

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n° 1/2024
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data Udienza 14 Aprile 2025 ore 11.00

Procedimento esecutivo n° 1/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geometra Maurizio Grigatti
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1966
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n° 172
codice fiscale GRGMRZ62M07F952Y - partita IVA 01105610032
con studio in Novara Via Antonelli 9
telefono e fax : 0321-627652
e-mail: studiogrighatti@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Beni in Romentino Via Gambaro , 2 (Immobile disabitato)
Lotto 1
EX FABBRICATO RURALE TERRA-TETTO**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**A.****Foglio 1 mappale 243 sub. 3-4-5**

**Ex Fabbricato rurale terra-tetto disabitato
a tre piani f.t con corte interna esclusiva (delimitato da recinzione con accesso
carraio e pedonale) e tettoie
Vista dalla corte interna**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **porzione ex fabbricato rurale disabitato** sito in Romentino – Via Gambaro 2 e censito nell'NCEU di detto comune al **foglio 1 Mapp. 243 sub. 3-4-5 e Mapp. 172 sub. 1-2-3 con cortile esclusivo** come da mappa unica

Composto da : a piano terra (1° ft) ex abitazione più vani , oltre ripostigli , pollai , portici e pollai in parte diroccati , oltre cortile pertinenziale e scala per accesso ai piani superiori ; a piano primo (2° ft) ex abitazione più vani con ampio terrazzo oltre ballatoio e casseri ; al piano secondo (3° ft) due vani ripostiglio/magazzino. L'immobile si sviluppa su tre piani (piano terra-primo-secondo) per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 750,00 circa** e calpestabile di **mq. 445,00 circa** ed area cortilizia di **mq. 255,00 circa** con accesso diretto dalla strada (Via Gambaro 2) tramite portico e poi accesso esclusivo da passaggio carraio/pedonale

Identificato al catasto fabbricati:

in capo a [redacted] con sede in Novara [redacted] per la proprietà di 1/1

**Foglio 1 mappale 243 sub 4 , categoria A/4, classe 3 , Vani 5 – Via Gambaro 2 – piano T
Rendita euro 232,41**

**Foglio 1 mappale 243 sub 5, categoria A/4, classe 3 , Vani 4,5 – Via Gambaro 2 – piano 1 -
Rendita euro 209,17**

oltre area pertinenziale (cortile e vano scala) censita come bene comune non censibile al **mappale 243 sub. 3**

Per duplicazione e corrispondenza Identificati al catasto terreni :

Foglio 1 mappale 243 quale ENTE URBANO di mq. 475

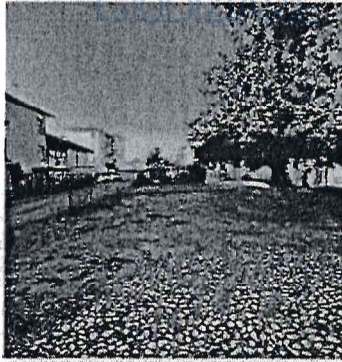
Esiste inoltre piccolo sedime d'angolo , graffiato alla citata proprietà , di fatto ceduto ad area pubblica e facente parte del marciapiede su Via Galliate

Coerenze in contorno (mappa unica) :

mappali 247-1286-1416-1283-242 , via Galliate e Via Gambaro

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti

Beni in Romentino Via Gambaro , 2
Lotto 2
SEDIME CORTILIZIO ESCLUSIVO STACCATO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**B.****Foglio 1 mappale 1275**

Sedime cortilizio/parcheggio esclusivo (parzialmente delimitato) in prossimità di altri sedimi/passaggi

Vista da altra corte

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sedime cortilizio esclusivo (utilizzo parcheggio) in Romentino – Via Gambaro 2 e staccato dal fabbricato principale e censito nell'NCT di detto comune al foglio 1 Mapp. 1275 destinato a incolto Sterile per una superficie di mq. 85 senza redditi -

Composto da unico pezzo rettangolare di mq. 85,00 circa con accesso diretto dalla strada (Via Gambaro 2) tramite portico carraio comune .

Il predetto terreno è altresì oggetto di scrittura privata di individuazione di proprietà autenticata dal notaio Franzo di Trecate , in data 26/3/2009 rep. n. 17328/3384 , trascritta in data 1/4/2009 ai numeri 4995/3450 .

