
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare

GARDANT LIBERTY SERVICE SPA
(da BANCO BPM SPA)

contro

N. Gen. Rep. **84 / 2023**

Giudice Dott.ssa DELLE SITE SIMONA

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 nascente da ipoteca in rinnovazione – concessione a garanzia di mutuo – derivante da atto pubblico Notaio Dott. Pedrazzoli Paolo di Novara rep. n. 56562/22193 del 12/06/2003, importo totale Euro 290.000,00 importo capitale Euro 145.000, a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA contro -----**, debitore non datore -----
----- gravante sui beni al Comune di Tornaco (NO), NCEU Foglio -- Mappale -- sub -- (abitazione in villini) e NCEU Foglio -- Mappale -- sub -- (autorimessa), per la quota di 1/1 di piena proprietà, **iscritta a Novara in data 20/01/2023 ai nn. Rg. 857 / Rp. 95.**
In rinnovazione della precedente **Iscrizione di ipoteca volontaria, iscritta a Novara in data 18/06/2003 ai nn. Rg. 12961 / Rp. 2493.**

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 12/05/2023 rep. n. 1277, a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA contro -----**, gravante sui beni al Comune di Tornaco (NO), NCEU Foglio -- Mappale -- sub -- (abitazione in villini) e NCEU Foglio -- Mappale -- sub -- (autorimessa), per la quota di 1/1 di piena proprietà, **trascritta a Novara in data 12/06/2023 ai nn. Rg. 9333 / Rp. 6978.**

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 (12/06/2023) i beni oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dell'esecutata -----, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni sono intestati come segue:

N.C.E.U. del Comune di Tornaco (NO):

Foglio --, mappale --, sub --, categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 186 mq (escluse aree scoperte 186 mq), rendita € 735,95, via Giuseppe Verdi n. 14, piano T-1.

Foglio --, mappale --, sub --, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, sup. cat. 30 mq, rendita € 66,62, via Giuseppe Verdi n. 14, piano T.

L'area su cui insistono i beni immobili è censita al N.C.T. del Comune di Tornaco (NO) al: Foglio 3, mappale 55, Ente Urbano, di 470 mq.

Intestati a:

-----, nata a ----- il -----, C.F.: -----, proprietà per 1/1 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 immobili facenti parte del Complesso Edilizio denominato La FIORITA sito in via Verdi n. 14 a Tornaco (NO) composti da terreno con sovrastante una **VILLETTA A SCHIERA** distribuita al piano terra, piano primo e piano mansarda con annessa **autorimessa** al piano terra, giardino su tre lati.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.

I beni fanno parte del complesso edilizio "La Fiorita", insieme di villette a schiera. Vi si accede dalla via Verdi, ed è la prima villetta di testa.



VISTE DALL'ESTERNO

Il **COMPLESSO** di cui fanno parte i beni de quo, è stato costruito in base ed in conformità alla Concessione Edilizia n. 15/79 rilasciata in data 05/09/1979 e Variante n.15/A del 21/07/1982, e si presenta in *mediocre/pessimo stato di manutenzione* per quanto riguarda soprattutto gli esterni: tetto, facciate, infissi.

La descrizione che segue rispecchia lo stato attuale della villetta, come da sopralluogo effettuato in data 22/11/2023.

VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO E AUTORIMESSA

La **villetta** si distribuisce su due piani PT e P1 più sottotetto non abitabile, ma usabile, e si presenta in un *mediocre/pessimo stato di manutenzione*, non tanto per la situazione interna, ma per gli esterni: facciate, tetto, infissi ammalorati e che necessitano di opere di ripristino e di manutenzione straordinaria di costo notevole.



SOGGIORNO

Sviluppa una superficie commerciale di 214,45 mq di cui:

- PT autorimessa, conteggiata per coefficiente 0,60 * 37,00 mq: 22,20 mq;
- PT locali accessori h minima 2,40, conteggiati per coefficiente 0,35 * 93 mq: 32,55 mq;

Giudice Dott.ssa DELLE SITE SIMONA
Perito: Arch. ELENA GUAITA

- P1 abitazione: 121,00 mq;
- P1 balconi, conteggiati per coefficiente 0,30 * 29,00 mq: 8,70 mq;
- P Mansardato, conteggiato per coefficiente 0,33 * 91,00 mq: 30,00 mq.

