



## TRIBUNALE DI NOVARA

### Esecuzione Immobiliare



contro



**RGE n. 183/2024**

Giudice Esecuzione: **Dott.sa ZANIN VERONICA** sostituita dalla  
**Dott.sa INCARDONA ROSSELLA**



### ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri  
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688  
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 27  
C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036  
con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15  
telefono: 0321/032216  
cellulare: 3408665472  
email: [studiomazzeri@libero.it](mailto:studiomazzeri@libero.it)  
P.E.C.: [caterina.mazzeri@ingpec.eu](mailto:caterina.mazzeri@ingpec.eu)*



Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina



L'immobile della presente procedura esecutiva è un unico lotto di vendita formato da un appartamento al secondo piano in un condominio senza ascensore.

**Immobili in Gozzano (NO), Regione Monterosso, via Gramsci n. 8  
Lotto 1/1  
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (SECONDO FUORI  
TERRA) E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**



Bene immobile, facente parte di una casa di edilizia [redacted] di 3 piani fuori terra, formato da un appartamento di grandi dimensioni posto al piano primo, secondo fuori terra, e da una cantina al piano seminterrato, di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei sigg. [redacted] e [redacted], sito in comune di Gozzano (NO), Regione Monterosso, via Antonio Gramsci n. 8.

L'edificio è stato costruito con il Nulla Osta n. 53 del 15/11/1958 e la palazzina risulta ribaltata di 180° rispetto al progetto. La situazione in sito è però conforme alla planimetria catastale.

E' presente l'Abitabilità n. 1078 del 25/06/1968.

L'appartamento è così censito al N.C.E. Urbano del comune di Gozzano (NO):

- foglio [redacted] particella [redacted] (ex particella [redacted]), subalterno 3, abitazione popolare, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 113 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 112 mq; rendita 260,29 €, via Antonio Gramsci n. 8, piano 2 (in realtà piano primo, secondo fuori terra).

Coerenze della particella [redacted] al catasto Terreni partendo da nord: la particella 214 è completamente circondata e inserita all'interno della particella 155 quale cortile comune.

**A) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA) E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [redacted], PARTICELLA [redacted], SUBALTERNO 3.**

Trattasi di appartamento di grandi dimensioni ma in scarse condizioni di manutenzione, posto all'interno di un edificio popolare edificato intorno agli anni '60 da [redacted]. Il Nulla Osta prevedeva la costruzione di n. 4 edifici e degli stessi era presente solo un piano tipo.

Nella realtà sono stati costruiti solo n. 3 edifici utilizzando solo il piano tipo anche se l'edificio in cui è presente l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva risulta ribaltata a specchio.

Al cortile comune di ampie dimensioni si accede da un cancello carraio posto su via Gramsci. La palazzina del presente appartamento è l'ultima verso nord.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

All'appartamento si accede tramite una scala comune priva di ascensore.

Dalla porta dell'appartamento si accede a una zona ingresso di ampie dimensioni con il ripostiglio sulla sinistra.

Da questo ingresso si accede sulla sinistra prima alla zona giorno e poi alla cucina entrambe di grandi dimensioni e comunicanti tra loro. Dalla cucina si accede a una veranda su cui affaccia anche una delle camere.

Dall'ingresso sul fronte si accede alla zona notte formata da due camere sulla destra, il bagno al centro e un'altra camera sulla sinistra che affaccia anch'essa sulla veranda della cucina.

L'immobile è stato costruito con il Nulla Osta n. 53 del 15/11/1958 e non è mai stato ristrutturato.

L'intera palazzina in oggetto è stata costruita ribaltata a specchio rispetto alla pianta tipo e pertanto dovrà essere eseguita opportuna Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria con l'applicazione dell'art. 34 – ter del D.P.R. 380/2001 per titoli edilizi rilasciati in data antecedente alla Legge n. 10 del 28/01/1977, con il pagamento della relativa sanzione.

Per tutti e tre gli edifici è presente l'Abitabilità n. 1078 del 25/06/1968.

Al momento del sopralluogo una vicina di casa del sig. [REDACTED] ha fatto vedere alla sottoscritta e a un tecnico dell'I.V.G., le spese condominiali, che si allegano alla presente sotto la lettera H, ed ha comunicato che al momento non era presente un amministratore.

Le finiture dell'appartamento e dell'intero edificio sono quelle originarie.

I pavimenti di tutte le stanze sono in marmette o in ceramica datata come nel bagno.

