

TRIBUNALE DI NOVARA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare

contro



N. Gen. Rep. 110/2024

Giudice Dott. Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Arch. Laura Lanaro
Iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Novara e VCO al n. 1230
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara
CF. LNR LRA78H53B019S – P.IVA 01952370037

Con domicilio professionale in Cavaglietto (NO) - 28010 - Via Umberto n. 43
cell. 331/7051988

e- mail : lauralanaro@hotmail.com - pec: laura.lanaro@archiworldpec.it

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

PREMESSA

La presente perizia riguarda due immobili (abitazione e deposito) e terreni agricoli, pertanto si procederà con la formazione di due lotti indipendenti per ognuno dei quali si provvederà a verificare punto per punto le richieste del quesito posto dal Giudice in sede di conferimento incarico.

LOTTO 1 : Piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti in Comune di Cameri, Strada privata Ceppo n. 60, censiti al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

- Foglio 47 Particella 85 sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, Rendita Euro 244,28, indirizzo Strada privata Ceppo n. 60, p. S1-T-1 ;
- Foglio 47 Particella 86 sub. 1 e Particella 85 sub. 4 (graffate) categoria C/2, classe 2, di mq 179, Rendita Euro 508,45, indirizzo Strada privata Ceppo n. 60, p.T-1.

Quota di 1/1 piena proprietà € 70.000,00

LOTTO 2 : Piena proprietà per la quota di 1/2 dei beni siti in Comune di Cameri, censiti al Catasto Terreni di detto comune come segue:

- Foglio 47 Particella 76 seminativo irriguo di classe 3, di Are 11 Ca 30, R.D. € 7,88, R.A. € 6,42 ;
- Foglio 47 Particella 77 seminativo irriguo di classe 3, di Are 10 Ca 90, R.D. € 7,60, R.A. € 6,19 ;
- Foglio 47 Particella 79 seminativo irriguo di classe 3, di Are 10 Ca 50, R.D. € 6,24, R.A. € 5,69 ;
- Foglio 47 Particella 82 vigneto di classe 2, di Are 9 Ca 90, R.D. € 6,14, R.A. € 5,62.

Quota di 1/2 piena proprietà € 5.000,00

Esecuzione Immobiliare N. -----
----- / -----

BENI IN CAMERI – Strada privata Ceppo n. 60
LOTTO n. 1

1-5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO E ACQUISIZIONE DATI NECESSARI PER LA STESURA DELL' ELABORATO PERITALE



Unità immobiliari ubicate in Cameri – Strada privata Ceppo n. 60

Dopo un'attenta valutazione della documentazione consultabile sul portale, la sottoscritta ha verificato la completezza della stessa, costituita da :

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, completa di attestazione di conformità agli originali a firma dell'avvocato difensore del creditore.

Si attesta che tutti i creditori iscritti sono intervenuti nel processo esecutivo, trattasi di :

----- Rappresentata da ----- in persona della procuratrice speciale -----
elettivamente domiciliata presso lo studio dell' Avv. ----- in -----.

Si attesta altresì che un creditore iscritto non è intervenuto nel processo esecutivo, trattasi di :

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Dalla documentazione ipo - catastale emerge che gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti, sono :

- abitazione di tipo economico al piano seminterrato - terra - primo con deposito indipendente, compendio immobiliare sito nel Comune di Cameri Strada privata Ceppo n. 60,

Catastalmente il compendio immobiliare risulta così censito:

Catasto Terreni del Comune di Cameri :

- Foglio 47 Mappale 80 superficie catastale 8130 mq

Catasto Fabbricati del Comune di Cameri (LOTTO N. 1):

- Foglio 47 Particella 85 sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, Rendita Euro 244,28, indirizzo Strada privata Ceppo n. 60, p. S1-T-1 ;
- Foglio 47 Particella 86 sub. 1 e Particella 85 sub. 4 (graffate) categoria C/2, classe 2, di mq 179, Rendita Euro 508,45 , indirizzo Strada privata Ceppo n. 60, p.T-1.

Coerenze :

confini a corpo IMMOBILE N. 1 (A/3) : l'immobile risulta libero su tre lati ed adiacente sul lato nord-ovest ad un'altra unità immobiliare residenziale di proprietà della moglie dell'esecutato e dove l'esecutato abita.

confini a corpo IMMOBILE N. 2 (C/2) : l'immobile risulta libero su tutti i lati.

Caratteristiche della zona : area periferica rispetto al centro abitato a destinazione prevalentemente agricola con insediamenti residenziali sparsi

Servizi della zona : l'immobile è localizzato in area isolata e solo avvicinandosi al centro di Cameri è possibile rintracciare i principali servizi.

Caratt. zone limitrofe : l'area limitrofa è agricola, con presenza di attività commerciali e di logistica nelle vicinanze.

Collegamenti pubblici (km) : Autostrada A4 (casello Novara ovest a 13 km), stazione ferroviaria di Novara a 10,00 Km, aeroporto Malpensa (24,00 Km), autobus da Cameri.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento di cui sopra risulta così intestato:

per gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Cameri :

- _____ nato a _____ il _____ cf. _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

e sono pervenuti in forza di :

- atto di compravendita a rogito Dott. _____ Notaio in _____ del _____ rep. _____ trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il _____ al n.

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

----- di formalità a favore di ----- per l'intera piena proprietà e contro ----- per l'intera piena proprietà .

Si dichiara che alla presente verrà allegata la seguente documentazione : estratto di mappa, estratto PRGC, visure catastali aggiornate al 20/06/2025 e visura ipotecaria aggiornata al 01/09/2025.

