

Esecuzione Immobiliare n. 32/2025
DOVALUE SPA contro BASSEL AMADOU



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



contro



Procedimento esecutivo n° 32/2025



ELABORATO PERITALE



Esperto incaricato: architetto Massimo Franzoso
iscritto all'Albo degli architetti p.p.c. della Provincia di Novara e VCO al n°602
iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Novara

codice fiscale FRNMSM62L22F952U- partita IVA 01270100033



Giudice Dr. ssa Rossella Incardona
Perito: architetto Massimo Franzoso



Beni in Cerano (NO) , via Roma n.11
Lotto unico
EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE con corpo accessorio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**A.****Foglio 52 mappale 63 sub.1****Edificio unifamiliare piani T-1**

Vista fronte principale su sedime stradale privato

B.**Foglio 52 mappale 59****Locale uso deposito piano T**

Vista fronte su sedime stradale privato

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **fabbricato unifamiliare** in cortina, da cielo a terra, posto su due livelli ovvero piano terra e primo, oltre a deposito in corpo basso staccato, compresi in isolati urbani di formazione continua ; siti in Cerano (NO) , via Roma n. 11.

L'immobile ad uso abitativo dispone di singolo affaccio su sede stradale, con accesso pedonale da sud, lungo lo stesso sedime stradale privato (mappale 63) in diramazione da via Roma.

Giudice **Dr. ssa Rossella Incardona**
Perito: architetto Massimo Franzoso

Il corpo basso ad uso deposito, dispone di accesso carraio da ovest, lungo sedime stradale privato in diramazione da via Roma (mappale 2587) ed un affaccio posteriore su area pertinenziale di proprietà esclusiva.

Gli spazi del corpo residenziale sono così articolati: piano terra (1° ft) locale cucina, soggiorno, ripostiglio e scala di collegamento interna; piano primo (2° ft) disimpegno, bagno , camera , ripostiglio e balcone.

Il corpo basso adibito a deposito è composto da un vano singolo, al piano terra e da una piccola porzione di terreno pertinenziale lungo il lato est. L'accesso avviene dal lato ovest, lungo il mappale 2587, gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei lotti adiacenti.

La proprietà si sviluppa su superfici lorde e nette distinte nel seguente modo:

Abitazione su due piani, per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 65,00** e calpestabile **di mq. 53,00 circa** (abitazione PT/1, mq 52,00 + balconi mq 1,00) .

Locale deposito su un piano, per una superficie lorda commerciale di **mq. 18,00** e calpestabile **di mq. 15,00 circa** (deposito mq 11,00 + terreno pertinenziale mq 4,00) .

Identificato al catasto fabbricati come segue:

in capo a

per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 52 mappale 63 sub.1 , categoria A/4, classe 3, composto da 3,5 vani – Via Roma 11 piano T-1 Rendita euro 162,68;

Foglio 52 mappale 59 , categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq – Via Roma 11 piano T Rendita euro 28,92;

Ed identificati al catasto terreni come segue:

Foglio 52 mappale 63 ente urbano, sup. Ha 00.00.94;

Foglio 52 mappale 59 ente urbano, sup. Ha 00.00.27;

Coerenze del lotto alla mappa digitale del Catasto Terreni:

Abitazione:

a nord mappale 53 ; a est mappale 2837, a sud sedime stradale (area comune mappale 63) ; a ovest mappale 2016.

Deposito:

a nord mappale 2838 ; a est mappale 2066, a sud mappale 60; a est sedime stradale privato (mappale 2587).

Giudice **Dr. ssa Rossella Incardona**
Perito: **architetto Massimo Franzoso**

All'immobile sopra descritto competono tutti i relativi diritti , azioni e ragioni , accessori e pertinenze , servitù attive e passive legalmente costituite e precisate dagli atti di provenienza ed in particolare dall'atto a rogito [REDACTED]

[REDACTED] registrato a Novara (No) e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Novara in data [REDACTED]

Verifica documentazione presente nel fascicolo e notifiche ex art. 498/600 c.p.c.

1.1 Si verifica con esito positivo la completezza della documentazione ipo-catastale ventennale (art. 567, comma 2 c.p.c.) . In data 11/03/2026, a seguito di segnalazione del CTU è stata integrata la certificazione notarile con l'iscrizione di ipoteca giudiziale successiva al pignoramento e depositata da [REDACTED] in data 28/05/2025.

Si allegano inoltre la scheda catastale aggiornata, l'estratto di mappa catastale e le visure storiche dell' unità immobiliare oggetto di perizia .

Riguardo alle notifiche ai creditori iscritti e ai comproprietari (ai sensi ex art. n. 498 c.p.c.), è stata verificato la trasmissione della documentazione verso [REDACTED] , soggetto con credito ipotecario intervenuto nel processo esecutivo.

