ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare
[redacted]

Contro

[redacted]

Proc. Es. n. 174/2021

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Luca Piotti
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1042
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F.: PTT LCU 71R28 F952Z – P.I.: 01716910037

con studio in Borgomanero, Via Don Vincenzo Annichini n° 12
telefono 0322-860019

email: lu.pio@libero.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Borgolavezzaro – Via C. Parvopassù, 4
LOTTO 1
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fg. 34, mapp. 223, sub. 9
Appartamento al Piano Terra

Vista esterna dell'immobile

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 4.
L'alloggio, posto al piano terra, è composto da: Cucina, Antibagno, Bagno e Camera per una superficie lorda complessiva di circa mq. **69,00**.
In aggiunta portico coperto della superficie di circa mq. **9,90**.
Altezza media interna dell'appartamento al piano terra m. 2,53.
L'appartamento è raggiungibile dalla corte comune alle unità immobiliari tramite porta finestra di ingresso.

[redacted]
- foglio 34 mappale 223 subalterno 9, categoria A/3, classe 1, Vani 3, Superficie catastale totale 69 mq, Totale escluse aree scoperte 66 mq, posto al piano T, Via Parvopassù, 4, rendita €. 145,64.

Confini in contorno appartamento: cortile comune, unità immobiliare Foglio 34 mappale 223 sub. 12, mappale 462 e mappale 993.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo
Si verifica la completezza della documentazione:
E si dichiara che viene allegato quanto segue:
Visura catastale storica immobile di cui al fg. 34 mappale 223 sub 9
Estratto di mappa
Planimetria catastale immobile di cui al fg. 34 mappale 223 sub 9

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda (indirizzo, confini, e numero civico).

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota
L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni pertanto si procederà alla stima per l'intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Trattasi di:

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 4.
L'alloggio, posto al piano terra, è composto da: Cucina, Antibagno, Bagno e Camera per una superficie lorda complessiva di circa mq. **69,00**.
In aggiunta portico coperto della superficie di circa mq. **9,90**.
Altezza media interna dell'appartamento [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento è raggiungibile dalla corte comune alle unità immobiliari tramite porta finestra di ingresso.

Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali – commerciali - uffici.
La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: autostrada.
Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto, mediante accesso in data 04/10/2022 [redacted]

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 d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, [redacted]

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – [redacted]

Annotazione ad iscrizione – [redacted]

4.2.2 Pignoramenti: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

[redacted]

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:
NESSUNA DIFFORMITÁ

4.3.2 Conformità catastale:
NESSUNA DIFFORMITÁ

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie già deliberate.	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sia ordinarie che straordinarie.	€. 0,00

Si ha la presenza di parapetto che delimita un passaggio esclusivo dalla corte comune; non ha titolo e non è presente catastalmente; dovrà essere rimosso in quanto superficie facente parte del cortile comune a tutte le unità immobiliari.

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE

- Permesso di Costruire n. 15 rilasciato dal Comune di Borgolavezzaro in data 04/07/2007.
- DIA n. 28 variante al PDC 15 rilasciato da Comune di Borgolavezzaro in data 04/07/2008
- Agibilità non presente

Beni in Borgolavezzaro – Via C. Parvopassù, 4
LOTTO 1
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 4.
L'alloggio, posto al piano terra, è composto da: Cucina, Antibagno, Bagno e Camera per una superficie lorda complessiva di circa mq. **69,00**
In aggiunta portico coperto della superficie di circa mq. **9,90**.
Altezza media interna dell'appartamento al piano terra m. 2,53.
L'appartamento è raggiungibile dalla corte comune alle unità immobiliari tramite porta finestra di ingresso.

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

- foglio 34 mappale 223 subalterno 9, categoria A/3, classe 1, Vani 3, Superficie catastale totale 69 mq, Totale escluse aree scoperte 66mq, posto al piano T, Via Parvopassù, 4, rendita €. 145,64.

Confini in contorno appartamento: cortile comune, unità immobiliare Foglio 34 mappale 223 sub. 12, mappale 462 e mappale 993.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato come Aree del centro storico, ai sensi degli art. 3.3.1., 3.3.2., 3.3.3., 3.3.4., 3.3.5. delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Borgolavezzaro.