Identificato al catasto terreni :

in capo a [redacted] con sede in Novara [redacted] per la proprietà di 1/1

Foglio 1 mappale 1275 incolto sterile di mq. 85 senza rendita

Coerenze in contorno (mappa unica) :

mappali 1276-1277-1416

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione (certificazione notarile ipo-catastale e estratto di mappa) alla quale si è aggiunta copia delle schede catastali e aggiornamento delle varie visure .

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

1.2 Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione catastale attuale dell'unità immobiliare descritta e quelle contenute nel pignoramento .

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
 Perito: geometra Maurizio Grigatti

Esecuzione Immobiliare n° 1/2024
contro

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima del valore complessivo delle unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

EX FABBRICATO RURALE TERRA-TETTO AL PIANO T-1-2 e PERTINENZE VARIE

Caratteristiche zona L'immobile si trova in una zona semicentrale, a ridosso del centro storico. Il tutto in prossimità delle principali vie di collegamento con l'Hinterland Milanese e Novarese.

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto d'esecuzione risultano disabitate ed abbandonate. Visibili dalle foto lo stato di abbandono ed incuria in cui versa attualmente l'immobile. Il custode (IVG), dopo aver rintracciato [redacted] legale rappresentante [redacted] fissava il sopralluogo per gli accertamenti di rito. In data 3 Dicembre 2024 alle ore 10, alla presenza del Custode e [redacted] è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il rilievo e visionare lo stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento 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 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta in data 21/4/2011 ai nn. 6639/1088 con atto a rogito Dott. Andrea Milano, notaio in Novara in data 18/4/2011, rep. n. 31420/13478, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA con sede in Parma CF 02113530345, contro la società [redacted] per l'importo di capitale di €. 630.000,00, importo totale €. 945.000,00, durata anni 18. A margine: annotazione n. 9 del 9/1/25 (RIDUZIONE DI SOMMA)

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti

Esecuzione immobiliare n° 1/2024
contro

Ordinanza di sequestro conservativo trascritta in data 20/11/2015 al nn. 13650/10238 con atto emesso dal Tribunale di Novara , CF 9400666032 in data 3/11/2015 rep. n. 2271/2015 a favore di

, avente ad oggetto altresì altri immobili non oggetto della presente esecuzione .

4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascritto in data 31/1/2024 al nn. 1380/1037 in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Novara , con sede in Novara , CF 80011590033 , notificato in data 21/12/2023 , rep. n. 3741 , a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA e contro la società

4.2.3 Altre trascrizioni

Non figurano altre trascrizioni sui beni oggetto d'esecuzione . La presente situazione è aggiornata al 7/1/2025 .

4.2.4 Altre limitazioni d'uso/osservazioni

A fronte dello stato di degrado avanzato in cui versa immobile il Comune di Romentino ha emesso delle ordinanze di messa in sicurezza dell'immobile .
Al fini estimativi , visto lo stato di degrado di alcuni portici/tettoie , non sono state considerate alcune superfici .

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistica-Edilizia

L'edificio risulta essere stato edificato anteriormente al 1967 . Risulta quindi traccia di intervento autorizzato con Concessione Edilizia N. 420 del 13/6/1985 con relativa abitabilità .

Nessun altro intervento o autorizzazione è seguita .

Salvo leggere difformità , ritenute ininfluenti , si ritiene che l'esistente sia conforme al licenziato .

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale

Rispetto alle schede ritrovate presso l'Agenzia del Territorio di Novara , salvo leggerissime diversità , non si riscontrano difformità salvo il crollo/degrado di alcune coperture dei casseri/portici/tettoie .

L'immobile è quindi collabente .