La villetta consta di

PIANO TERRA

Un' autorimessa di 31,45 mq; un ingresso - disimpegno di 11,90 mq; un locale di sgombero lato strada di 32,50 mq; un ripostiglio di 8,10 mq; un altro locale di sgombero lato giardino di 10,30 mq; un locale caldaia di 11,90. Vano scala con ripostiglio sotto scala.

In realtà il ripostiglio e il locale caldaia sono stati divisi e vi sono un bagno lavanderia e altro piccolo locale (eseguiti in assenza di pratica edilizia ma sanabili, soprattutto ininfluenti sul calcolo delle superfici utili).

In totale il Piano Terra presenta una superficie calpestabile di 106,15 mq.

PIANO PRIMO

Un soggiorno di 35,70 mq; una cucina aperta sul soggiorno di 13,10 mq; un disimpegno della zona notte di 4,80 mq; una camera di 17,30 mq con il suo bagno di 4,45 mq; un'altra camera di 15,10 mq; un altro bagno di 4,30 mq. Vano scala. Balconi.

In totale il Piano Primo presenta una superficie calpestabile di 94,75 mq.

PIANO MANSARDA

Un vano unico di 74,35 mq, denominato stenditoio; vano scala.

In totale il Piano Primo presenta una superficie calpestabile di 74,35 mq.

Balconi P1: 29,00 mq.

Altezza interna dei locali: PT h 2,50 mt, P1 h 2,70 mt, P mansarda h media 2,20.

Un bagno al P1 misura 4,30 mq ed è attrezzato con lavabo, vaso wc con cassetta nella muratura, 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 2,40 mt.

Un bagno al P1 misura 4,45 mq ed è attrezzato con lavabo, vaso wc con cassetta nella muratura, 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.

I pavimenti ai vari piani sono omogenei, eccetto i bagni sopra descritti e la cucina al P1; in ceramica ovunque di qualità bassa.

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

I serramenti interni sono in legno alcuni con inserti in vetro, per lo più ad un'anta di tipo "a battente", con maniglie e minuteria in finitura in ottone. Tra vano scala e soggiorno c'è una grande porta scorrevole vetrata.

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

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia posta nel bagno al piano terra, radiatori in ogni stanza in ghisa.

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 tamburato, di tipo a battente a un'anta e vetri. 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 ghisa. 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 Tornaco (NO):

Foglio --, mappale --, sub --, categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 186 mq (escluse aree scoperte 186 mq), rendita € 735,95, via Giuseppe Verdi n. 14, piano T-1.

Foglio --, mappale --, sub --, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, sup. cat. 30 mq, rendita € 66,62, via Giuseppe Verdi n. 14, piano T.

L'area su cui insistono i beni immobili è censita al N.C.T. del Comune di Tornaco (NO) al: Foglio 3, mappale 55, Ente Urbano, di 470 mq.

Intestati a:

-----, nata a ----- il -----, C.F.: -----, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in contorno in riferimento a estratto di mappa N.C.T. Comune di Tornaco (NO): a nord mappale ---, ad est mappale --, a sud mappale --, ad ovest mappale --.

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:

al piano terra i locali denominati Ripostiglio e Locale caldaia sono stati suddivisi diversamente, creando un piccolo disimpegno, un bagno-lavanderia, uno stanzino e un ripostiglio lato veranda.

Al piano primo la cucina risulta chiusa, nella realtà è un locale aperto sul soggiorno, essendo stata demolita la tramezza divisoria tra i due locali. Inoltre la parete tra soggiorno e la zona notte, per una parte è stata leggermente arretrata.

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

Inoltre si fa presente che - insieme a quanto pignorato - nell'Atto di Provenienza si riporta che oltre ai beni di cui sopra, fa parte della vendita-acquisto da parte di ----- la comproprietà della quota di 1/7 (4/28) del terreno destinato a **piazzola di sosta** censito al N.C.T. del Comune di Tornaco (NO) al:

Foglio --, mappale --, di are 3,10, reddito dominicale Euro 4,337 reddito agrario 2,08.

BENE NON PIGNORATO

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: villetta posta in zona residenziale in ingresso al paese, distanza dal centro (400 mt). Strada a traffico locale. Parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: Centro paese (a 400 mt); città più vicine: Novara (a 14 km), Vigevano (a 12 km), Milano (a 60 km), Torino (a 110 km), Lago Maggiore (a 50 km), Lago d'Orta (a 60 km);

Collegamenti pubblici (Km): luoghi di visita: laghetto dell'Olmo
aeroporto Malpensa (38), autostrada A4 (18), autostrada 26 (35),
autobus (---), superstrada (10), stazione ferroviaria (---).