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico sviluppata su tre livelli ed in fase di ristrutturazione con terrazzo e deposito indipendente, così identificata :

Catasto Fabbricati del Comune di Cameri :

- IMMOBILE N. 1 : Foglio 47 Particella 85 sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, Rendita Euro 244,28, indirizzo Strada privata Ceppo n. 60, p. S1-T-1 ;
- IMMOBILE N. 2 : Foglio 47 Particella 86 sub. 1 e Particella 85 sub. 4 (graffate) categoria C/2, classe 2, di mq 179, Rendita Euro 508,45 , indirizzo Strada privata Ceppo n. 60, p.T-1.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è raggiungibile in modo non ben segnalato dalla SS32 Ticinese e percorrendo una strada bianca che è stata realizzata quando è stato costruito il polo logistico adiacente, che appare non ovunque ben mantenuta.

Sulla Strada privata Ceppo si attesta sia l'accesso pedonale che carraio al complesso immobiliare che è integralmente delimitato da recinzione in muratura e metallo ed in parte in rete con paletti di ferro a terra, con area cortilizia pavimentata ad autobloccanti ed un ampio giardino tutto intorno con annessa piscina esterna interrata.

E' incluso in un complesso residenziale isolato di iniziativa privata con sviluppo in linea su tre livelli e composto complessivamente da due unità immobiliari residenziali, un deposito, una piscina esterna interrata.

Gli immobili oggetto di valutazione sono l'unità immobiliare all'estremo est ed il deposito all'estremo ovest del complesso immobiliare.

L'abitazione economica si sviluppa su tre livelli e confina a ovest con l'altra unità immobiliare residenziale ed è stata regolarmente autorizzata con Licenza Edilizia del 07/05/1975 (pratica prot: 0000/05694 del 08/04/1975) - realizzazione di una casa rurale di civile abitazione con annessi rustici .

Presenta struttura portante in muratura con tamponamenti interni in mattoni forati e solai in travetti prefabbricati latero-cementizi e copertura a falda unica inclinata in lamiera, priva di alcuna coibentazione e della lattoneria.

Si accede dal piano rialzato superando un portoncino blindato di recente realizzazione che immette su un pianerottolo intermedio di una scala interna di collegamento tra il piano rialzato ed il piano seminterrato.

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Lo spazio catastalmente individuato come terrazzo è in realtà uno spazio chiuso di ingresso che collega internamente le due unità residenziali ; scendendo alcuni gradini si raggiunge uno spazio abbastanza ampio che corrisponde alla zona giorno, con un locale cucina che in realtà assume funzione di ripostiglio ed uno spazio a soggiorno.

Questa porzione di abitazione risulta essere finita con pavimenti in gres porcellanato effetto legno in tinta chiara, serramenti in pvc di discreta fattura con doppio vetro, tinteggiatura delle pareti intonacate nelle tinte chiare, cartongessi, illuminazione ed impianto elettrico funzionante : questa è la parte di immobile dove la ristrutturazione è stata per lo più completata e che risulta abitabile.

Dalla zona soggiorno si accede poi ad un altro locale dove sono collocate attrezzature sportive del proprietario, che appare parzialmente completato con serramenti in pvc e pavimento in ceramica in tinta chiara con pareti non tinteggiate ; da qui inizia la porzione ancora in fase di ristrutturazione e non abitabile, con un bagno ed un ripostiglio non completati, con tramezzature, intonaci, rivestimenti ed impianti incompleti.

Dallo spazio destinato a palestra una scala a chiocciola metallica molto instabile conduce al livello superiore dove si percepisce subito che la ristrutturazione deve essere ancora avviata : al piano rialzato troviamo due locali ed un bagno con tramezze parzialmente demolite, serramenti rimossi, con soletta latero-cementizia con distacchi importanti di intonaco e materiale di ogni tipo ivi depositato.

Dal piano rialzato superando un serramento in pvc con doppio vetro analogo agli altri presenti nell'unità immobiliare si raggiunge un ampio terrazzo delimitato da un muretto in muratura intonacata, anch'esso in fase di ristrutturazione, con guaina impermeabile incompleta e privo di pavimentazione.

Le pareti dell'immobile sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco ma ormai in grave stato di abbandono ed in assenza di manutenzione.

L'unità immobiliare si sviluppa inoltre al piano seminterrato ed è raggiungibile dalla scala interna che parte dal pianerottolo di ingresso : si arriva in uno spazio in fase di ristrutturazione, con pareti preesistenti intonacate non tinteggiate, nuove pareti divisorie in cartongesso, massetto privo di rivestimento a pavimento. Da un locale destinato a taverna e parzialmente arredato si raggiunge un corridoio che conduce ad un piccolo bagno dotato esclusivamente di un water con rivestimento a parete e a terra in ceramica nera e porta a soffietto di chiusura, a locali di deposito ed alla lavanderia. Il locale destinato a taverna è illuminato ed areato naturalmente da serramenti in pvc presenti mentre gli altri locali invece sono privi di illuminazione naturale ed aereazione, hanno altezza media inferiore a 240 cm e sono molto umidi, con evidenti problematiche di risalita di umidità dal basamento e dalle pareti perimetrali.

Il deposito si trova invece nella zona a ovest del complesso immobiliare ed è un fabbricato indipendente dagli altri corpi di fabbrica. Si sviluppa per una doppia altezza ed è realizzato con pareti perimetrali in muratura / c.a. e orditura lignea con soprastanti lastre di eternit (per la parte ancora presente) .

