e per opere interne realizzate in difformità al titolo edilizio, con una sanzione pari a Euro 1.000,00 ed un costo stimato di Euro 2.000,00 per la prestazione professionale di tecnico abilitato. Oltre agli oneri di presentazione e oneri eventuali richiesti dall'ente preposto.

Si veda planimetria sottostante per capire meglio il frazionamento in due alloggi.



Conformità catastale.

Catastalmente il piano primo è già diviso in due alloggi.

Rispetto alla planimetria catastale, risultano esserci le medesime difformità suddette in riferimento alle tramezze interne. Inoltre la finestra del bagno 1 allo stato attuale risulta essere più piccola di come rappresentata nella planimetria del subalterno 12.

Le opere sono da ritenersi **non conformi** alle Planimetrie Catastali.

La situazione risulta sanabile attraverso la presentazione di una nuova scheda catastale, tramite modello DOCFA, con un costo stimato pari a Euro 500,00 per la prestazione professionale di un tecnico abilitato, oltre agli oneri di presentazione.

PUNTO 11 del QUESITO

VERIFICA IMPIANTI

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti dell'appartamento.

Dal sopralluogo emerge quanto segue.

Gas: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: autonomo, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative.

PUNTO 12 del QUESITO



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni de-quo, risultavano occupati dai signori ----- e -----, usufruttuari.



PUNTO 13 del QUESITO

SOLO IN CASO DI OCCUPAZIONE DEL BENE DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE.



PUNTO 14 e PUNTO 15 del QUESITO



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità: **Nessuno**
Vincoli artistici, storici, alberghieri di indivisibilità: **Nessuno**
Vincoli di natura condominiale: **Nessuno**
Oneri di natura condominiale: **Nessuno**
Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici: **Nessuno**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
Altri pesi o limitazioni d'uso (servitù): **Nessuna**
Difformità urbanistico-edilizie: **punto 10 del quesito**
Difformità catastali: **punto 10 del quesito**



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- a) Iscrizioni ipotecarie:
iscritta a Novara in data 10/12/2004 al n. Rp. 7421.
- b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili, trascritta a Novara in data 11/01/2024 ai nn. Rg. 399 / Rp. 292.
- c-d) Difformità urbanistico-edilizie e catastali: si rimanda al Punto 10 del Quesito.
I costi presunti:
Sanatoria in edilizia: Euro 2.000,00 + Euro 1.000,00 di sanzione + quanto richiesto eventualmente da amministrazione;
Catasto: Euro 500,00 per Docfa in Variazione.
Si fa presente che tali costi presunti verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta (Punto 16 del quesito).



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 1) **SPESE CONDOMINIALI**
A nome -----
- Rendiconto Consuntivo di Esercizio dal 01/10/2022 al 30/09/2023: SALDO TOTALE DI ESERCIZIO EURO -105,76



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Preventivo di esercizio – ripartizione spese dal 01/10/2023 al 30/09/2024: TOTALE SPESE
EURO -2.444,01
TOTALE DOVUTO ALL’OGGI: EURO 2.549,77

2) **EVENTUALI CAUSE IN CORSO**

3) **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni de quo sono pervenuti agli ATTUALI PROPRIETARI:

-----, nata a ----- il -----, C.F.: -----,
diritto di usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni;
-----, nata a ----- il -----, C.F.: -----,
diritto di nuda proprietà per 1/1;
-----, nato a ----- il -----, C.F.: -----,
diritto di usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Dalla PRECEDENTE PROPRIETA':

----- nato a ----- il -----, C.F.: -----,
per 1/2 di piena proprietà;
-----, nata a ----- il -----, C.F.: -----,
per 1/2 di piena proprietà;
per Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Novara del 20/05/2023 rep. N.
36/93, trascritto a Novara il 27/05/2023 al n. 7673 di formalità.

PUNTO 16 del QUESITO

VERIFICA CONSISTENZA IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI

Riguardo alla formazione di uno o più lotti per la vendita all’incanto degli immobili de-quo, verificatene la consistenza e tipologia, il sottoscritto ritiene che debba essere formato un **UNICO LOTTO di vendita**.

PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per la quota di 1/1, pertanto si procederà alla stima del valore per intero.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

APPARTAMENTO AL P1 CON CANTINA AL PS1
NCEU Foglio -- Mappale --- SUB --

Determinazione superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
P1 – Abitazione	Sup. reale lorda	173,00	1,00	173,00
P1 – Balconi	Sup. reale lorda	34,00	0,30	10,20
PS1 - Cantina	Sup. reale lorda	14,00	0,20	2,80
		221,00		186,00

Criterio di Stima

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali luce, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
 - caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
 - caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
 - caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero - affittato - servitù;
 - caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo - agevolazioni, ecc...; e tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.
- Visto lo *stato attuale del bene pignorato*, con un *mediocre* stato di manutenzione dello stesso, vista la *zona* in cui ricade, *residenziale*, nel quartiere di Porta Mortara a Novara, dotata di fondamentali servizi;

- considerate le *quotazioni* riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 2°-2023, per la città di Novara in *zona Semi Centrale*, per cui alle *Abitazione di tipo economico, stato conservativo Normale* viene assegnato un valore compreso tra Euro 540,00 a mq e Euro 810,00 a mq, e sarebbe definito in Euro 621,00, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

$$\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K;$$
$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4; K = (0 + 3 \times 0,4) / 4; K = 1,2 / 4; K = 0,3;$$
$$K1 = 0 \text{ (oltre 150 mq); } K2 = 0,4 \text{ (P1);}$$

per cui: $540 + (810 - 540) \times 0,3 = 540 + (270 \times 0,3) = 540 + 81 = \text{Euro } 621,00$

- considerate le *quotazioni* riportate dal bollettino "Borsino Immobiliare", all'attualità, a Novara in *Zona Semicentro Quartiere di Porta Mortara*, per cui alle *Abitazioni in stabili di 2^ fascia (in stabili di qualità inferiore alla media di zona)* viene assegnato un valore di quotazione medio di Euro 654,00 al mq.

Il sottoscritto CTU ritiene congruo assegnare il valore medio di: Euro 640,00 al mq.

Fonti di informazione

Catasto di Novara (No), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Tornaco (No).

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - Valutazione Agenzia del Territorio "OMI" semestre 2°-2023; - Borsino Immobiliare 2024.

VALUTAZIONE CORPI.

APPARTAMENTO AL P1 CON CANTINA AL PS1
NCEU Foglio -- Mappale ---- SUB --

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
P1 - Abitazione	173,00	€ 640,00	€ 110.720,00
P1 - Balconi	10,20	€ 640,00	€ 6.528,50
PS1 - Cantina	2,80	€ 640,00	€ 1.792,00
	186,00		€ 119.040,50



VALUTAZIONE DEL LOTTO.

APPARTAMENTO AL PIANO 1 CON CANTINA AL PSI € 119.040,50 +

- Valore accessori A CORPO: € 0.000,00 =

- Valore complessivo intero: € 119.040,50

Adeguamenti e correzioni della stima

- Decurtazione del 20% per vendita coattiva: € 23.808,10 -
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizia: € 3.000,00 -
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 500,00 =
€ 91.732,40

Valore complessivo diritto e quota (1/1): € 91.732,40

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 91.700,00

Il perito
Arch. ELENA GUAITA