Caratteristiche descrittive
Appartamento al Piano Terra e Tettoia

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Cucina	20,99	1,26	26,44	Sud	Buone
Antibagno	6,59	1,26	8,30	Nord	Buone
Bagno	4,38	1,26	5,52	Nord	Buone
Camera	22,85	1,26	28,79	Nord-Sud	Buone
Totale	54,81		69,00		
Tettoia	9,90	0,33	3,27	Sud	Buone
Totali	64,71		72,27		

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
- Solai: volte in mattoni, completamento in opera, condizioni: buone.
- Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno., condizioni: buone.
- Scale: tipologia: a rampe parallele
  ubicazione: esterna, ascensore assente, condizioni: buone
- Balconi: materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con doppi vetri,
  protezione: persiane, materiale: legno, condizioni: buone.
- Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Pareti esterne: materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile
  rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavimentazione Interna: materiale: Gres Porcellanato, condizioni: buone
- Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: buone
- Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso: tipologia: porta finestra a battente, materiale: legno, condizioni: buone

Impianti:

- Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: buone
  conformità: non verificabile.
- Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano
  rete di distribuzione: tubi in rame, cucina e acqua calda, condizioni: buone
  conformità non verificabile.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione:220V, condizioni: buone
  conformità: non verificabile.
- Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da contatore privato, condizioni: buone
  conformità: non verificabile
  apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
- Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone
  conformità: non verificabile
- Termico: tipologia: termoautonomo, diffusori: ghisa, condizioni: buone
  conformità: no[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Borgolavezzaro ed il Borsino Immobiliare novarese 2022; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Borgolavezzaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile		Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano terra - LOTTO 1		72,27	€. 1.000,00	€. 72.270,00
	Tettoia				€.
	Valore Complessivo				**€. 72.270,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: €. 14.454,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 57.816,00**

Borgomanero, 14 novembre 2022

Il Perito

ARCH NVO | ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO CUSIO OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a | Piotti Luca n° 1042

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Borgolavezzaro – Via C. Parvopassù, 6-8
LOTTO 2
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fg. 34, mapp. 223, sub. 10
Appartamento al Piano Primo

Vista esterna dell'immobile

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 4.
L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Cucina, Antibagno, Bagno, Corridoio, Camera e Camera per una superficie lorda complessiva di circa mq. **86,80**.
In aggiunta balcone della superficie di circa mq. **16,50**.
Altezza dell'appartamento al piano primo m. 2,70.
L'appartamento è raggiungibile dal cortile esterno comune alle unità immobiliari tramite scala esterna e successivamente balcone, senza ascensore.

[redacted]
- foglio 34 mappale 223 subalterno 10, categoria A/3, classe 1, Vani 3,5, Superficie catastale totale 87 mq, Totale escluse aree scoperte 82 mq, posto al piano 1, Via Parvopassù, 4, rendita €. 169,91.

Confini in contorno appartamento: cortile comune, unità immobiliare Foglio 34 mappale 223 sub. 13, mappale 462 e mappale 993.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo
Si verifica la completezza della documentazione:
E si dichiara che viene allegato quanto segue:
Visura catastale storica immobile di cui al fg. 34 mappale 223 sub 10
Estratto di mappa
Planimetria catastale immobile di cui al fg. 34 mappale 223 sub 10

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda (indirizzo, confini, e numero civico).

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota
L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni pertanto si procederà alla stima per l'intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Trattasi di:

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 4.
L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Cucina, Antibagno, Bagno, Corridoio, Camera e Camera per una superficie lorda complessiva di circa mq. **86,80**.
In aggiunta balcone della superficie di circa mq. **16,50**.
Altezza dell'appartamento al piano primo m. 2,70.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento è raggiungibile dal cortile esterno comune alle unità immobiliari tramite scala esterna e successivamente balcone, senza ascensore.

Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali – commerciali - uffici.
La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: autostrada.
Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto, mediante accesso in data 04/10/2022 [redacted]

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 d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – [redacted]

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – [redacted]

Annotazione ad iscrizione – [redacted]

4.2.2 Pignoramenti: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

[redacted]

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:
NESSUNA DIFFORMITA'

4.3.2 Conformità catastale:
NESSUNA DIFFORMITA'

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie già deliberate.	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sia ordinarie che straordinarie.	€. 0,00

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE

- Permesso di Costruire n. 28 rilasciato dal Comune di Borgolavezzaro in data 18/12/2008.
- Permesso di Costruire n. 02 rilasciato da Comune di Borgolavezzaro in data 18/03/2009
- SCIA 170 del 18.01.2016 per completamento opere Permesso di Costruire 02
- Agibilità non presente

Beni in Borgolavezzaro – Via C. Parvopassù, 4
LOTTO 2
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 4.
L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Cucina, Antibagno, Bagno, Corridoio, Camera e Camera per una superficie lorda complessiva di circa mq. **86,80**.
In aggiunta balcone della superficie di circa mq. **16,50**.
Altezza dell'appartamento al piano primo m. 2,70.
L'appartamento è raggiungibile dal cortile esterno comune alle unità immobiliari tramite scala esterna e successivamente balcone, senza ascensore.