I serramenti sono in alluminio con vetro doppio e le tapparelle sono in plastica leggera.

Il riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio.

L'impianto elettrico non è a norma.

In molte stanze ci sono le porte a soffietto e in qualche punto è presente anche la carta da parati alle pareti.

Nel bagno sono presenti macchie di infiltrazione.

Le pareti esterne dell'edificio hanno finitura ad intonaco datata.

Il tetto non è visibile.

La situazione in sito è conforme invece alla planimetria catastale del 1963 anche se d'ufficio è stato soppresso il mappale 80 e allineato il catasto Urbano al Catasto Terreni con il mappale 214.

Insieme all'appartamento è censita una cantina al piano seminterrato, avente pareti al rustico e nessun punto luce.

Attualmente l'immobile è abitato da uno degli esecutati, il sig. [REDACTED].

L'unità immobiliare al subalterno 3 ha una superficie commerciale pari a circa 112,50 mq di cui circa 107,30 mq di appartamento, 3,77 mq di veranda e 16,68 mq di cantina, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di circa 90 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- abitazione popolare al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 113 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 112 mq; rendita 260,29 €, Via Antonio Gramsci n. 8, piano secondo;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED], nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED], nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

**Verifica documentazione presente nel fascicolo**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

1.1 Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo ma si fa presente che per l'allineamento della mappa catastale urbana alla mappa catastale terrena, la particella 80 originaria è stata soppressa ed è diventata la particella 214. Alla presente relazione verrà allegata la scheda catastale dell'unità immobiliare al foglio 2, particella 214, subalterno 3.

Inoltre si fa presente che nella Certificazione Notarile del Notaio dott. Calderini Vincenzo eseguita in data 21/10/2024 manca la Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili rep. n. 3443 del 28/09/2024 trascritto a Novara il 31/10/2024 ai nn. 12293/16110, in quanto la trascrizione di quest'ultimo è successiva alla Certificazione Notarile.

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

1.2 La difformità presente tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è la soppressione d'ufficio della particella 80 del foglio 2 e la sua sostituzione con la particella 214 sempre del foglio 2.

#### Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1:

##### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA) E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

Caratteristiche zona: Zona periferica esterna del comune di Gozzano, lungo la strada che conduce fuori dal comune verso San Maurizio d'Opaglio. La zona è esterna, con parcheggi sufficienti ed è lontana dai principali servizi. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali.

#### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile al precedente punto A) è usato da uno degli esecutati.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 04/07/2003 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26/06/2003, repertorio n. 98076/15991 del notaio dott. Alfani Errico di Borgomanero (NO), a favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Verbania (VB), C.F.: [REDACTED], contro i sigg. [REDACTED], nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e [REDACTED], nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Capitale 94.474,04 €, tasso interesse annuo 3,475%, Totale 236.185,10 €, durata 20 anni.

A margine della presente Iscrizione sussiste la seguente Annotazione:

- Iscrizione presentata il 17/05/2023, ai nn. [REDACTED], Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario (Rinnovo).

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 17/05/2023 nascente da ipoteca di rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, del notaio Alfani Errico, rep. n. [REDACTED] del 26/06/2003, a favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Verbania (VB), C.F.: 00118720036, contro i sigg. [REDACTED], nato in Senegal (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e [REDACTED], nato in Senegal (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Capitale 94.474,04 €, Ipoteca 236.185,10 €.

#### 4.2.2 Pignoramenti

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 25/01/2011 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Novara in data 17/11/2010, rep. [REDACTED], a favore di Veneto Banca Holding sapa, con sede in Montebelluna (TV), C.F.: 00208740266, contro i [REDACTED], nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
- Trascrizione nn. [REDACTED] del 31/10/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 28/09/2024, rep. 3443, a favore di AMCO – Asset Management Company s.p.a., con sede in Napoli (NA), C.F.: 05828330638, contro i [REDACTED], nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e [REDACTED], nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### 4.2.5 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: **Nessuna.**

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

#### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

##### **Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) e cantina al piano seminterrato.**

L'immobile è stato costruito con il Nulla Osta n. [REDACTED] del 15/11/1958 e non è mai stato ristrutturato.

L'intera palazzina in oggetto è stata costruita a specchio rispetto alla pianta tipo e pertanto la planimetria edilizio urbanistica è ribaltata rispetto al Nulla Osta del 1958.