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione :	euro	0,00
5.2 Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	euro	0,00
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :	euro	0,00
5.4 Altre spese:	euro	0,00
5.5 Cause in corso:	euro	0,00

Ulteriori avvertenze : non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal piano regolatore Vigente in merito alla tipologia edilizia o ad eventuali usi civici .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuale proprietario e precedenti proprietari****STORIA VENTENNALE**

Al 31 gennaio 2024 e fino alla data della presente perizia l'immobile esecutato risulta :

a) per la quota di intera piena proprietà in capo alla Società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito notaio Milano Andrea notaio in Novara , in data 18/4/2011 , rep. nn. 31419/13477 , trascritto in data 31/4/2011 ai nn. 6637/4128 dalle

b) alle predette Società [REDACTED] l'immobile pervenne per successione [REDACTED] nato a

[REDACTED] certificato di denuncia di successione presentato all'ufficio del registro di Novara in data 3/9/1999 n. 97 volume 1455 , trascritto in data 1/10/2002 ai nn. 17289/11800 e relativamente al solo immobile di cui al foglio 1 particella 1275 , certificato di denuncia di successione presentato all'ufficio del registro di Novara in data 13/5/2009 al numero 73 volume 1633 trascritto in data 25/8/2009 ai nn. 13550/8883 .

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 21/4/2011 ai nn. 6638/4129 , atto a rogito notaio Milano in Novara , in data 18/4/2011 rep. n. 31419/13477

Il predetto immobile (terreno) di cui al foglio 1 particella 1275 è altresì oggetto di scrittura privata di individuazione di proprietà autenticata dal notaio Franco di Trecate , in data 26/3/2009 rep. n. 17328/3384 , trascritta in data 1/4/2009 ai numeri 4995/3450

c) al predetto [REDACTED] gli immobili pervennero per titoli anteriori al 1972.

Giudice Dott.ssa Veronica Zahin
Perito: geometra Maurizio Grigatti

Esecuzione Immobiliare n° 1/2024
contro

Si dichiara che risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'rt. 2650 cc. a firma del notaio De Luca, notaio in Torino e come da certificazione del 31/1/2024. Alla data del 7/1/2025 quanto sopra risulta confermato

7. PRATICHE EDILIZIE

L'edificio risulta essere stato edificato anteriormente al 1967.

Successivamente risulta traccia di Concessione Edilizia N. 420 del 13/6/1985

con relativa abitabilità. Tuttavia nel 2010, antecedentemente al passaggio di proprietà tra

L'esecutata (comproprietarie) è stato presentato

, a firma dell' Arch. Boeri, una richiesta di permesso a costruire per " RECUPERO ED

AMPLIAMENTO EDIFICIO RESIDENZIALE ". Tale richiesta dopo un lungo iter procedurale è

decaduta. Il Comune di Romentino, dopo il parere della Commissione Edilizia ed il parere della

ARPA, REGIONE, ASL nonché dell'estensore del PRGC ha respinto il rilascio della richiesta

autorizzazione che, aggirando i vincoli imposti dalla fascia di rispetto del pozzo in cui ricade il

predetto immobile, intendeva realizzare 5 o più unità abitative invece delle 2 possibili esistenti.

A nulla è valso l'intervento del legale della luvit per far ravvedere il Comune di Romentino dalla

posizione iniziale

Nessuna autorizzazione è stata quindi rilasciata e tutto è decaduto.

Null'altro figura dagli Uffici Comunali - Non risulta alcuna particolare difformità o necessità di regolarizzazione.

Descrizione immobile di cui al punto A - Lotto 1**Foglio 1 mappale 243 sub 3-4-5**

Plena proprietà per la quota di 1000/1000 di **porzione ex fabbricato rurale disabitato** sito in Romentino - Via Gambaro 2 e censito nell'NCEU di detto comune al foglio 1 Mapp. 243 sub. 3-4-5 e Mapp. 172 sub. 1-2-3 con **cortile esclusivo** come da mappa unica

Composto da : a piano terra (1° ft) ex abitazione più vani, oltre ripostigli, pollai, portici e pollai in parte diroccati, oltre cortile pertinenziale e scala per accesso ai piani superiori; a piano primo (2° ft) ex abitazione più vani con ampio terrazzo oltre ballatoio e casseri; al piano secondo (3° ft) due vani ripostiglio/magazzino. L'immobile si sviluppa su tre piani (piano terra-primo-secondo) per una superficie lorda commerciale complessiva di mq. **750,00 circa** e calpestabile di mq. **445,00 circa** ed area cortilizia di mq. **255,00 circa** con accesso diretto dalla strada (Via Gambaro 2) tramite portico e poi accesso esclusivo da passaggio carraio/pedonale