Questo corpo di fabbrica infatti è stato oggetto di un recente incendio che ne ha compromesso la struttura di copertura e ne ha decretato lo stato di abbandono nel quale attualmente si trova. La struttura appare ammalorata e in una condizione statica complessivamente precaria : le parti pericolanti della copertura sono state rimosse ma la

porzione di copertura in eternit con struttura portante in legno sopravvissuta all'incendio e la struttura portante necessiterebbero di un tempestivo intervento di recupero ai fini dell'incolumità dei fruitori.

La costruzione è stata autorizzata con C.E. del 11/0/1977 (pratica prot: 0000/06429 del 11/07/1977) e doveva essere una tettoia aperta su tre livelli con solai in legno e tetto in eternit.

Dal sopralluogo effettuato si rileva invece la presenza di un doppio livello sono in una porzione non più accessibile mentre gli orizzontamenti lignei non sono presenti. La porzione a doppio livello risulta essere indicata nella scheda catastale dell'11/11/1981.

Nell'abitazione economica si rileva la presenza di una dotazione impiantistica incompleta, si segnala la presenza di un impianto elettrico funzionante solo al piano rialzato ed al piano seminterrato ed di un impianto idrico-sanitario parzialmente funzionante la piano seminterrato.

Come ravvisabile dalla documentazione tecnica depositata in fase autorizzativa presso lo Sportello Edilizio comunale lo smaltimento delle acque nere avviene mediante pozzo a tenuta e due fosse biologiche poiché non la proprietà non è raggiunta dalla rete fognaria comunale, mentre l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo privato di acqua potabile profondo 16 metri fornito di di sistema per la sterilizzazione dell'acqua.

Non si segnalano altre dotazioni impiantistiche (riscaldamento, impinato telefonico, TV, fonti rinnovabili).

Nel deposito non è presente alcuna dotazione impiantistica funzionante.

L'abitazione al piano rialzato e primo ha una superficie complessiva lorda di 125,00 mq, i locali accessori al piano seminterrato si sviluppano per complessivi 105,00 mq. E' presente anche un terrazzo di 40,00 mq.

Il deposito è valutato per la superficie complessiva su un unico livello di 110,00 mq.

Caratteristiche descrittive:

IMMOBILE n. 1 (NCEU Foglio 47 Particella 85 sub. 2, categoria A/3)

Caratteristiche strutturali :

<i>Copertura</i>	tipologia : a falde con struttura in latero-cemento e manto di copertura in lastre metalliche non isolate, senza lattoneria . condizioni : pessime
<i>Solai</i>	tipologia : soletta in "travetti e pignatte" condizioni : mediocri
<i>Pareti perimetrali</i>	tipologia : muratura portante intonacata e tinteggiata condizioni : mediocri

Componenti edilizie e costruttive

ABITAZIONE PRINCIPALE

<i>Pavim. interna</i>	pavimentazione in piastrelle gres/ ceramica tinta chiara condizioni : discrete (ove presenti)
<i>Rivest. interno ceramica</i>	nel servizio igienico al piano seminterrato è presente un rivestimento su una parete in ceramica nera in abbinamento al pavimento condizioni : buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia : pvc bianco con vetro doppio, senza chiusura oscurante e portoncino blindato all'ingresso

Infissi interni

condizioni : complessivamente mediocri
tipologia : legno tamburato (ove presenti)
condizioni : discrete

Impianti

Citofonico

tipologia : ---
condizioni : ---

Elettrico

tipologia : sottotraccia, tensione 220V dotato di quadro generale
condizioni : impianto funzionante al piano seminterrato e rialzato , non funzioannete al piano primo

Riscaldamento

tipologia : sono presenti corpi scaldanti in ghisa preesistenti
condizioni : non funzionante

Idrico-sanitario

tipologia : impianto con water al piano seminterrato
condizioni : funzionante

Condizionamento

tipologia : ---

IMMOBILE n. 2 (NCEU Foglio 47 Particella 86 sub. 1 e Particella 85 sub. 4 (graffate) categoria C/2)

Caratteristiche strutturali :

Copertura

tipologia : a falde con struttura in legno e manto di copertura in eternit (per la parte ancora presente)

Pareti perimetrali

condizioni : pessime
tipologia : muratura / c.a.
condizioni : pessime

Componenti edilizie e costruttive

ABITAZIONE PRINCIPALE

Pavim. interna

battuto di cemento

Infissi esterni

tipologia : ---
condizioni : ---

Infissi interni

tipologia : ---
condizioni : --

Impianti : non presenti

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati catastali risultano corretti per quanto attiene foglio e mappale ed indirizzo fatta eccezione per il numero civico che non trova corrispondenza nelle mappe stradali.

8. CONFORMITA' CATASTALE

In base al confronto con le schede catastali depositate al Catasto Fabbricati in data 10/11/1981 si segnalano alcune difformità rispetto a quanto depositato in Comune e a quanto riscontrato sul posto.

Le difformità sono trattate con dettaglio al successivo punto 10, e sono tali da influenzare la rendita catastale.

Esecuzione Immobiliare N. _____

_____ / _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE N. 1:

L'unità immobiliare è attualmente oggetto di un intervento di ristrutturazione complessiva per l'avvio del quale non risulta essere stata depositata nessuna pratica edilizia.

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo risulta essere difforme sia dal progetto depositato in Comune che risale al 1975 sia dalle schede catastali del 1981 che presentavano già difformità rispetto all'autorizzato.