[redacted]

- foglio 34 mappale 223 subalterno 10, categoria A/3, classe 1, Vani 3,5, Superficie catastale totale 87 mq, Totale escluse aree scoperte 82 mq, posto al piano 1, Via Parvopassù, 4, rendita €. 169,91.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini in contorno appartamento: cortile comune, unità immobiliare Foglio 34 mappale 223 sub. 13, mappale 462 e mappale 993.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato come Arre del centro storico, ai sensi degli art. 3.3.1., 3.3.2., 3.3.3., 3.3.4., 3.3.5. delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Borgolavezzaro.

Caratteristiche descrittive
Appartamento al Piano Primo con balcone e terrazzo

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Cucina	21,79	1,24	27,01	Ovest	Buone
Antibagno	4,50	1,24	5,58	Sud-Ovest	Buone
Bagno	6,05	1,24	7,50	Est	Buone
Disimpegno	4,22	1,24	5,23		
Camera	17,70	1,24	21,95	Nord	Buone
Camera	15,76	1,24	19,54		
	70,00		86,81	Nord	Buone
Terrazzo e balcone	16,50	0,33	5,44	Nord-Ovest	Buone
Totali	86,50		92,25		

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
- Solai: volte in mattoni, completamento in opera, condizioni: buone.
- Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno., condizioni: buone.
- Scale: tipologia: a rampe parallele
  ubicazione: esterna, ascensore assente, condizioni: buone
- Balconi: materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con doppi vetri, protezione: persiane, materiale: legno, condizioni: buone.
- Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Pareti esterne: materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile
  rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavimentazione Interna: materiale: Gres Porcellanato, condizioni: buone
- Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: buone
- Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso: tipologia: porta finestra a battente, materiale: legno, condizioni: buone

Impianti:

- Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: buone
  conformità: non verificabile.
- Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano
  rete di distribuzione: tubi in rame, cucina e acqua calda, condizioni: buone
  conformità non verificabile.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione:220V, condizioni: buone
  conformità: non verificabile.
- Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da contatore privato, condizioni: buone
  conformità: non verificabile
  apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
- Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone
  conformità: non verificabile
- Termico: tipologia: termoautonomo, diffusori: ghisa, condizioni: buone
  conformità: non verificabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Borgolavezzaro ed il Borsino Immobiliare novarese 2022; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Borgolavezzaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile		Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano primo LOTTO 2 -		92,25	€. 1.000,00	€. 92.250,00
				€.	€.
	Valore Complessivo				**€. 92.250,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: €. 18.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 73.800,00**

Borgomanero, 14 novembre 2022

Il Perito

ARCH NVO | ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO CUSIO OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a | Piotti Luca n° 1042

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Borgolavezzaro – Via C. Parvopassù, 6-8
LOTTO 3
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fg. 34, mapp. 223, sub. 12
Appartamento al Piano Terra

Vista esterna dell'immobile

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 6-8.
L'alloggio, posto al piano terra, è composto da: Ingresso, Soggiorno, Cucina, Antibagno, Bagno, Disimpegno, Ripostiglio, Camera e Camera per una superficie lorda complessiva di circa mq. **179,76**.
In aggiunta portico coperto con scala di accesso al piano superiore della superficie di circa mq. **35,50**.
Altezza interna dell'appartamento al piano terra: Cucina, soggiorno, ingresso, disimpegno e wc m. 3,10; Camera e ripostiglio m. 3,25; Altra camera altezza media m. 2,90.
L'appartamento è raggiungibile da via C. Parvopassù tramite portoncino di ingresso.

[redacted]
- foglio 34 mappale 223 subalterno 12, categoria A/3, classe 2, Vani 7,5, Superficie catastale totale 177 mq, Totale escluse aree scoperte 169 mq, posto al piano T, Via Parvopassù, 6-8, rendita €. 426,08.

Confini in contorno appartamento: cortile comune, unità immobiliare Foglio 34 mappale 223 sub. 9, mappale 462 e via Parvopassù.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo
Si verifica la completezza della documentazione:
E si dichiara che viene allegato quanto segue:
Visura catastale storica immobile di cui al fg. 34 mappale 223 sub 12
Estratto di mappa
Planimetria catastale immobile di cui al fg. 34 mappale 223 sub 12

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda (indirizzo, confini, e numero civico).