Identificato al catasto fabbricati:

in capo a [redacted] con sede in Novara [redacted] per la proprietà di 1/1

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti

Esecuzione Immobiliare n° 1/2024
contro

Foglio 1 mappale 243 sub 4 , categoria A/4, classe 3 , Vani 5 – Via Gambaro 2 – piano T
Rendita euro 232,41

Foglio 1 mappale 243 sub 5, categoria A/4, classe 3 , Vani 4,5 – Via Gambaro 2 – piano 1 -
Rendita euro 209,17

oltre area pertinenziale (cortile e vano scala) censita come bene comune non censibile al
mappale 243 sub. 3

Per duplicazione e corrispondenza Identificati al catasto terreni :

Foglio 1 mappale 243 quale ENTE URBANO di mq. 475

Esiste inoltre piccolo sedime d'angolo , graffato alla citata proprietà , di fatto ceduto ad area
pubblica e facente parte del marciapiede su Via Galliate

Coerenze in contorno (mappa unica) :

mappali 247-1286-1416-1283-242 , via Galliate e Via Gambaro

Destinazione urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Romentino 2000 : l'immobile è identificato in
zona " AREA RESIDENZIALE " e normato dagli articoli 3.2.1 e successivi , delle Norme
Tecniche di Attuazione cui si rimanda per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra/cassero alto	Sup. reale lorda	36,86	0,75	27,65
Piano terra/ripostigli	Sup. reale lorda	103,13	0,80	82,51
Piano terra/abitazione e scala	Sup. reale lorda	78,28	0,90	70,46
Piano primo/cassero basso	Sup. reale lorda	68,01	0,55	37,41
Piano primo /abitazione e scala	Sup. reale lorda	78,28	0,95	74,37
Piano primo/ballatoio	Sup. reale lorda	7,95	0,40	3,18
Piano primo/terrazzo	Sup. reale lorda	35,12	0,50	17,56
Piano secondo /ripostigli e scala	Sup. reale lorda	78,28	0,75	58,71
Piano secondo/ballatoio	Sup. reale lorda	6,95	0,40	2,78
Sedime cortilizio	Sup. reale lorda	256,73	0,10	25,68
	Sup. reale lorda	749,59		400,31

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:

materiale : muratura ; condizioni: discrete .

Solai:

tipologia : latero-cemento e putrelle

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti

Esecuzione Immobiliare n° 1/2024

contro

Copertura: tipologia: a falde ; materiale orditura : legno ; condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni/interni : vecchi infissi e persiane in pessimo stato

Manto di copertura: materiale : tegole in cotto

Pareti esterne: materiale : muratura in mattoni ; rivestimento : parte facciata in intonaco : condizioni discrete interno e pessime esterno .

Pavimentazione interna: materiale : parte battuto terra - parte cls - parte vecchie marmette

Impianti:

Gas/gasolio : nessun impianto

Elettrici: fatiscente

Termico/sanitario: bagni fatiscenti e termico inesistente

Idrico derivazione da rete comunale (non funzionante)

Accessori Sedime cortilizio in battuto con portici/tettoie in pessimo stato

Descrizione immobile di cui al punto B - Lotto 2**Foglio 1 mappale 1275**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sedime cortilizio esclusivo (utilizzo parcheggio) in Romentino - Via Gambaro 2 e staccato dal fabbricato principale e censito nell'NCT di detto comune al foglio 1 Mapp. 1275 destinato a incolto Sterile per una superficie di mq. 85 senza redditi .

Composto da unico pezzo rettangolare di mq. 85,00 circa con accesso diretto dalla strada (Via Gambaro 2) tramite portico carraio comune .

Il predetto terreno è altresì oggetto di scrittura privata di individuazione di proprietà autenticata dal notaio Franzo di Trecate , in data 26/3/2009 rep. n. 17328/3384 , trascritta in data 1/4/2009 ai numeri 4995/3450 .