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

1.2 Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione attuale dell' unità immobiliare e quella contenuta nel pignoramento (dati catastali, consistenza e categoria) . E' stato riscontrato un errore nell'attribuzione della planimetria catastale del mappale 59 . In banca dati risultavano presenti oltre a quella dell'unità in questione altre due corrispondenti al mappale 63 (subalterni 1 e 2).

Si è pertanto resa necessaria un'istanza di rettifica per stralciare le planimetrie delle due unità suddette e riportare la rappresentazione catastale del solo mappale 59.

Vengono infine segnalate alcune difformità accertate in sede di sopralluogo tra la situazione esistente e gli elaborati depositati agli atti. Si veda in proposito la descrizione delle stesse al successivo punto 4.3.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Considerate le caratteristiche tipologiche dei beni oggetto di stima e la loro consistenza, questi vengono pignorati per intero. Pertanto si procederà alla stima del valore complessivo di entrambe le unità immobiliari, tralasciando la divisibilità della proprietà , in quanto ritenuta non necessaria e non funzionale ai fini della procedura esecutiva.

Giudice Dr. ssa Rossella Incardona
Perito: architetto Massimo Franzoso

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche
della zona

Cerano è un centro abitato di medie dimensioni (circa 7000 abitanti), posto lungo il confine tra la provincia di Novara, la valle del Ticino e la regione Lomellina.

La località è mediamente urbanizzata e consta di un tessuto economico basato su imprese artigiane e piccole e medie industrie. L'immobile si trova in posizione centrale, all'interno del tessuto urbano di antica formazione, non lontano dal palazzo municipale e dalla Piazza S. Gervasio. In zona si rileva una sostanziale prevalenza di edifici residenziali, con alcuni esercizi commerciali al dettaglio e attività terziarie.

Scarsa la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze, e discretamente presenti lungo le principali vie della zona.

Sono infine presenti ottimi collegamenti stradali con Novara e le provincie di Milano e Pavia, grazie alla prossimità con importanti vie di comunicazione statali e provinciali. La linea ferroviaria più vicina è a 3 km, presso il Comune di Trecate.

3. STATO DI POSSESSO

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 13/11/2025 (si veda il verbale – allegato A) alla presenza del sig. [REDACTED] (titolare del bene esecutato) e del custode giudiziario [REDACTED]

Durante il sopralluogo lo stesso sig. [REDACTED] dichiarava di occupare stabilmente l'immobile come residenza privata della sua famiglia e di non avere locato il bene ad altri soggetti.

Lo stato attuale dell'immobile e gli accertamenti eseguiti consentono di confermare quanto dichiarato e di escludere la presenza di contratti di locazione in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni

Giudice Dr. ssa Rossella Incardona
Perito: architetto Massimo Franzoso

Ipoteca volontaria per € 102.000,00 iscritta all'ufficio del Territorio di Novara in data [REDACTED] a garanzia di mutuo di €. 68.000,00 (durata 30 anni) stipulato con atto ricevuto in data 23/11/2006 al n. 23062/6676 di rep. dal notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (quota 1/1).

Importo ipoteca: €. 102.000,00

Importo capitale: €. 68.000,00

Ipoteca giudiziale per € 42.688,88 iscritta all'ufficio del Territorio di Novara in data [REDACTED] a garanzia del credito di €. 21.344,44 di cui all' atto amministrativo in data [REDACTED]. a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (quota 1/1).

Importo ipoteca: €. 42.688,88

Importo capitale: €. 21.344,44

4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare eseguito in data [REDACTED] dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara e trascritto all'Ufficio dei Territorio di Novara in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (quota intera) per €. 54.280,13.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna. Alla data odierna non figurano altre trascrizioni sui beni oggetto d'esecuzione . (cfr. allegato E aggiornato alla data del 10/03/2026) .

4.2.3 Altre limitazioni d'uso

nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistica-Edilizia

Il fabbricato risulta costruito anteriormente alla legge urbanistica n. 1150/ 1942. Gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Cerano hanno permesso di verificare che, trattandosi di immobile di vecchia formazione, non risultano titoli abilitativi rilasciati depositati per interventi edilizi.

In assenza di documenti probanti , lo stato legittimo deve intendersi determinato ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR n. 380/2001, attraverso le informazioni catastali di primo impianto.

Le incongruenze rilevate nel corso del sopralluogo, rispetto alle planimetrie agli atti, riguardano il solo mappale 63 e sono così riassumibili:

Giudice Dr. ssa Rossella Incardona
Perito: architetto Massimo Franzoso

4.3.1 a : diversa distribuzione di spazi interni, al piano primo, con formazione di locale ripostiglio in corrispondenza del vano scala, avente comunicazione diretta con la camera da letto;

4.3.1 b : formazione apertura vetrata lungo la parete nord a delimitazione del vano scala.

