

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

████████████████████

contro:

████████████████████

N. Gen. Rep. 181/2013

Giudice dott.ssa

████████████████████

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato

████████████████████

Iscritto all'Albo dei ██████████ della Provincia di ██████████ al N° ██████████

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Novara

Codice fiscale ██████████ - Partita I.V.A. ██████████

con studio in

██████████ Via

██████████

Telefono:

██████████

Cellulare:

██████████

e-mail

██████████

p.e.c.

██████████



Beni in Comune di Cureggio (Novara) – Via De Amicis n. 16

Ampio appartamento posto al piano terreno, locali cantina e autorimessa al piano interrato, sottotetto con lastrico solare, terreni adiacenti e limitrofi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Vista prospetto Ovest



Vista prospetto Sud-Est



Terreno zona Cascina Enea

- Piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari di compendio del fabbricato sito in Comune di Cureggio (Novara), Via De Amicis n.16, eretto su area censita in mappa e tavola censuaria del catasto terreni al Foglio 2 mappale 1234 di are 24.76 (derivato dalla riunificazione degli originari mappali 1149 e 1152), alle coerenze con riferimento alle risultanze della mappa terreni: Levante: strada di metà con al di là mappali 692, 374, 375 e 376; Mezzodì: mappale 1235; Ponente: mappale 1146, Notte: mappali 691, 1163, 348, 349 e 350, consistenti in un appartamento al piano terreno con locali accessori e autorimessa al piano interrato, sottotetto con lastrico solare e due terreni adiacenti, di cui uno edificabile;
- Strada di accesso sterrata identificata al mappale 1147 di proprietà per la quota di 2/4 (due quarti) indivisi.
- Terreni agricoli in parte per la quota di 1/1 (un primo) e in parte per la quota di 2/4 (due quarti) siti in Comune di Cureggio, zona cascina Enea (Novara).

Unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio come segue:

quota 1/1 (un primo)

Foglio 2, mappale 1234, sub. 2: Via De Amicis snc, piano S1-T, categoria A/7, classe U, di vani 11, R.C. €.1363.45;

Foglio 2, mappale 1234, sub. 4: Via De Amicis snc, piano 2, categoria C/2, classe 2, di mq. 207, R.C. €.470,39;

Foglio 2, mappale 1234, sub. 6: Via De Amicis snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, di mq. 68, R.C. €.259.88;

Terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Cureggio come segue:

quota 1/1 (un/primo)

Foglio 2, mappale 348: Seminativo, classe 3, are 16 ca 10, R.D. €.8,73, R.A. €.10,81,

coerenze: Nord-Est: mappali 884 e 349; Sud-Est: mappale 1234; Sud-Ovest: mappali 1163 e 750; Nord-Ovest: mappali 174 e 884;

Foglio 2, mappale 1146: Seminativo, classe 3, are 12 ca 81, R.D. €.6,95, R.A. €.8,60,

coerenze: Nord-Est: mappale 1234; Sud-Est: mappali 1148 e 1147; Sud-Ovest: strada; Nord-Ovest: mappale 691;

Foglio 5, mappale 456: Vigneto, classe 2, ca 73, R.D. €.0,75, R.A. €.0,55,

coerenze: Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est: mappale 457; Sud-Ovest: strada di metà con al di là mappale 459;

Foglio 5, mappale 464: Bosco ceduo, classe 1, are 3 ca 70, R.D. €.0,38, R.A. €.0,02,

coerenze: Nord-Est: mappale 458; Sud-Est: mappale 465; Sud-Ovest: mappale 783; Nord-Ovest: mappali 462 e 463;

Giudice dr.ssa [redacted]

Perito [redacted]

Foglio 5, mappale 478: Bosco ceduo, classe 1, are 5 ca 10, R.D. €. 0,53, R.A. €. 0,03, coerenze: Nord-Est: mappali 486, 487 e 488; Sud-Est: mappale 479; Sud-Ovest: mappale 473; Nord-Ovest: mappale 477;

Foglio 5, mappale 490: Vigneto, classe 2, are 1 ca 50, R.D. €. 1,55, R.A. €. 1,12, coerenze: Nord-Est: mappale 1062; Sud-Est: mappale 785; Sud-Ovest: mappale 479; Nord-Ovest: mappale 489;

quota 3/6 (tre/sesti)

Foglio 2, mappale 1147: Seminativo, classe 3, are 4 ca 68, R.D. €. 2,54, R.A. €. 3,14, coerenze: Nord-Est: mappali 1146 e 1148; Sud-Est: mappali 1149 e 1657; Sud-Ovest: strada; Nord-Ovest: mappale 1146;