PUNTO 7 del QUESITO

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

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

PUNTO 8 del QUESITO

SOLO IN CASO DI AGGIORNAMENTO CATASTO

PUNTO 9 del QUESITO

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nel piano regolatore vigente P.R.G.C. Vigente

- l'immobile è identificato nella zona denominata "AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DI TIPO B".

Norme tecniche ed indici (articoli delle N.T.A.): art. 32.

AREE RESIDENZIALI DI TIPO B)

Con la conferma della consistenza edilizia attuale sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione.

Sono inoltre ammessi, "una tantum" ampliamenti del 20% della S.L.P. esistente, con un massimo di 50 mq per alloggio; 25 mq sono comunque ammessi per ogni unità immobiliare.

Le attività commerciali e le attività artigianali compatibili sono ammesse sino ad un massimo di mq. 150 di superficie netta globale per ogni unità produttiva.

Le previsioni di Piano si attuano mediante autorizzazione o concessione edilizia singola nel rispetto dei seguenti indici:

D.f. - Densità fondiaria = pari all'esistente

R.c. = 25%

Ai fini della realizzazione di costruzioni destinate ad attività commerciali od artigianali e ad autorimesse, nei limiti di due autorimesse per ogni abitazione, è ammesso un rapporto di copertura sino al 33% con costruzioni aventi un solo piano fuori terra e le seguenti altezze:

H per autorimesse = 2,80

H per terziario ed artigianato uguale a quella del piano terreno del corpo principale.

H = altezza massima = 7,50 ml. con due piani abitabili.

Distanze dai confini = ml. 5,00.

Distanze dalle strade = ml. 6,00.

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 esecuzione delle seguenti concessioni rilasciate dal Comune di Tornaco e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 15/79 del 05/09/1979 e successiva Variante n. 15/A del 21/07/1982
- Pratica n. 1 del 06/03/1990

Le pratiche suddette durante l'accesso agli atti non sono state reperite in archivio.

Presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di TORNACO (NO) risulta agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 56/94 del 24/01/1995, per "Modifiche interne ed esterne ed al tetto senza modifiche della superficie utile e delle destinazioni d'uso originarie", in via Verdi n. 14, intestata a -----

- Autorizzazione all'Abitabilità Reg. Aut. n. 32/93 del 24/01/1995.

Rispetto agli elaborati planimetrici allegati all'ultima pratica edilizia in atti, la C.E. in Sanatoria n. 56/94 del 24/01/1995 sono state riscontrate alcune difformità: al piano terra i locali denominati Ripostiglio e Locale caldaia sono stati suddivisi diversamente, creando un piccolo disimpegno, un bagno-lavanderia, uno stanzino e un ripostiglio lato veranda.

Al piano primo la cucina risulta chiusa, nella realtà è un locale aperto sul soggiorno, essendo stata demolita la tramezza divisoria tra i due locali.

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

Si tratta di opere sanabili, tramite CILA in Sanatoria 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.

Conformità catastale.

Rispetto alle planimetrie catastali, risultano esserci le medesime difformità suddette.

Inoltre al piano primo la parete tra soggiorno e la zona notte, per una parte è stata leggermente arretrata, mentre in planimetria risulta diritta.

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: centralizzato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative.

PUNTO 12 del QUESITO

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni de-quo, risultavano occupati dal Signor -----.

Il signore occupa l'immobile in forza di Contratto di Locazione ad Uso Abitativo con durata di anni 4 con decorrenza dal 01/09/2016 e scadenza 31/08/2020 con tacito rinnovo per altri 4 anni salvo disdetta. Tale documento è firmato dalle parti ed è regolarmente registrato in Agenzia delle Entrate in data 29/07/2016 al n. 005077-serie 3Tcon protocollo 16072911324467994. Codice identificativo contratto: TS816T005077000WE

Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto durante il sopralluogo ha provveduto ad avvisare il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non alla parte esecutata.

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:

Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Novara in data 20/01/2023 ai nn. Rg. 857 / Rp. 95.

In rinnovazione della precedente **Iscrizione di ipoteca volontaria, iscritta a Novara in data 18/06/2003 ai nn. Rg. 12961 / Rp. 2493.**

- b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili, trascritta a Novara in data 12/06/2023 ai nn. Rg. 9333 / Rp. 6978.
- 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**

2) **EVENTUALI CAUSE IN CORSO**

3) **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni de quo sono pervenuti all' ATTUALE PROPRIETARIA:

- ----- nata a ----- il -----, C.F.: -----,
per il diritto di proprietà sull'intero

Dalla PRECEDENTE PROPRIETA':

- ----- nato a ----- (-) il -----, C.F.: -----
con Atto di Compravendita Notaio Pedrazzoli Paolo in Novara rep. n. 56561/22192 del
12/06/2003, trascritto a Novara in data 18/06/2003 ai nn. 12960/8799.