IMMOBILE N. 2:

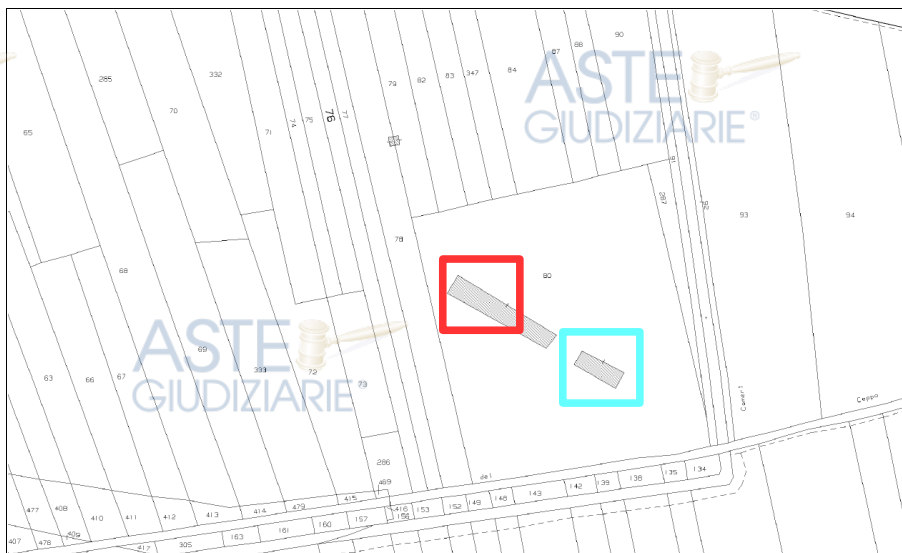
Il deposito appare fortemente compromesso a seguito dell'incendio che lo ha interessato recentemente e necessita un tempestivo intervento di messa in sicurezza / recupero. La situazione rilevata durante il sopralluogo non si ritiene possa essere confrontata in modo certo con il progetto autorizzato del 1977 in quanto l'incendio ha interessato quasi tutto il fabbricato danneggiandolo.

I due livelli di solai lignei autorizzati con C.E. dell'11/08/1977 non si ha certezza che siano stati realizzati completamente; senz'altro era stata realizzata la copertura che parzialmente si è conservata.

Si rileva comunque all'attualità la presenza di un doppio livello realizzato con soletta latero-cementizia che occupa una porzione del fabbricato che era prevista nel progetto originario, poi oggetto di modifica, e che trova corrispondenza nelle schede catastali depositate nel 1981.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cameri ad uso residenziale è identificato quale "Aree consolidata residenziale in area agricola" ai sensi dell'art. 11.

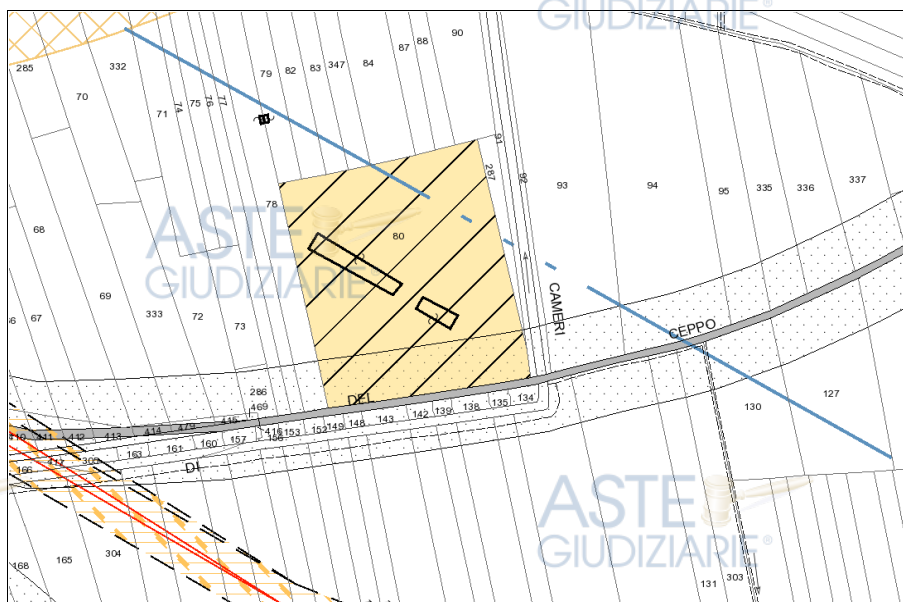


Estratto mappa (non in scala)

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----



Estratto P.R.G.C. (non in scala)

L'immobile insiste su un'area esterna alla perimetrazione urbana a destinazione agricola e su di essa insistono i seguenti vincoli :

- DIVIETO OSTACOLI 173.65 - Vincolo aereoportuale ai sensi della L.58/63: Nessun ostacolo deve superare la quota s.l.m. di metri 173,65 - Art.26
- RISPETTO STRADALE - Fascia di rispetto stradale (D.M. 1404/1968 e D.P.R. 147/1993) – Art.26 Metanodotto - Metanodotti

10. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi autorizzativi :

IMMOBILE N. 1 :

- Licenza edilizia del 07/05/1975 per la costruzione di una casa rurale di civile abitazione con annessi rustici da erigersi ;
- Dichiarazione di abitabilità n. 842 del 06/01/1978

IMMOBILE N. 2 :

- Licenza edilizia del 07/05/1975 per la costruzione di una casa rurale di civile abitazione con annessi rustici da erigersi ;
- Concessione Edilizia dell'11/08/1977 per la costruzione di una tettoia aperta, una vasca di cemento e n. 3 solai da costruirsi nel rustico .

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE N. 1:

L'unità immobiliare con destinazione residenziale, come già detto, risulta in fase di ristrutturazione. L'intervento però non è stato oggetto di presentazione di alcuna richiesta autorizzativa presso il SUE del Comune di Cameri.