Dai colloqui con l'Ufficio Tecnico del comune di Gozzano la situazione può essere sistemata con opportuna Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria con l'applicazione dell'art. 34 – ter del D.P.R. 380/2001 per titoli edilizi rilasciati in data antecedente alla Legge n. 10 del 28/01/1977, e con il pagamento della relativa sanzione pari a 1.000,00 €.

Per tutti e tre gli edifici è presente l'Abitabilità n. 1078 del 25/06/1968.

I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così quantificati.

|                                                               |   |                 |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| - Costi di ripristino                                         | € | 0,00            |
| - Versamenti a titolo di sanzione art. 34 ter D.P.R. 380/2001 | € | 1.000,00        |
| - Bolli e diritti di Segreteria                               | € | 55,00           |
| - Spese Tecniche                                              | € | 3.000,00        |
| - <b>Oneri totali:</b>                                        | € | <b>4.055,00</b> |

#### 4.3.2 Conformità catastale:

La disposizione interna dell'appartamento è conforme alla situazione in sito.

I costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

|                      |   |      |
|----------------------|---|------|
| - Tributi Catastali: | € | 0,00 |
|----------------------|---|------|

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Spese tecniche:

€ 0,00

- Oneri totali:

€ 0,00

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

Dai colloqui intercorsi con una condomina durante il sopralluogo, attualmente non è presente un amministratore di condominio ma le spese vengono gestite dai condomini stessi.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

≈ 500,00 €

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora corrisposte:

0,00 €

Spese scadute ed insolute alla data della perizia:

3.827,91 €

ASTE  
GIUDIZIARIE®**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****a. Attuali proprietari:**

- Dal **26/06/2003 (data antecedente al ventennio)** ad oggi l'immobile è di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sigg. [REDACTED], nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e [REDACTED], nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], che li hanno ricevuti per ATTO di COMPRAVENDITA, repertorio n. [REDACTED] del Notaio Alfani Errico di Borgomanero (NO), che li hanno acquistati dalla società [REDACTED] con sede in Castelletto Sopra Ticino (NO), C.F.: [REDACTED].

**b. Precedenti proprietari:**

- Da data antecedente al **26/06/2003 (data antecedente al ventennio)** gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/1 della società [REDACTED] con sede in Castelletto Sopra Ticino (NO), C.F.: [REDACTED], che li ha acquistati dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (BT) il [REDACTED].

ASTE  
GIUDIZIARIE®**7. PRATICHE EDILIZIE:**

I tre edifici posti all'interno del cortile al foglio 2 particella 155 sono stati costruiti con le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta n. 53 del 15/11/1958** per la "Costruzione di n. 4 case in regione Monterosso, composte ciascuna da 3 (tre) piani, n. 8 vani utili per piano e n. 5 accessori (totale n. 24 utili e 15 accessori per casa). Totale generale n. 96 vani utili e n. 60 accessori più n. 11 vani totali per il cantinato." In Gozzano (NO), regione Monterosso, intestata a [REDACTED] - Prov. Novara.  
Nella realtà sono state costruite solo 3 case.
- **Abitabilità n. 1078 del 25/06/1968** per n. 3 case popolari in Gozzano (NO), reg. Monterosso, intestata a [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Destinazione urbanistica:**

L'area su cui sorgono gli edifici, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Gozzano (NO) è "Area residenziale consolidata - AN Residenza consolidata - Art. 26" in cui sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione.  
Inoltre sul terreno ci sono vincoli idrogeologici in classe di pericolosità II.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Destinazione                                                                                                                   | Parametro              | Valore reale -<br>potenziale<br>[mq] | Coefficiente | Valore<br>equivalente<br>[mq] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| A) Abitazione popolare al piano primo<br>(secondo fuori terra) - foglio ■<br>particella ■ (ex particella 80),<br>subalterno 3. | Sup. reale<br>lorda    |                                      |              |                               |
|                                                                                                                                | Appartamento           | 107,30                               | 1,00         | 107,30                        |
|                                                                                                                                | Veranda                | 3,77                                 | 0,50         | 1,885                         |
|                                                                                                                                | Cantina                | 16,58                                | 0,20         | 3,32                          |
| TOTALE APPARTAMENTO PUNTO A)                                                                                                   |                        | 127,75                               |              | 112,505<br>112,50             |
|                                                                                                                                | Sup. reale<br>lorda A) | 127,75                               |              | 112,50                        |