Foglio 5, mappale 418: Vigneto, classe 2, are 6 ca 90, R.D. €. 7,13 R.A. €. 5,17;

Foglio 5, mappale 419: Vigneto, classe 2, are 7 ca 60, R.D. €. 7,85 R.A. €. 5,69, coerenze in corpo unico: Nord-Est: strada di metà con al di là mappali 467 e 469; Sud-Est: mappali 777 e 1049; Sud-Ovest: mappali 1061 e 1060; Nord-Ovest: mappale 417;

Si segnala:

- alle unità immobiliari oggetto del pignoramento competono la comproprietà delle parti comuni del fabbricato, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1234 sub. 1, quale bene comune non censibile – rampa, spazio di manovra, corte e scale;
- Il numero civico non compare ne nelle schede ne nelle visure, tuttavia viene indicato correttamente nell'elenco subalterni con il n.16

(Visura catastale allegato "A2.2")

Intestazione delle unità immobiliari:
mappali 456-464-478-490-348-1146-1234 sub 2. 4. 6

_____ nato a _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 di proprietà;

mappali 418-419

_____ nato a _____ codice fiscale _____ per la quota di 3/6 indivisi di piena proprietà;

_____ nato a _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/6 indiviso di piena proprietà;

_____ nata a _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/6 indiviso di piena proprietà;

_____ nato a _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/6 indiviso di piena proprietà.

mappale 1147

_____ nato a _____ codice fiscale _____ per la quota di 3/6 indivisi di piena proprietà;

_____ nata a _____ codice fiscale _____ per la quota di 3/6 di usufrutto;

_____ nata a _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/2 di nuda proprietà.

Giudice dr.ssa _____

Perito _____

DESCRIZIONE BENI

Il complesso immobiliare è formato da:

- Al piano interrato locali ad uso cantina, e autorimessa; più altri locali ad uso cantina e sgombero in corpi di fabbrica distaccati;
- Al piano terreno ampio appartamento con pregevoli finiture, composto da ingresso, cucina, locale pranzo, soggiorno, studio, due disimpegni dai quali si accede alla zona notte, distribuita in tre camere, due bagni e un ripostiglio;
Esterni all'appartamento porticati coperti;
- Al piano secondo accessibile tramite scala comune, locale sottotetto al rustico, più la proprietà del lastrico solare soprastante;
- Esterni al lotto ma adiacenti, la proprietà esclusiva di n. 2 terreni di cui uno edificabile; e la comproprietà di un terreno adibito a strada di ingresso;
- A compendio dell'immobile e ad uso comune i beni distinti al subalterno n. 1, consistenti nel locale caldaia, corte, spazi di manovra e vano scala.
- Terreni non edificabili a destinazione agricola e di metrature varie in zona Cascina Enea in parte in piena proprietà e in parte di proprietà per i 2/4 (due/quarti)

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero:

- certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] di Pavia in data 30 settembre 2013.

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 immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 luglio 2013 ai numeri 9195/6310 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] e a carico del signor [REDACTED] in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 7 maggio 2013, Rep. n. 1453.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

I mappali 456-464-478-490-348-1146 del Catasto Terreni e i mappali 1234 sub 2, 4, 6 del Catasto Fabbricati sono pignorati per l'intero;

I mappali 418-419-1147 sono pignorati per la quota di 2/4 (due quarti) indivisi di piena proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Comune di Cureggio comune con circa 2.655 abitanti distante da Borgomanero circa 3 chilometri.

Caratteristiche zona:

Immobili

- semicentrale, mista residenziale e commerciale, con parcheggi sufficiente.
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Terreni zona Cascina Enea

- periferica, mista residenziale e agricola.

Caratteristiche zone limitrofe:

- miste Residenziale, commerciale agricolo; il principale centro limitrofo è Borgomanero.

Giudice dr.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO:

L'ultimo accesso agli immobili è avvenuto in data 19 Maggio 2025, alla presenza dell'esecutato signor [REDACTED] regolarmente convocato.

E' stato rilevato quanto segue:

= le unità abitative risultano essere occupate dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dei beni.

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: *Nessuna;*

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

4.2.1. Iscrizioni:

= **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 aprile 2007 ai numeri 9260/2054 per [REDACTED] a favore di:

[REDACTED] con sede a [REDACTED]

a carico di:

[REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

a garanzia del mutuo fondiario di [REDACTED] concesso con atto a rogito notaio [REDACTED] di Borgomanero in data 18 aprile 2007, Rep. n. 8006/2093.