Le difformità individuate sono di modesta entità, raccolte entro il perimetro edificato e tutte regolarizzabili attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria (ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.) o tramite il ripristino dello stato legittimo. Si ritiene opportuno segnalare che, non risultando agli atti certificazione di agibilità, la stessa dovrà essere ottenuta con idonea segnalazione certificata.

I costi previsti per oblazione e spese tecniche per pratiche di sanatoria e agibilità sono quantificabili in circa €. 2'000,00.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale

A fronte di quanto specificato al precedente punto, dopo la regolarizzazione edilizia, andrà presentata denuncia di variazione catastale, con l'aggiornamento di scheda planimetrica del solo mappale 63.

Costo previsto per pratica docfa dell'unità in oggetto €. 400,00 (quattrocento) oltre a € 70,00 di diritti catastali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Ulteriori avvertenze : non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal piano regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia ed alle prescrizioni dettate dalla destinazione d'uso assegnata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario dal 23 novembre 2006

per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto

Giudice Dr. ssa Rossella Incardona
Perito: architetto Massimo Franzoso

6.2 Precedenti proprietari

dal 07 settembre 2006 al 22 novembre 2006

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Devoluta per
testamento notaio [REDACTED] a favore del
[REDACTED]

antecedentemente al ventennio

[REDACTED] in forza di
successione di [REDACTED]
[REDACTED] devoluta per testamento
olografo del [REDACTED]
[REDACTED]

Risulta trascritta in data [REDACTED] accettazione tacita di eredità in morte di
[REDACTED]
[REDACTED]

Non risulta invece trascritta accettazione di eredità da parte di [REDACTED] a seguito
della successione in morte di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Cerano la costruzione dei beni
oggetto di esecuzione è stata effettuata in data antecedente alla legge urbanistica n. 1150/
1942 e, trattandosi di immobile di vecchia formazione, non risultano titoli abilitativi rilasciati
depositati per interventi edilizi.

Come si evince dalla comunicazione del Servizio tecnico Comunale del 20/01/2026 (cfr.
allegato D) che attesta l'assenza di documenti probanti , lo stato legittimo deve intendersi
determinato ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR n. 380/2001, attraverso le
informazioni catastali di primo impianto.

Giudice Dr. ssa Rossella Incardona
Perito: architetto Massimo Franzoso

Descrizione particolareggiata dei beni di cui ai punti A-B
Foglio 52 mappale 63 sub. 1
Foglio 52 mappale 59

CORPO ABITATIVO mappale 63:

Trattasi di fabbricato unifamiliare da cielo a terra, posto su due livelli ovvero piano terra e primo e secondo, compreso in isolato urbano di formazione continua . L'immobile dispone di singolo affaccio su sedime stradale comune, con accesso pedonale dallo stesso sedime (mappale 63) gravato da servitù di passaggio pedonale e carroio.

Gli spazi sono così articolati: piano terra (1° ft) locale soggiorno pranzo, locale cucina, ripostiglio e scala interna, di collegamento con il livello superiore.

piano primo (2° ft): sbarco scala, disimpegno, bagno , camera , ripostiglio e balcone.

Il fabbricato dispone di struttura in muratura portante, con solai misti e copertura a doppia falda con struttura in legno e copertura in coppi di laterizio.

Esternamente i tamponamenti sono finiti con intonaco tinteggiato. Al piano terreno è presente una zoccolatura in lastre di serizzo. Il balcone, dotato di soletta in c.a., è protetto da balaustra metallica. I serramenti, in legno verniciato con vetri semplici, sono forniti di avvolgibili a doghe, sempre in legno.

Internamente si rileva uno stato di conservazione appena discreto in entrambi i livelli. Al piano secondo, lungo pareti e soffitti di camera e ripostiglio, tracce di infiltrazione d'acqua piovana, provenienti dalla copertura.

Le principali finiture sono:

pavimenti in marmette di pietra ricomposta cm 25x25 in tutti i locali tranne servizio igienico e ripostiglio. Il vano scala presenta gradini in calcestruzzo rivestiti in linoleum. Sulle pareti è stato applicato un rivestimento basso in legno.

Le pareti di camera e cucina sono intonacate e tinteggiate, mentre il soggiorno presenta un rivestimento di tipo tessile (carta da parati) a tutta altezza.

Le porte sono in legno con anta a battente a specchiatura vetrata. I serramenti esterni sono in legno, a doppia anta, con vetri semplici.

Le pareti dei servizi igienici e della cucina risultano parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche smaltate a disegno floreale e tinta unita. La dotazione sanitaria del bagno è costituita da: tazza, lavabo a colonna e vasca da incasso.