Precedentemente pervenne a:

- ----- nato a ----- (-) il -----, C.F.: -----,
per la quota di 1/1 di piena proprietà

Dai precedenti proprietari:

- ----- nato a ----- (-) il -----, C.F.: -----
per la quota di 1/2 di piena proprietà

- ----- nata a ----- (-) il -----, C.F.: -----,
per la quota di 1/2 di piena proprietà
con Atto di Compravendita Notaio Baldi Giovanni rep. n. 77258 del 21/04/1994, trascritto
a Novara in data 27/04/1994 ai nn. 4219/3207.

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.

VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO E AUTORIMESSA
NCEU Foglio -- Mappale -- SUB -----

Determinazione superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
PT - Autorimessa	Sup. reale lorda	37,00	0,60	22,20
PT - Locali Accessori	Sup. reale lorda	93,00	0,35	32,55
P1 - Abitazione	Sup. reale lorda	121,00	1,00	121,00
P1 - Balconi	Sup. reale lorda	29,00	0,30	8,70
P2 - Mansarda	Sup. reale lorda	91,00	0,33	30,00
		371,00		214,45

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/pessimo* stato di manutenzione dello stesso, vista la *zona* in cui ricade, *residenziale*, nel paese di Tornaco (No), dotata di fondamentali servizi;

- considerate le *quotazioni* riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 1°-2023, per il paese di Tornaco (No) in *zona Centrale/Unica Residenziale*, per cui alle *Ville e Villini, stato conservativo Normale* viene assegnato un valore compreso tra Euro 820,00 a mq e Euro 1.200,00 a mq, e sarebbe definito in Euro 930,00, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K;

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K = (0 + 3 \times 0,4) / 4$; $K = 1,2 / 4$; $K = 0,3$;

$K1 = 0$ (oltre 150 mq); $K2 = 0,4$ (P1);

per cui: $820 + (1200 - 820) \times 0,3 = 820 + (380 \times 0,3) = 820 + 114 = \text{Euro } 934,00 = \text{Euro } 930,00$

ma considerata la qualità dell'immobile, per quanto in villetta a schiera, per la sottoscritta non può che essere considerato il valore minimo di Euro 820,00

- considerate le *quotazioni* riportate dal bollettino "Borsino Immobiliare", all'attualità, per il paese di Tornaco (No) in *Zona Unica Centro individuata anche per indirizzo*, per cui alle *Ville e Villini* viene assegnato un valore di quotazione minimo (visto lo stato di conservazione) di circa Euro 740,00 al mq.

Il valore medio risultante, circa Euro 780,00 al mq viene ridotto dai coefficienti a Euro 429,00, come segue:

- coefficiente di Età (tra i 21 e i 40), tipo popolare, stato mediocre/pessimo, pari a 0,55 (Euro 780,00x0,55 = Euro 429,00)

Il sottoscritto CTU ritiene congruo assegnare il valore di: **Euro 430,00 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 1°-2023; - Borsino Immobiliare 2024.

VALUTAZIONE CORPI.

VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO E AUTORIMESSA

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
PT - Autorimessa	22,20	€ 430,00	€ 9.546,00
PT - Locali Accessori	32,55	€ 430,00	€ 13.996,50
P1 - Abitazione	121,00	€ 430,00	€ 52.030,00
P1 - Balconi	8,70	€ 430,00	€ 3.741,00
P2 - Mansarda	30,00	€ 430,00	€ 12.900,00
	214,45		€ 92.213,50

VALUTAZIONE DEL LOTTO.

VILLETTA A SCHIERA PT-P1-PS e AUTORIMESSA € 92.213,50 +

- Valore accessori A CORPO:
----- € 0.000,00 =

- Valore complessivo intero: € 92.213,50

Adeguamenti e correzioni della stima

- Decurtazione del 20% per vendita coattiva: € 18.442,70 -
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizia: € 3.000,00 -
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 500,00 =
€ 70.270,80

Valore complessivo diritto e quota (1/1):

€ **70.270,80**

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ **70.300,00**

Il perito
Arch. ELENA GUAITA