Con precisazione che la formalità risulta iscritta unicamente a carico delle unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1234 subalterni 2, 4, 6;

* * *

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 ottobre 2012 ai numeri 13207/1557 per [REDACTED] a favore di:

[REDACTED] con sede a Milano, [REDACTED]

a carico di:

[REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

a garanzia del debito di [REDACTED] nascente dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 8 marzo 2012, n. 10692.

Giudice dr.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 luglio 2013 ai numeri 9195/6310 a favore della

_____ con sede a Milano, _____
a carico di

_____ nato a _____ c.f. _____

in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 7 maggio 2013, Rep. n. 1453.

* * *

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 febbraio 2014 ai numeri 1927/1461 a favore del

_____ con sede a Verona, _____

a carico di

_____ nato a _____ c.f. _____

in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 20 gennaio 2014, Rep. n. 326/2014.

Con precisazione che la formalità risulta iscritta unicamente a carico delle unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1234 subalterni 2, 4, 6.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al 3 luglio 2025.

(documentazione ipotecaria allegato “B2.2”)

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile è individuato nel P.R.G.C. del Comune di Cureggio in area residenziale R1 art. 22 N.T.A..

Dal confronto dei rilievi effettuati con gli elaborati grafici reperiti in comune, si rilevano delle difformità che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Nel dettaglio le differenze consistono nell'ampliamento della parte interrata, nella diversa distribuzione interna dell'appartamento e nella diversa realizzazione del sottotetto con lastrico solare, questi ultimi comportano anche la modifica dei prospetti.

- Oneri indicativi stimati per sanatoria, Art.36 D.P.R. 380/01, € 20.100,00

- Oneri, OO.UU. contributi comunali diritti di segreteria, bolli etc. stimati € 250,00

- Spese tecniche per la regolarizzazione amministrativa delle difformità edilizie rilevate € 14.700,00

Totale oneri € 35.050,00

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione finale.

Giudice dr.ssa _____

Perito _____



4.3.2. *Conformità catastale:*

Le planimetrie catastali rappresentano sostanzialmente lo stato dei luoghi, differendo da quanto rilevato, unicamente nella zona cantinata, priva di alcune aperture e tramezze interne. Nel concreto le differenze non incidono sulla consistenza delle unità, ma le stesse dovranno però essere aggiornate dopo la sanatoria sopra descritta.

Per quanto riguarda i terreni zona Cascina Enca la situazione catastale risulta conforme, differisce unicamente la qualità della flora presente dei mappali 418-419-456-490, attualmente non più vigneti ma boschi, dato lo stato di abbandono degli stessi

- Onorari e spese per variazioni catastali urbano stimati € 670,00

- Diritti catastali per presentazione planimetrie stimati € 100,00

Totale oneri € 770,00

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione finale.



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

- Non risulta costituito alcun condominio -

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

€ 0,00

5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

5.4 Altre spese

€ 0,00

5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta



Giudice dr.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuale proprietario:**

I mappali 1234 sub 2, 4, 6 del Catasto Fabbricati di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà in forza di atto di donazione da parte del padre [REDACTED] con atto a rogito notaio [REDACTED] di Borgomanero in data 18 ottobre 2005, Rep. n. 182.416/22211 e trascritto a Novara il 19 ottobre 2005 ai numeri 21469/11564.

I mappali 456-464-478-490-348-1146 del Catasto Terreni di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà in forza di successione legittima in morte del padre [REDACTED] deceduto il 3 aprile 2006 (vedovo), dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 3 aprile 2007 al n. 34, volume 665 e trascritta presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2008 ai numeri 7218/4519 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 23 luglio 2007 ai numeri 16390/9548).

I mappali 418, 419 del Catasto Terreni di:

[REDACTED] per 3/6 indivisi di piena proprietà, in forza di successione legittima in morte del padre [REDACTED] deceduto il 3 aprile 2006 (vedovo), dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 3 aprile 2007 al n. 34, volume 665 e trascritta presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2008 ai numeri 7218/4519 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 23 luglio 2007 ai numeri 16390/9548);

[REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/6 indiviso di piena proprietà;

[REDACTED] per 1/6 indiviso di piena proprietà;

[REDACTED] per 1/6 indiviso di piena proprietà,

in forza di successione in morte del padre [REDACTED] deceduto il 15 ottobre 1997, dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 7 aprile 1998 al n. 49, vol. 595 e trascritta a Novara il 9 dicembre 1998 ai numeri 16438/11959.