Pertanto sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria con relativo pagamento di oblazioni, costo di costruzione calcolato sulla base del computo metrico relativo alle opere previste nel progetto di ristrutturazione e successivo aggiornamento al Catasto Fabbricati.

La spesa non è all'attualità quantificabile in quanto gli interventi edilizi sono in fase di realizzazione.

La redazione di **DOCFA di aggiornamento** può essere valutata per una spesa complessiva di **circa € 1.000,00 comprensivo di diritti catastali (esclusa cassa previdenziale ed iva di legge).**

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE N. 2:

L'unità immobiliare destinata a deposito ed oggetto di un recente incendio che ne ha compromesso la struttura necessita di un tempestivo intervento di messa in sicurezza / recupero funzionale, con il ripristino della copertura danneggiata, con lo smaltimento delle lastre di eternit ancora presenti nella porzione di copertura sopravvissuta.

L'intervento dovrà essere valutato attraverso la consulenza di un ingegnere strutturista che verifichi la situazione statica dell'immobile all'attualità ed indichi gli interventi da realizzare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti appiono in fase di ristrutturazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

12. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo l'immobile abitativo appariva in fase di ristrutturazione con una porzione abitabile con arredi ed oggetti personali della proprietà ed un'altra non utilizzabile, con materiale vario accatastato proprio dei lavori in corso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE : negativo.

14. ESISTENZA DI VINCOLI

L'area in cui sorge l'immobile oggetto di perizia non risulta sottoposta a specifici vincoli.

Sull'immobile non gravano oneri di natura condominiale né diritti demaniali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Detto bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

a. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

b. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : **nessuna**

c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare N. _____

_____ / _____

d. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

e. Difformità urbanistico-edilizie: **di cui al punto 10**

f. Difformità catastali (salvo quelle regolarizzate nella procedura esecutiva): **di cui al punto 8**

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

Alla data del 01/09/2025 risultavano le seguenti formalità gravanti sulla particella oggetto di pignoramento :

a. Iscrizioni ipotecarie :

- Ipoteca volontaria n. _____ del _____ a favore di _____ con sede in _____ e contro _____ per € 282.000,00 di cui € 141.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. _____ Notaio in _____ in data _____ rep. _____ ;
- Ipoteca volontaria n. _____ del _____ a favore di _____ con sede in _____ e contro _____ per € 268.000,00 di cui € 134.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. _____ Notaio in _____ in data _____ rep. _____ ;
- Costituzione di Fondo Patrimoniale n. _____ del _____ a rogito Dott. _____ Notaio in _____ del _____ rep. _____ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Novara – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara e favore di _____ per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, _____ per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ;

b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

- Pignoramento immobiliare rep. _____ del _____ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Novara – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data _____ ai numeri _____ a favore di _____ con sede in _____ – domicilio ipotecario eletto : presso lo Studio dell'Avv. _____ in _____ e contro _____

c. Altre trascrizioni da segnalare : _____

d. Difformità edilizio urbanistiche: **di cui al punto 10**

e. Difformità catastali: **di cui al punto 8**

15.3 Altre informazioni per l'acquirente :

Per quanto concerne altre eventuali spese:

- Importo annuo spese di gestione (condominiali ordinarie): _____
- Spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: _____

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni : -----
- Eventuali cause in corso: -----

15.4 Precedenti proprietari :

Originariamente gli immobili erano di proprietà del sig. ----- nato a ----- il ----- per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di atto pubblico a rogito del Dott. ----- Notaio in ----- del ----- rep. ----- e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità, in parte in virtù di sentenza traslativa del Tribunale di Novara del ----- rep. ----- e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità, in parte in virtù di scrittura privata di compravendita a rogito del Dott. ----- del ----- rep. ----- depositata con verbale del ----- al n. ----- e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità, in parte in virtù di scrittura privata di compravendita a rogito del Dott. ----- Notaio in ----- del ----- rep. ----- depositata con verbale del ----- al n. ----- e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità, in parte in virtù di scrittura privata di compravendita a rogito del Dott. ----- Notaio in ----- del ----- rep. ----- depositata con verbale del ----- al n. ----- e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità ed in parte in virtù di atto nortarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. ----- Notaio in ----- del ----- rep. ----- e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità.

16. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Eseguiti gli opportuni accertamenti, valutate le consistenze, il contesto insediativo e lo stato di manutenzione, prendendo in considerazione le quotazioni medie di zona, applicando gli opportuni coefficienti di vetustà, stato e destinazione d'uso, si ritiene di attribuire i valori di seguito riportati.

Come fonti di informazioni sul prezzo medio praticato (più probabile valore di mercato), ci si è riferiti all'Agenzia del Territorio di Novara - quotazioni immobiliari OMI riferite al secondo semestre 2024, che classifica la zona come D1 – periferia residenziale : per abitazioni economiche il valore allo stato conservativo normale varia da min. 530 €/mq a max 790 €/mq.

