# TRIBUNALE DI NOVARA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

## …………………..

contro

## …………………..

**Proc. Esec. n. …. /….**

## Giudice dell’esecuzione: dott.ssa ………

# ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. / Arch. / Geom.

iscritto all'Albo ……………. della Provincia di Novara al n ….

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara

**Beni in ……. (….) via ……. n. ……….**

**Lotto n. …… / unico – Abitazione indipendente con area**

 **Giardino / Terreno**

Ill.mo Giudice dell’Esecuzione,

lo scrivente Perito stimatore

 **da atto delle seguenti problematiche:**

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

 da atto che non sono state riscontrate problematiche.

\*\*\*\*\*

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: Descrizione del lotto

**Piena proprietà per la quota di ……** di **Abitazione indipendente con area giardino / Terreno**

sito in **……………… (……) – via ……. n. …….**

FOTO FOTO

Inquadramento nel contesto urbano Prospetto principale

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nella zona …………. in ……….. in via …………. n………. e sono costituiti da: ……………...

(DESCRIZIONE, RISCALDAMENTO, PLANIMETRIE, EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI, NOTE)

Superficie netta calpestabile interna appartamento = ….. m2

Superficie lorda appartamento (esclusi balconi) = …. m2 H nette interne ……... cm piano terra e ……….cm primo piano

Superficie commerciale appartamento = …. m2

**Identificativi al Catasto – Fabbricati / Terreni**

 - abitazione / terreno:

 Foglio **….** Particella **……….** Subalterno **……….**

(graffato a ……… -)

categoria …., classe …., consistenza …….. vani, Sup. cat. tot. …… mq (di cui …… mq escluse aree scoperte), rendita: …………… euro;

 **Coerenze:**

- riferite all’alloggio: via ………..; cortile mappale ………., cortile altra proprietà; immobile altra proprietà; via ………...

 **Destinazione urbanistica:**

……………………..

 **2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:**

Caratteristiche zona: …………...

Servizi della zona (prossimità/vicinanza): ……………

Caratteristiche zone limitrofe: …………….

Collegamenti: …………………..

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo: ………………………

 **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: …………….

 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ……………

 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ……………

 4.1.4.Altre limitazioni: Si segnala …………

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

 4.2.1. Iscrizioni:

 …………..

 a favore di ………………..

 a firma di notaio ……………….. di ………… in data ……….. rep. n.…………....

iscrizione del …………….. ai nn. ………………..

capitale: euro ……………..

totale: ……………….. euro

4.2.2.Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

Atto esecutivo o cautelare a favore di ………………..

in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data ……………….. n.rep. ……… trascrizione nn. ……………….. del ………………..

 4.2.3. Altre trascrizioni: …………

 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: …………

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

…………………………….

 4.3.2 Conformità catastale:

…………………………….

Il costo delle spese ipotizzate sono: ……………….

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell’immobile: ….

Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non

ancora certe al momento della perizia. …..

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data

della perizia …..

Quote millesimali di competenza: …..

Cause in corso/criticità: ……………………

Note:

* ……………...

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

|  |  |
| --- | --- |
| **6.1 Attuali proprietari:** |  |
| **Attuali proprietari** | codice fiscale | quota |
| ………… |  ………… | … |
| ………… |  ………… | … |

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di: …………….. da ………… – nato/a a ………… (…) il ………… e ………… – nato/a a ………… (…) il ………… con atto rogito notaio ………… di ………… in data ………… rep. n. ………… trascritto a ………… in data ………… n. …………

**6.2 Precedenti proprietari:**

- ………… – nato/a a ………… il …………

e - ………… – nato/a a ………… (…) il ………… proprietari in forza di: …………

da data antecedente il ventennio (dal …………)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

……………..

###  8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

 **8.1 Criterio di Stima**

……….

 **8.2 Fonti di informazione**

……………….

**8.3 Valutazione corpi**

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **descrizione** | **superficie lorda** | **coeff.** | **sup. equivalenti** |
|  | **[m2]** |  | **[m2]** |
| alloggio | …. | …. | …. |
| balcone | …. |  |  |
| fino a 25 m2 | …. | …. | …. |
| oltre 25 m2 | …. | …. | …. |
| sottotetto | …. | …. | …. |
| vano scala (quota) | …. | …. | …. |
| aree esterne | …. |  |  |
| fino a m2 | …. | …. | …. |
| oltre | …. | …. | …. |

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate ……………………….

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Descrizione** | **Sup. Equivalente** | **Valore unitario** | **Valore complessivo** |
|  | [m2] | [€/m2] | [€] |
| alloggio | …. | …. | € …. |
| balcone | …. | …. | € …. |
| sottotetto | …. | …. | € …. |
| vano scala (quota) | …. | …. | € …. |
| aree esterne | …. | …. | € …. |

Valore potenziale del lotto : € ….

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per

assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria € …………

Stima detrazione forfettaria (circa 5%) per incidenza costi per

interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia € …………

Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-

edilizia e catastale € …..…….

Incidenza sanzioni ed oneri vari € ………….

Giudizio di comoda divisibilità: …………………………….

**8.5 Prezzo base d’asta del lotto**

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

arrotondabile a **€ ………….**

Luogo………

Data ……………..

Il perito

……….

**ELENCO ALLEGATI**

* Allegato N.1 - Fotografie
* Allegato N.2 – Estratti catastali e da pratiche edilizie
	+ ispezione ipotecaria
	+ visure catastali
	+ planimetrie catastali
	+ stato di fatto al momento del sopralluogo
	+ indicazione difformità rilevate
* Allegato N.3 – Strumento urbanistico
	+ estratti da Piano Regolatore
	+ estratti da Norme Tecniche di Attuazione
* Allegato N.4 - Verbale di sopralluogo