Il mappale 1147 del Catasto Terreni di:

[REDACTED] per 3/6 indivisi di piena proprietà: in forza di successione legittima in morte del padre [REDACTED] deceduto il 3 aprile 2006 (vedovo), dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 3 aprile 2007 al n. 34, volume 665 e trascritta presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2008 ai numeri 7218/4519 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 23 luglio 2007 ai numeri 16390/9548);

[REDACTED] per 3/6 di usufrutto;

[REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà;

in forza di donazione con atto a rogito notaio [REDACTED] di Borgomanero del 29/12/2020 Rep. 23084.

Giudice dr.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

= le unità immobiliari distinte ai mappali 1234 sub 2, 4, 6 del Catasto Fabbricati e i terreni distinti ai mappali 456-464-478-490-348-1146 del Catasto Terreni erano di proprietà del [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di titoli anteriori al ventennio;

= il terreno distinto al mappale 418 era di proprietà dei signori:

[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno in forza di atto di acquisto autenticato dal notaio [REDACTED] in data 5 novembre 1986, Rep. n. 22651 e trascritto a Novara il 21 novembre 1986 ai numeri 10824/8111;

= il terreno distinto al mappale 1147 era di proprietà del signor [REDACTED] in forza di titoli anteriori al ventennio. Con atto di permuta a rogito notaio [REDACTED] di Borgomanero in data 3 giugno 1996, Rep. n. 60250, trascritto a Novara il 10 giugno 1996 ai numeri 6801/5094, il mappale 1147 passava al signor [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà in regime [REDACTED]

= il terreno distinto al mappale 419 era di proprietà dei signori:

[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno in forza di titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione di Costruzione 87/77
- Concessione di Costruzione 120/77 variante al progetto 87/77

Non è presente la richiesta di agibilità

Giudice dr.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]



Caratteristiche descrittive



Fondazioni
Strutture verticali

Tipologia: Si presume fondazioni in c.a.
Tipologia: muratura in mattoni con isolamento in intercapedine
Condizioni: buone

Solai

Tipologia: laterocemento
Condizioni: buone

Scala esterna e ballatoio

Tipologia: cemento armato,
Condizioni: sufficienti

Copertura

Tipologia: lastrico solare con guaina catramata
Condizioni: sufficienti

Pavimentazione interna

Tipologia: piastrelle in ceramica,
Condizioni: buone

Rivestimenti interni bagni

Tipologia: Piastrelle in ceramica
Condizioni: buone

Infissi esterni

Tipologia: legno

Infissi interni

Condizioni: buone
Tipologia: legno
Condizioni: buone

Impianto :
Idrico

Tipologia: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale
Condizione: buone

Elettrico

Dichiarazione di conformità: non rilevata
Tipologia: sottotraccia
Condizioni: buone

Termico

Dichiarazione di conformità: non rilevata
Tipologia: radiatori con caldaia autonoma
Condizioni: buona

Fognario
Telefonico

Dichiarazione di conformità: da casa produttrice
Tipologia: non verificato

Antenna

Tipologia: presente linea telefonica
Dichiarazione di conformità: non rilevata
Tipologia: Presente sulla copertura
Dichiarazione di conformità: non rilevata

Cancello

Tipologia: Automatico
Dichiarazione di conformità: non rilevata

Certificazione energetica

Non rinvenuta



Giudice dr.ssa [redacted]
Perito [redacted]



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione degli immobili.

E' stata effettuata inoltre una indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili simili che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Cureggio, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, secondo semestre 2024.

Per quanto riguarda i terreni agricoli sono stati considerati i valori agricoli medi della provincia di Novara inseriti nella banca dati pubblicata dall'Agenzia del territorio relativa al comune di Cureggio, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, anno 2025.

Tenuto conto che dalle quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio, ad oggi, è emerso che i valori di mercato della zona sono aumentati rispetto a quelli rilevati nel 2015. Considerato inoltre che lo stato di conservazione dell'immobile è invece notevolmente peggiorato, a causa delle infiltrazioni derivanti dalla copertura da rifare, nonché l'assenza di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie; si è proceduto a ridefinire i valori al mq. dei fabbricati. I valori dei terreni rimangono invariati.

Dal prezzo finale a base d'asta, si è ritenuto di voler togliere le spese stimate per il rifacimento della copertura, poichè viene considerato un intervento necessario, pena la non fruibilità del bene e il deprezzamento esponenziale dello stesso.