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota
L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni pertanto si procederà alla stima per l'intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Trattasi di:

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 6-8.
L'alloggio, posto al piano terra, è composto da: Ingresso, Soggiorno, Cucina, Antibagno, Bagno, Disimpegno, Ripostiglio, Camera e Camera per una su[redacted]a di circa mq. **179,76**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In aggiunta portico coperto con scala di accesso al piano superiore della superficie di circa mq. **35,50**.
Altezza interna dell'appartamento al piano terra: Cucina, soggiorno, ingresso, disimpegno e wc m. 3,10; Camera e ripostiglio m. 3,25; Altra camera altezza media m. 2,90.
L'appartamento è raggiungibile da via C. Parvopassù tramite portoncino di ingresso.

Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali – commerciali - uffici.
La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: autostrada.
Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto, mediante accesso in data 04/10/2022 [redacted]

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 d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – [redacted]

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – [redacted]

Annotazione ad iscrizione – [redacted]

4.2.2 Pignoramenti: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

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'IMMOBILE RISULTA DIFFORME in quanto è stata presentata pratica edilizia di ristrutturazione ma i lavori non sono stati realizzati

4.3.2 Conformità catastale:
Presenta alcune difformità per quel che concerne l'altezza di alcuni locali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie già deliberate.	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sia ordinarie che straordinarie.	€. 0,00

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE

- Permesso di Costruire n. 28 rilasciato dal Comune di Borgolavezzaro in data 18/12/2008.
- Permesso di Costruire n. 02 rilasciato da Comune di Borgolavezzaro in data 18/03/2009
- SCIA 170 del 18.01.2016 per completamento opere Permesso di Costruire 02
- Agibilità non presente

Beni in Borgolavezzaro – Via C. Parvopassù, 6-8
LOTTO 3
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 6-8.
L'alloggio, posto al piano terra, è composto da: Ingresso, Soggiorno, Cucina, Antibagno, Bagno, Disimpegno, Ripostiglio, Camera e Camera per una superficie lorda complessiva di circa mq. **179,76**.
In aggiunta portico coperto con scala di accesso al piano superiore della superficie di circa mq. **35,50.**
Altezza interna dell'appartamento al piano terra: Cucina, soggiorno, ingresso, disimpegno e wc m. 3,10; Camera e ripostiglio m. 3,25; Altra camera altezza media m. 2,90.
L'appartamento è raggiungibile da via C. Parvopassù tramite portoncino di ingresso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]:

- foglio 34 mappale 223 subalterno 12, categoria A/3, classe 2, Vani 7,5, Superficie catastale totale 177 mq, Totale escluse aree scoperte 169 mq, posto al piano T, Via Parvopassù, 6-8, rendita €. 426,08.

Confini in contorno appartamento: cortile comune, unità immobiliare Foglio 34 mappale 223 sub. 9, mappale 462 e via Parvopassù.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato come Arre del centro storico, ai sensi degli art. 3.3.1., 3.3.2., 3.3.3., 3.3.4., 3.3.5. delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Borgolavezzaro.

Caratteristiche descrittive
Appartamento al Piano Terra con portico e scala di accesso al piano primo

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	1,98	1,26	2,49	Ovest	Discrete
Soggiorno	40,00	1,26	50,40	Est-Ovest	Discrete
Cucina	23,36	1,26	29,43	Est-Ovest-Sud	Discrete
Antibagno	2,89	1,26	3,64	Est	Discrete
Bagno	7,58	1,26	9,55	Ovest	Discrete
Ripostiglio	1,04	1,26	1,31	Est	Discrete
Ripostiglio	8,27	1,26	10,42	Est-Ovest	Discrete
Disimpegno	5,50	1,26	6,93	Est	
Camera	23,26	1,26	29,30	Nord-Ovest	Discrete
Camera	27,38	1,26	34,50	Nord-Sud	Discrete
Locale caldaia	1,42	1,26	1,79	Est	Discrete
	142,68		179,76		
Portico	35,50	0,33	11,71	Est	Discrete
Totali	178,18		191,47		

