
**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**

1. 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

Inquadramento nel contesto urbano

FOTO

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	= m ²
Superficie lorda appartamento (esclusi balconi)	= m ² H
nette interne cm piano terra ecm primo piano	
Superficie commerciale appartamento	= m ²

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 [m ²]	coeff.	sup. equivalenti [m ²]
alloggio			
balcone			
fino a 25 m ²			
oltre 25 m ²			
sottotetto			
vano scala (quota)			
aree esterne			
fino a m ²			
oltre			

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

Descrizione	Sup.	Valore	Valore complessivo
-------------	------	--------	--------------------

	Equivalente	unitario	
	[m ²]	[€/m ²]	[€]
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
 - 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
-