In riferimento ai preventivi pervenuti per il rifacimento della copertura, si è preso in considerazione il più basso, moltiplicandolo per la quota di spettanza della procedura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cureggio, Agenzie immobiliari.

Giudice dr.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.3. Valutazione compendio

- Unità immobiliare, lastrico solare e sottotetto

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata

- Valore di mercato abitazioni di tipo villino in condizioni normali zona periferica

Minimo 870,00 €/mq Massimo 1300,00 €/mq

Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire all'immobile il valore di €/mq 850,00

- Valore di mercato autorimessa in condizioni normali zona periferica

Minimo 350,00 €/mq Massimo 520,00 €/mq

Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire all'immobile il valore di €/mq 470,00

- Terreni edificabili zona periferica

Valore di mercato terreni edificabili morfologia pianeggiante in zona periferica

Minimo 60,00 €/mq Massimo 90,00 €/mq

Considerato posizione e morfologia si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 75,00

- Terreni agricoli zona periferica

Valore di mercato terreni agricoli morfologia pianeggiante in zona periferica

Minimo 2,00 €/mq Massimo 12,00 €/mq

Considerato posizione e morfologia si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 8,00

- Terreni agricoli zona extraurbana

Valore di mercato terreni agricoli in zona extraurbana

Minimo 0,80 €/mq Massimo 2,50 €/mq

Considerato posizione e morfologia si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 1,50

Appartamento

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	mq. 227,00	1/1	1,00	mq. 227,00
Terrazzi e parti scoperte	Sup. lorda	mq. 239,18	1/1	0,30	mq. 71,75
Cantine locali di sgombero	Sup. lorda	mq. 373,29	1/1	0,30	mq. 111,99
Totale superficie equivalente					mq. 410,74

Autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	Sup. lorda	mq. 77,00	1/1	1,00	mq. 77,00
Totale superficie equivalente					mq. 77,00

Sottotetto e lastrico solare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto	Sup. lorda	mq. 185,00	1/1	0,30	mq. 55,50
Lastrico solare	Sup. lorda	mq. 135,10	1/1	0,10	mq. 13,51
Totale superficie equivalente					mq. 69,01

Terreni edificabili

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Mappale 1146	Sup. nominale	mq. 1281,00	1/1	1,00	mq. 1281,00
Mappale 1147	Sup. nominale	mq. 468,00	3/6	0,70	mq. 163,80

Giudice dr.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]

Totale superficie equivalente				mq. 1444.80
-------------------------------	--	--	--	-------------

Terreno agricolo zona periferica

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Mappale 348	Sup. nominale	mq. 1610,00	1/1	1.00	mq. 1610,00
Totale superficie equivalente					mq. 1610,00

Terreni agricoli zona extraurbana

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Mappale 418	Sup. nominale	mq. 690,00	3/6	0.80	mq. 276,00
Mappale 419	Sup. nominale	mq. 760,00	3/6	0.80	mq. 304,00
Mappale 456	Sup. nominale	mq. 73,00	1/1	1.00	mq. 73,00
Mappale 464	Sup. nominale	mq. 370,00	1/1	1.00	mq. 370,00
Mappale 478	Sup. nominale	mq. 510,00	1/1	1.00	mq. 510,00
Mappale 490	Sup. nominale	mq. 150,00	1/1	1.00	mq. 150,00
Totale superficie equivalente					mq. 1683,00

Calcolo valore totale del compendio

Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	mq. 410,74	€/mq 850,00	€ 349.129,00
Autorimessa	mq. 77,00	€/mq 470,00	€ 36.190,00
Sottotetto e lastrico solare	mq. 69,01	€/mq 200,00	€ 13.802,00
Terreni edificabili in quota 1/1	mq. 1281,00	€/mq 75,00	€ 96.075,00
Terreni edificabili in quota 2/4	mq. 163,80	€/mq 75,00	€ 12.285,00
Terreno agricolo zona periferica	mq. 1610,00	€/mq 8,00	€ 12.880,00
Terreni agricoli zona extraurbana in quota 1/1	mq. 1103,00	€/mq 1.50	€ 1.654,50
Terreni agricoli zona extraurbana in quota 2/4	mq. 580,00	€/mq 1.50	€ 870,00
Totale			€ 522.885,50

Valore stimato totale € 522.885,50**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 35.820,00
Spese stimate per rifacimento della copertura:	€ 130.147,77
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 104.577,10

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 252.340,63
--	---------------------

Giudice dr.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

li 03/07/2025

Il perito

Allegati:

A2.2) *Visura catastale*

B2.2) *Documentazione ipotecaria*

Giudice dr.ssa

Perito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009