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

DESCRIZIONI DELLE SUPERFICI COMMERCIALI E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE**IMMOBILE N. 1 ABITAZIONE (Foglio 47 Part. 85 Sub. 2)**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie equivalente
Abitazione (p. rialz. -1)	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
Terrazzo (p.1)	Sup. reale lorda	40,00	0,50	20,00
Locali accessori (p.sem.)	Sup. reale lorda	105,00	0,30	31,50

Tot. superficie commerciale**mq 176,50****IMMOBILE N. 2 DEPOSITO (Foglio 47 Part. 86 Sub. 1 e Part. 85 ub. 4 graffate)**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00

Tot. superficie commerciale**mq 110,00**

Tutto ciò premesso, valutate le pessime condizioni complessive sia dell'abitazione in fase di ristrutturazione che del deposito, le finiture, l'età, la dotazione impiantistica ed il funzionamento incompleto della stessa, valutata la posizione e tipologia di edificio che ha una buona esposizione, è indipendente ma localizzato in una zona molto periferica rispetto al centro cittadino, all'accesso viario non ottimale ; considerando altresì la vicinanza ad aree con attività commerciali e produttive, l'andamento del mercato immobiliare, analizzando e ponderando adeguatamente i dati reperiti, si ritiene di poter applicare il valore di **350,00 €/mq all'abitazione ed ai locali accessori** avendo già applicato gli indici di riduzione delle superfici ed il valore di **250,00 €/mq al deposito**.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) : Peso ponderale 1,00

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Abitazione (A/3)	176,50	350,00	€ 61.775,00
Deposito (C/2)	110,00	250,00	€ 27.500,00
TOTALE			€ 89.275,00

Alla valutazione di cui sopra, come precedentemente indicato al punto 10 si ritiene di dover applicare una decurtazione per la sola regolarizzazione della situazione catastale poiché le spese per le necessarie pratiche per la edilizio urbanistica dell'immobile n.1 e per la messa in sicurezza statica dell'immobile n. 2 non sono quantificabili all'attualità.

Si attesta la complessità della situazione di difformità rilevata che inciderà economicamente in modo importante sulle spese di regolarizzazione.

16.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Alla valutazione di cui sopra si ritiene di dover applicare una riduzione del valore stimato pari a circa il 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

Pertanto :

Valore stimato dell'immobile € 89.275,00

Spese tecniche di regolarizzazioni urbanistiche relativa oblazione
(di cui al punto 8 e 10) impossibili da valutare

Spese tecniche di regolarizzazioni urbanistiche e catastali e relativa oblazione
(di cui al punto 8 e 10) € 1.000,00

Spese per il ripristino dello stato autorizzato impossibili da valutare

Riduzione del valore pari al 20% per le motivazioni di cui sopra € 17.855,00

Riduzione del valore per le condizioni attuali di manut. dello stato dei luoghi € ---

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente **nessuna**

Totale € 70.420,00

Esecuzione Immobiliare N. -----
----- / -----



PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e con le spese di regolarizzazione catastale a carico dell'aggiudicatario è pari a € 70.420,00 che si considera di arrotondare a € **70.000,00**.



17. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Il compendio immobiliare risulta essere pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà, non è divisibile e si ritiene di valutarlo come un unico lotto.



Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

BENI IN CAMERI – Strada privata Ceppo n. 60

LOTTO n. 2

1-5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO E ACQUISIZIONE DATI NECESSARI PER LA STESURA DELL' ELABORATO PERITALE

Dopo un'attenta valutazione della documentazione consultabile sul portale, la sottoscritta ha verificato la completezza della stessa, costituita da :

— certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, completa di attestazione di conformità agli originali a firma dell'avvocato difensore del creditore.

Si attesta che tutti i creditori iscritti sono intervenuti nel processo esecutivo, trattasi di :

- _____ Rappresentata da _____ in persona della procuratrice speciale Dott.ssa _____ elettivamente domiciliata presso lo studio dell' Avv. _____ in _____.

Si attesta altresì che un creditore iscritto non è intervenuto nel processo esecutivo, trattasi di :

- _____

Dalla documentazione ipo - catastale emerge che gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti, e precisamente terreni di natura agricola siti nel Comune di Cameri e di seguito meglio identificati al Catasto Terreni del Comune di Cameri :

- Foglio 47 Particella 76 seminativo irriguo di classe 3, di Are 11 Ca 30, R.D. € 7,88, R.A. € 6,42 ;
- Foglio 47 Particella 77 seminativo irriguo di classe 3, di Are 10 Ca 90, R.D. € 7,60, R.A. € 6,19 ;
- Foglio 47 Particella 79 seminativo irriguo di classe 3, di Are 10 Ca 50, R.D. € 6,24, R.A. € 5,69 ;
- Foglio 47 Particella 82 vigneto di classe 2, di Are 9 Ca 90, R.D. € 6,14, R.A. € 5,62.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento di cui sopra risulta così intestato:

- _____ nato a _____ il _____ cf. _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ;
- _____ nata a _____ il _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ;

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. _____

_____ / _____

e sono pervenuti in forza di :

- atto di compravendita a rogito Dott. _____ Notaio in _____ del _____ rep. _____ trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il _____ al n. _____ di formalità a favore di _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e contro _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ;
- atto di compravendita a rogito Dott. _____ Notaio in _____ del _____ rep. _____ trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il _____ al n. _____ di formalità a favore di _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e contro _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà .

Si dichiara che alla presente verrà allegata la seguente documentazione : estratto di mappa, estratto PRGC, visure catastali aggiornate al 01/09/2025, visura ipotecaria aggiornata al 01/09/2025, certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cameri in data 02/09/2025.

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di lotti di terreni agricoli tutti siti nel comune di Cameri, individuati dal PRG in area agricola interessati da vincolo aeroportuale, da fasce di compatibilità per zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante e da fascia di rispetto stradale, come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri.

Si tratta per la maggior parte di terreni adibiti a prato irriguo (anche il terreno con destinazione a vigneto).

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati catastali risultano corretti per quanto attiene foglio e mappale ed indirizzo.

In mappa a cavallo tra il mappale 78 ed il mappale 79 è indicata l'esistenza di una piccola costruzione rurale che all'attualità non risulta essere presente e di cui l'esecutato non aveva conoscenza.