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete.
- Solai: volte in mattoni, completamento in opera, condizioni: discrete.
- Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno., condizioni: buone.
- Scale: tipologia: a rampe parallele
  ubicazione: esterna, ascensore assente, condizioni: buone
- Balconi: materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con doppi vetri,
  protezione: persiane, materiale: legno, condizioni: buone.
- Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.
- Pareti esterne: materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile
  rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
- Pavimentazione Interna: materiale: Gres Porcellanato, condizioni: discrete
- Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: discrete
- Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete.
- Portone di ingresso: tipologia: porta a battente, materiale: legno, condizioni: discrete

Impianti:

- Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: discrete
  conformità: non verificabile.
- Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano
  rete di distribuzione: tubi in rame, cucina e acqua calda, condizioni: discrete
  conformità non verificabile.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione:220V, condizioni: discrete
  conformità: non verificabile.
- Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da contatore privato, condizioni: discrete
  conformità: non verificabile
  apparecchi ali[redacted]gienici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone
  conformità: non verificabile
- Termico: tipologia: termoautonomo, diffusori: ghisa, condizioni: discrete
  conformità: non verificabile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Borgolavezzaro ed il Borsino Immobiliare novarese 2022; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Borgolavezzaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile		Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano terra LOTTO 3		191,47	€. 700,00	€. 134.029,00
	Valore Complessivo				**€. 134.029,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: €. 26.805,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 1.500,00

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 3

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 105.723,20**

Borgomanero, 14 novembre 2022

Il Perito

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a Piotti Luca n° 1042

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Borgolavezzaro – Via C. Parvopassù, 6-8
LOTTO 4
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fg. 34, mapp. 223, sub. 13
Appartamento al Piano Primo

Vista esterna dell'immobile

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 6-8.
L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Cucina, Soggiorno, Antibagno, Bagno, Disimpegno, Camera, Bagno, Camera, Camera, Cabina armadio e Lavanderia per una superficie lorda complessiva di circa mq. **171,93**.
In aggiunta terrazza con scala di accesso dal piano inferiore della superficie di circa mq. **27,74**.
Altezza interna dell'appartamento al primo piano m. 2,75.
L'appartamento è raggiungibile dal cortile interno comune tramite scala esterna di accesso.

[redacted]
- foglio 34 mappale 223 subalterno 13, categoria A/3, classe 2, Vani 6,5, Superficie catastale totale 170 mq, Totale escluse aree scoperte 162 mq, posto al piano 1, Via Parvopassù, 6-8, rendita €. 369,27.

Confini in contorno appartamento: cortile comune, unità immobiliare Foglio 34 mappale 223 sub. 10, mappale 462 e via Parvopassù.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo
Si verifica la completezza della documentazione:
E si dichiara che viene allegato quanto segue:
Visura catastale storica immobile di cui al fg. 34 mappale 223 sub 13
Estratto di mappa
Planimetria catastale immobile di cui al fg. 34 mappale 223 sub 13

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda (indirizzo, confini, e numero civico).

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota
L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni pertanto si procederà alla stima per l'intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Trattasi di:

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 6-8.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Cucina, Soggiorno, Antibagno, Bagno, Disimpegno, Camera, Bagno, Camera, Camera, Cabina armadio e Lavanderia per una superficie lorda complessiva di circa mq. **171,93**.
In aggiunta terrazza con scala di accesso dal piano inferiore della superficie di circa mq. **27,74**.
Altezza interna dell'appartamento al primo piano m. 2,75.
L'appartamento è raggiungibile dal cortile interno comune tramite scala esterna di accesso.

Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali – commerciali - uffici.
La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: autostrada.
Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano liberi

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto, mediante accesso in data 04/10/2022 [redacted]

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 d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – [redacted]

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – [redacted]

Annotazione ad iscrizione – [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.2 Pignoramenti:

[redacted]

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:
NESSUNA DIFFORMITÁ

4.3.2 Conformità catastale:
NESSUNA DIFFORMITÁ

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie già deliberate.	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sia ordinarie che straordinarie.	€. 0,00

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE

- Permesso di Costruire 28 rilasciato dal Comune di Borgolavezzaro in data 18/12/2008
- Permesso di Costruire 02 rilasciato dal Comune di Borgolavezzaro in data 18/03/2009
- SCIA 170 del 18.01.2016 per completamento opere Permesso di Costruire 02
- Agibilità richiesta in data 22/05/2017

Beni in Borgolavezzaro – Via C. Parvopassù, 6-8
LOTTO 4
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

APPARTAMENTO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Borgolavezzaro, C. Parvopassù, 6-8. L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Cucina, Soggiorno, Antibagno, Bagno, Disimpegno, Camera, Bagno, Camera, Camera, Cabina armadio e Lavanderia per una superficie lorda complessiva di circa mq. **171,93**.
In aggiunta terrazza con scala di accesso dal piano inferiore della superficie di circa mq. **27,74**.
Altezza interna dell'appartamento al primo piano m. 2,75.
L'appartamento è raggiungibile dal cortile interno comune tramite scala esterna di accesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

- foglio 34 mappale 223 subalterno 13, categoria A/3, classe 2, Vani 6,5, Superficie catastale totale 170 mq, Totale escluse aree scoperte 162 mq, posto al piano 1, Via Parvopassù, 6-8, rendita €. 369,27.