Identificato al catasto terreni :

in capo a [redacted] con sede in Novara [redacted] per la proprietà di 1/1

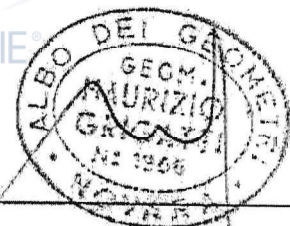
Foglio 1 mappale 1275 incolto sterile di mq. 85 senza rendita

Coerenze in contorno (mappa unica) :

mappali 1276-1277-1416

Destinazione urbanistica

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti



Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Romentino 2000 : l'immobile è identificato in zona " AREA RESIDENZIALE " e normato dagli articoli 3.2.1 e successivi , delle Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra – sedime cortilizio	Sup. reale lorda	85,00	0,35	29,75
	Sup. reale lorda	85,00		29,75

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale : inesistente

Solaio: tipologia: inesistente

Copertura : tipologia : inesistente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: porta : inesistente

Pareti esterne: materiale/rivestimento : inesistente

Pavimentazione interna: materiale : inesistente

Rivestimento interno: Materiale: inesistente

Impianti:

Gas: nessuno

Elettrico : nessuno

Termico: nessuno

Accessori spazio di manovra in battuto

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Romentino , codice di zona C1, microzona catastale 1, fascia " SEMICENTRALE " .

E' stato inoltre considerato ogni più opportuno parametro (natura , qualità , stato di conservazione , spese future manutentive ecc. ecc.) o specifica riduzione/coefficiente ritenuta necessaria ed opportuna in relazione allo stato di fatto in cui versa l'immobile trattato e relativamente alla condizione peculiare del mercato di riferimento ed il relativo ambito esecutivo .

8.2 Fonti di informazione

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maudzio Grigatti

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Romentino, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3 Considerazioni

A fronte delle limitazioni di PRG (fascia rispetto pozzo) che vincola la ristrutturazione al mantenimento delle due unità esistenti e non essendoci particolari necessità di parcheggio ho ritenuto opportuno svincolare il sedime cortilizio separato e formare due lotti al fine di rendere più appetibile la vendita .

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Romentino, codice di zona C1, microzona catastale 1, fascia " SEMICENTRALE " .

E' stato inoltre considerato ogni più opportuno parametro (natura, qualità, stato di conservazione, spese future manutentive ecc. ecc.) o specifica riduzione/coefficiente ritenuta necessaria ed opportuna in relazione allo stato di fatto in cui versa l'immobile trattato e relativamente alla condizione peculiare del mercato di riferimento ed il relativo ambito esecutivo .

9.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Romentino, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.

9.3 Valutazione lotti

A. Immobile ad uso abitativo lotto 1

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Abitazione	400,00	370,00	148.000,00
		370,00	148.000,00
Valore corpo:		euro	148.000,00
Valore accessori:		euro	0,00
Valore complessivo intero:		euro	148.000,00

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti

Emittente Da: GNISA IT MAURIZIO EMILIO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e85aa1148cb609d817aed7a1e2ed53

Esecuzione immobiliare n° 1/2024
contro

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale/ spese pristino stato :

euro

0,00

9.5 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto 2

Riduzione del valore del 20% per differenza tra
oneri tributari su base catastale e reale e per
assenza di garanzia per vizi e per rimborso
forfettario di eventuali spese condominiali insolute
nel biennio anteriore alla vendita e per
l'immediatezza della vendita giudiziarie:

euro

1.080,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale/ spese pristino stato :

euro

0,00

9.6 Prezzo base d'asta del Lotto 1

Valore dell'immobile al netto della decurtazione
nello stato di fatto in cui si trova, con le spese
tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale a carico della procedura

euro

118.400,00

Valore dell'immobile al netto della decurtazione
nello stato di fatto in cui si trova, con le spese
tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale a carico dell'acquirente

euro

118.400,00

9.7 Prezzo base d'asta del Lotto 2

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si
trova, con le spese tecniche di regolarizzazione
urbanistica e/o catastale a carico della procedura
Al netto della decurtazione 20%

euro

4.320,00 ct

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si
trova, con le spese tecniche di regolarizzazione
urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente

euro

4.320,00 ct

Novara 27 Gennaio 2025

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti

Esecuzione immobiliare n° 1/2024

contro

Si allega:

- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica
- Aggiornamento visura ipotecaria
- Copia atto provenienza
- verbale accesso
- Documentazione fotografica



Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Perito: geometra Maurizio Grigatti