8. CONFORMITA' CATASTALE - Conforme

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cameri gli immobili oggetto della presente insistono su "Area agricola" di cui all'art. 18 delle N.T.A.

Su di essi insistono i seguenti vincoli :

1. per i terreni al Fg. 47 Mappale 76 – 77 :

- Vincolo aeroportuale ai sensi della L.58/63 : Nessun ostacolo deve superare la quota s.l.m. di metri 173,65 ;

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

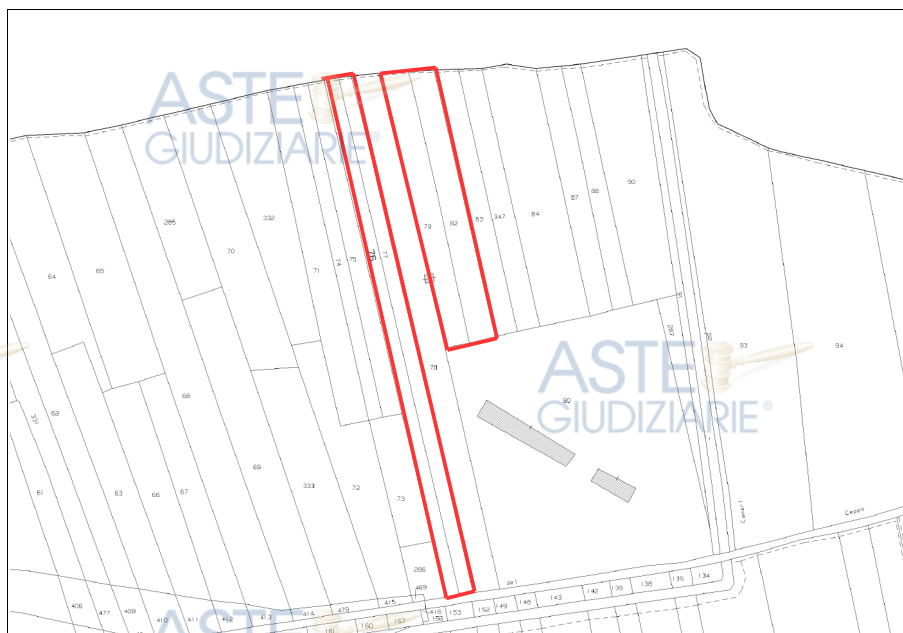
Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

- Fasce compatibilità D.M. 9/5/2001 - D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010: Area di osservazione A-B-C-D-E-F (parte) ;
- Fascia di rispetto stradale (D.M. 1404/1968 e D.P.R. 147/1993) (parte) ;
- Metanodotti (parte).

2. per i terreni al Fg. 47 Mappale 79 – 82 :

- Vincolo aeroportuale ai sensi della L.58/63 : Nessun ostacolo deve superare la quota s.l.m. di metri 173,65 ;
- Fasce compatibilità D.M. 9/5/2001 - D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010: Area di osservazione A-B-C-D-E-F (parte) ;
- Metanodotti (parte).

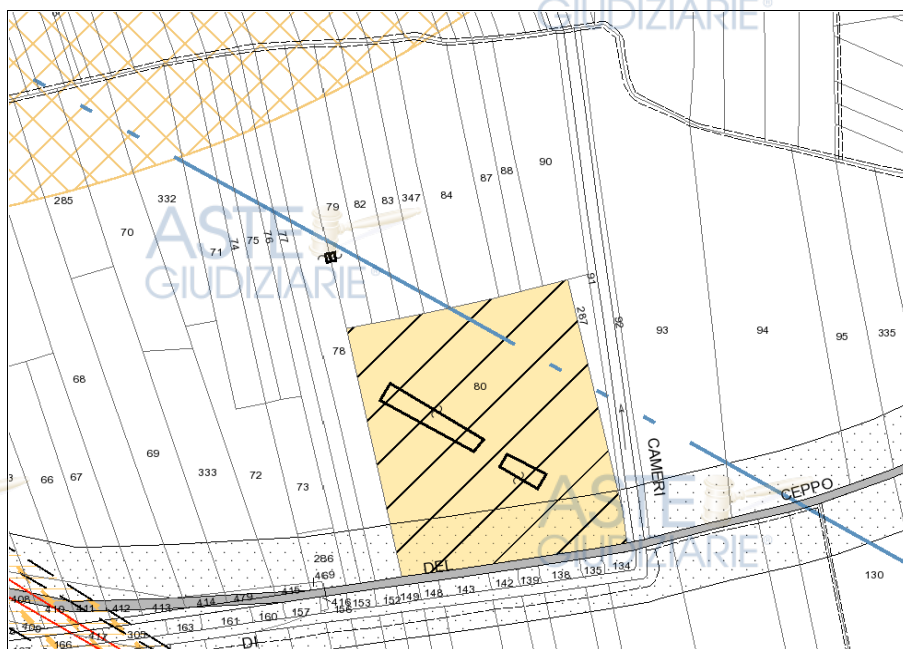


Estratto mappa (non in scala)

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. _____

_____ / _____



Estratto P.R.G.C. (non in scala)

10. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA - Conforme

11. CONFORMITA' IMPIANTI – impianti non esistenti

12. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano in possesso della proprietà che non ha segnalato la sussistenza di contratti di affitto per l'uso degli stessi.

13. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE : negativo.