Confini in contorno appartamento: cortile comune, unità immobiliare Foglio 34 mappale 223 sub. 10, mappale 462 e via Parvopassù.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato come Arre del centro storico, ai sensi degli art. 3.3.1., 3.3.2., 3.3.3., 3.3.4., 3.3.5. delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Borgolavezzaro.

Caratteristiche descrittive
Appartamento al Piano Primo con terrazza e scala proveniente dal piano terra

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Cucina	34,79	1,21	42,09	Sud	Buone
Soggiorno	23,51	1,21	28,44	Est-Ovest	Buone
Antibagno	1,63	1,21	1,97	Est	Buone
Bagno	4,64	1,21	5,61	Ovest	Buone
Disimpegno	9,62	1,21	11,64	Est	Buone
Camera	12,08	1,21	14,61	Ovest	Buone
Bagno	9,58	1,21	11,59	Ovest	Buone
Camera	11,71	1,21	14,16	Ovest	Buone
Camera	17,85	1,21	21,59	Ovest	Buone
Cabina armadio	4,91	1,21	5,94	Nord	Buone
Lavanderia	11,81	1,21	14,29	Est	
	142,13		171,93		
Terrazzo	27,74	0,33	9,15	Est	Buone
Totali	169,87		181,08		

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete.
- Solai: soletta mista, completamento in opera, condizioni: buone.
- Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno., condizioni: buone.
- Scale: tipologia: a rampe parallele
  ubicazione: esterna, ascensore assente, condizioni: buone
- Balconi: materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con doppi vetri,
  protezione: persiane, materiale: legno, condizioni: buone.
- Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato (ove presenti), condizioni: buone.
- Pareti esterne: materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile
  rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavimentazione Interna: materiale: Gres Porcellanato, condizioni: buone
- Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: buone
- Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso: tipologia: portoncino blindato, materiale: legno, condizioni: buone

Impianti:

- Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: discrete
  conformità: verificata.
- Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano
  rete di distribuzione: tubi in rame, cucina e acqua calda, condizioni: buone
  conformità verificata.
- Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione:220V, condizioni: buone
  conformità: verificata.
- Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da contatore privato, condizioni: discrete
  conformità: verificata
  apparecchi alin[redacted]gienici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone
  conformità: non verificabile
- Termico: tipologia: termoautonomo, diffusori: acciaio (ove presenti), condizioni: discrete
  conformità: verificata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Borgolavezzaro ed il Borsino Immobiliare novarese 2022; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Borgolavezzaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile		Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano primo LOTTO 4		181,08	€. 900,00	€. 162.972,00
	Valore Complessivo				**€. 162.972,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: €. 32.594,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 4

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 130.377,60**

Borgomanero, 14 novembre 2022

Il Perito

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
Piotti Luca
n° 1042

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo
- [redacted]ALLEGATO 2: Atto di compravendita [redacted]
- ALLEGATO 3: Estratto di Mappa
- ALLEGATO 4: Visure Catastali Storiche Foglio 34 Mappale 223 sub. 9
  Visure Catastali Storiche Foglio 34 Mappale 223 sub. 10
  Visure Catastali Storiche Foglio 34 Mappale 223 sub. 12
  Visure Catastali Storiche Foglio 34 Mappale 223 sub. 13
- ALLEGATO 5: Planimetria Catastale immobile Foglio 34 Mappale 223 sub. 9
  Planimetria Catastale immobile Foglio 34 Mappale 223 sub. 10
  Planimetria Catastale immobile Foglio 34 Mappale 223 sub. 12
  Planimetria Catastale immobile Foglio 34 Mappale 223 sub. 13
- ALLEGATO 6: Documentazione ipocatastale
- ALLEGATO 7: Estratto PRGC e NTA
- ALLEGATO 8: Certificato di residenza [redacted]
- ALLEGATO 9: Estratti delle pratiche edilizie
- ALLEGATO 10: Documentazione Fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009