**A- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA) E  
CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO ■, PARTICELLA  
■, SUBALTERNO 3 DI CUI AL PUNTO A).**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

|                                             |                                                                                                    |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Strutture verticali</i>                  | Materiale: Struttura in cemento armato; condizioni: discrete.                                      |
| <i>Copertura:</i>                           | Tipologia: a falde; materiale: non visibile; condizioni: non visibili.                             |
| <i>Solai</i>                                | Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.                                       |
| <i>Scale interne:</i>                       | Tipologia: scala condominiale di ampie dimensioni; struttura: cemento armato; condizioni: discrete |
| <i>Balconi, terrazzi e veranda esterni:</i> | Materiali: pavimenti non visibili, parapetti in vetro; condizioni: discrete.                       |

Componenti edilizie e costruttive

|                                |                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Infissi esterni:</i>        | <u>Appartamento:</u><br>Finestre - tipologia: a battente; materiale: alluminio con vetro doppio; condizioni: sufficienti.<br>Porta di ingresso a battente; condizioni: sufficienti, materiale legno. |
| <i>Infissi interni:</i>        | Porte interne: - tipologia: a battente o a soffietto; materiale: legno tamburato; condizioni: scarse.                                                                                                |
| <i>Manto di copertura:</i>     | Tipologia: a falde; materiale: non visibile; condizioni: non visibili.                                                                                                                               |
| <i>Pareti esterne:</i>         | Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: sufficienti.                                                                                                                                |
| <i>Pavimentazione esterna:</i> | Pavimentazione cortile - materiale: asfalto, ghiaietto e prato; condizioni: discrete.                                                                                                                |
| <i>Pavimentazione interna:</i> | <u>Abitazione</u> - materiale: marmette e ceramica; condizioni: scarse.                                                                                                                              |
| <i>Plafoni:</i>                | <u>Abitazione</u> - materiale: intonaco; condizioni: sufficienti e pessime in bagno.                                                                                                                 |
| <i>Rivestimento interno:</i>   | <u>Abitazione</u> - materiale: intonaco e in parte tappezzeria; condizioni: scarse.<br>Bagno - materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.                                           |

Impianti:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

|                         |                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Antenna:</b>         | Tipologia: antenna; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.                                                                                              |
| <b>Gas:</b>             | Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.                          |
| <b>Elettrico:</b>       | Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.                                                           |
| <b>Idrico:</b>          | Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.            |
| <b>Termico:</b>         | Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta. |
| <b>Condizionamento:</b> | Non presente.                                                                                                                                                         |
| <b>Ascensore:</b>       | Non presente.                                                                                                                                                         |
| <b>Fotovoltaico:</b>    | Non presente.                                                                                                                                                         |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

### 8.1 Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Gozzano (Fascia/zona: Semicentrale/semicentrale, codice zona C2, Microzona catastale: 0);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
- valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

### 8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

peso ponderale:1

| Destinazione                                                                                                                | Superficie equivalente [mq] | Valore Unitario [€/mq] | Valore Complessivo [€] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| A) Abitazione popolare al piano primo (secondo fuori terra) - foglio 112,50 particella 80 (ex particella 80), subalterno 3. | 112,50                      | €/mq 450,00            | € 50.625,00            |
| <b>TOTALE LOTTO 1</b>                                                                                                       |                             |                        | <b>€ 50.625,00</b>     |

|                                                         |                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| - Valore di mercato complessivo intero:                 | <b>€ 50.625,00</b> |
| - Valore di mercato complessivo con quote di proprietà: | <b>€ 50.625,00</b> |

### Riepilogo:

| ID             | Immobile               | Superficie lorda [mq] | Valore intero medio ponderale [€] | Valore diritto e quota [€] |
|----------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>LOTTO 1</b> | <b>Immobili TOTALI</b> | 127,75 mq             | € 50.625,00                       | € 50.625,00                |
|                | <b>TOTALE</b>          |                       |                                   | <b>€ 50.625,00</b>         |

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                                      |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale<br>incidenza negativa della modalità di vendita coattiva | € 10.125,00        |
| <b>TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA</b>                                                                 | <b>€ 10.125,00</b> |

|                                                                                    |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Costi di ripristino della situazione concessa:                                     | € 0,00            |
| Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali: | € 1.055,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale                         | € 3.000,00        |
| <b>TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE</b>                                | <b>€ 4.055,00</b> |

**8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:**VALORE DI MERCATO

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

**€ 50.625,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 40.500,00**

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

**€ 46.570,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:

**€ 36.445,00**

Il perito  
Ing. Caterina Mazzeri



Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