14. ESISTENZA DI VINCOLI

Sull'immobile oggetto di valutazione non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Detto bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

a. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

b. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura : **nessuna**

c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**

d. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. _____

_____ / _____

e. *Difformità urbanistico-edilizie*: ---

f. *Difformità catastali* : ---

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

Alla data del 01/09/2025 risultavano le seguenti formalità gravanti sulla particella oggetto di pignoramento :

a. *Iscrizioni ipotecarie* :

- Ipoteca volontaria n. _____ del _____ a favore di _____ con sede in _____ e contro _____ per € 282.000,00 di cui € 141.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. _____ Notaio in _____ in data _____ rep. _____ ;
- Ipoteca volontaria n. _____ del _____ a favore di _____ con sede in _____ e contro _____ per € 268.000,00 di cui € 134.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. _____ Notaio in _____ in data _____ rep. _____ ;
- Costituzione di Fondo Patrimoniale n. _____ del _____ a rogito Dott. _____ Notaio in _____ del _____ rep. _____ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Novara – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara e favore di _____ per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, _____ per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ;

b. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli* :

- Pignoramento immobiliare rep. _____ del _____ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Novara – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data _____ ai numeri _____ a favore di _____ con sede in _____ – domicilio ipotecario eletto : presso lo Studio dell' Avv. _____ in _____ e contro _____

c. *Altre trascrizioni da segnalare* : -----

d. *Difformità edilizio urbanistiche*: -----

e. *Difformità catastali*: -----

15.3 Altre informazioni per l'acquirente :

Per quanto concerne altre eventuali spese:

- Importo annuo spese di gestione (condominiali ordinarie): -----
- Spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: -----
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni : -----
- Eventuali cause in corso: -----

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. -----

----- / -----

15.4 Precedenti proprietari :

Originariamente gli immobili erano di proprietà del sig. ----- nato a ----- il ----- per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di atto pubblico a rogito del Dott. ----- Notaio in ----- del ----- rep. ----- e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità, in parte in virtù di sentenza traslativa del Tribunale di Novara del ----- rep. ----- e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità, in parte in virtù di scrittura privata di compravendita a rogito del Dott. ----- del ----- rep. ----- depositata con verbale del ----- al n. ----- e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità, in parte in virtù di scrittura privata di compravendita a rogito del Dott. ----- Notaio in ----- del ----- rep. ----- depositata con verbale del ----- al n. ----- e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità, in parte in virtù di scrittura privata di compravendita a rogito del Dott. ----- Notaio in ----- del 2----- rep. ----- depositata con verbale del ----- al n. ----- e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il 0----- al n. ----- di formalità, in parte in virtù di scrittura privata di compravendita a rogito del Dott. ----- Notaio in ----- del ----- rep. ----- depositata con verbale del ----- al n. ----- e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità ed in parte in virtù di atto nortarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. ----- Notaio in ----- del ----- rep. ----- e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Novara il ----- al n. ----- di formalità.

16. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Come valore di mercato dei terreni sono stati assunti quelli stabiliti dalla Commissione provinciale annualità 2014 (ultimi dati reperibili sul sito dell'Agenzia delle entrate per la Provincia di Novara), da cui emerge che il Comune di Cameri rientra, come classificazione, nella regione agraria n. 12 – Pianura Novarese Settentrionale.

In detta tabella vengono indicati i valori dei terreni distinti in base alla regione agraria ed alla coltura praticata. Nel caso in esame ci troviamo di fronte a tre tipologie di coltura :

1. Seminativo irriguo €/ha 29.400,00

2. Vigneto €/ha 22.200,00

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. _____

_____ / _____

Pertanto si ottengono le seguenti valutazioni :

Foglio e Particella	Superficie Mq	Coltura	Valore
Foglio 47 Particella 76	Mq 1.130,00	Seminativo irriguo	€ 3.322,20
Foglio 47 Particella 77	Mq 1.090,00	Seminativo irriguo	€ 3.204,60
Foglio 47 Particella 79	Mq 1.050,00	Seminativo irriguo	€ 3.087,00
Foglio 47 Particella 82	Mq 990,00	Vigneto	€ 2.197,80

TOTALE € 11.811,60

16.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Alla valutazione di cui sopra si ritiene di dover applicare una riduzione del valore stimato pari a circa il 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

Pertanto :

Valore stimato dell'immobile	€ 11.811,60
Spese tecniche di regolarizzazioni urbanistiche e catastali e relativa oblazione (di cui al punto 8 e 10)	€ ---
Spese per il ripristino dello stato autorizzato	€ ---
Riduzione del valore pari al 20% per le motivazioni di cui sopra	€ 2.362,32
Riduzione del valore per le condizioni attuali di manut. dello stato dei luoghi	€ ---
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna

Totale € 9.449,28

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è pari a € 9.449,280 che si ritiene di arrotondare a **€ 10.000,00**.

17. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Il compendio immobiliare risulta essere pignorato per la quota di ½ di piena proprietà, non è divisibile e si ritiene di valutarlo come un unico lotto.

Pertanto la valutazione della sola quota indivisa è pari a : € 10.000,00 x 1/2 = **€ 5.000,00**.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidatomi.

Cavaglietto li, 04.09.2025

Il Perito

Arch. Laura Lanaro

AR/H
N.V.O
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
DI NOVARA E VERBANO, CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione
A/a Laura Lanaro

n° 1230

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura

Esecuzione Immobiliare N. _____
_____ / _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

- Visure e schede catastali, estratto mappa, visura ipotecaria (aggiornamento);
- CDU terreni
- Verbale sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione accesso atti SUE Comune di Cameri
- Descrizione del bene per ordinanza di vendita;
- Questionario relativo agli immobili stimati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Veronica Zanin
Perito Arch. Lanaro Laura