L'impianto termico a servizio dell'abitazione è costituito da una semplice stufa a metano, non più a norma (al piano primo) e da convettori elettrici a parete (soggiorno e camera).

L'impianto elettrico è datato con linee sottotraccia interruttori e prese risalenti alla prima formazione dell'alloggio. L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico a parete.

Sono infine presenti impianto idrico e fognario, regolarmente allacciati alla rete comunale.

Alla data del sopralluogo tutta l'impiantistica non è a norma, priva di collaudo e delle relative certificazioni di conformità.

Giudice Dr. ssa Rossella Incardona
Perito: architetto Massimo Franzoso

CORPO BASSO uso deposito mappale 59:

Edificio in cortina di un solo piano fuori terra. Il fabbricato, di vecchia formazione presenta struttura in muratura portante di mattoni in laterizio, con solaio intermedio a travatura lignea (in parte collassato) . La copertura è a doppia falda con orditura principale e secondaria in legno .Su queste poggia un rivestimento di coppi in laterizio.

Esternamente i tamponamenti presentano una finitura parzialmente intonacata e cementizia. L'accesso avviene da portone in legno con ante a battente in stato precario con scarsa tenuta agli agenti atmosferici.

All'interno i locali sono occupati da materiali abbandonati e una autovettura dismessa. Lungo le pareti portanti non risultano lesioni strutturali. La rete impiantistica è inesistente.

In copertura, si ritiene necessario ripristinare le porzioni di manto in laterizio staccate dall'orditura sottostante. L'opera consentirà di evitare infiltrazioni lungo murature e solai ed ulteriore peggioramento dello stato conservativo.

In relazione allo stato manutentivo carente il bene viene considerato privo dei requisiti minimi di agibilità.

Al piano terra è presente una piccola porzione di terreno pertinenziale (lato est), privo di accesso diretto e non visionabile durante il sopralluogo.

Destinazione urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente di Cerano l'immobile è identificato come " AREE DEL CENTRO STORICO, gruppo III edifici di carattere architettonico documentario della tradizione locale RE1 e gruppo IV, edifici che non hanno mantenuto il carattere architettonico documentario della tradizione locale RE2 " normati dall' articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda in allegato per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra/abitazione	Sup. reale lorda	33,40	1,00	33,40
Piano primo/abitazione	Sup. reale lorda	31,10	1,00	31,10
Piano primo/balcone	Sup. reale lorda	2,00	0,30	0,60
Piano terra/deposito	Sup. reale lorda	13,30	0,50	6,65
Piano terra/deposito/ area pertinenziale	Sup. reale lorda	4,40	0,10	0,44
	Sup. reale lorda	84,20		72,19

Giudice **Dr. ssa Rossella Incardona**
Perito: architetto Massimo Franzoso

Caratteristiche descrittive mappale 63Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali:</i>	materiale : muratura portante; condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: mista, ferro e laterizio ; condizioni: sufficienti
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde ; materiale orditura : legno ; condizioni: sufficienti
<i>Scala :</i>	tipologia: a rampa lineare ; materiali: struttura e gradini in cls; ubicazione : interna ; condizioni : discrete

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	finestre : materiale prevalente : in legno con vetro semplice, scuri con avvolgibili in legno ; condizioni discrete; portoncino : materiale prevalente : in legno a doppia anta e vetro semplice; condizioni discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia : a battente ; materiale : telaio in legno con pannelli vetrati ; condizioni: discrete
<i>Manto di copertura:</i>	materiale : coppi in laterizio; condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale : muratura in laterizio pieno ; rivestimento : intonaco tinteggiato con zoccolatura in pietra : condizioni discrete .
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale : marmette in pietra ricomposta e ceramica; condizioni discrete.
<i>Plafoni/pareti</i>	materiale: intonaco/gesso tinteggiato e carta da parati ; vano scala perlinato in legno ; condizioni: discrete
<i>Rivestimento :</i>	ubicazione bagno e cucina: materiale: piastrelle in ceramica altezza da pavimento ml. 1,60/1,80, condizioni discrete.
<u>Impianti:</u>	la certificazione di conformità non è stata rilasciata.
<i>Gas:</i>	Allacciato alla rete. Alimentazione : gas metano ;
<i>Elettrici:</i>	tensione : 220V ; sottotraccia non certificato, da mettere a norma;
<i>Termico/sanitario:</i>	Privo di generatore di calore e di radiatori (solo stufa e convettori ad aria , attacchi a parete); Scalda acqua sanitaria elettrico;
<i>Idrico</i>	derivazione da rete comunale .

Caratteristiche descrittive mappale 59Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali:</i>	materiale : muratura portante; condizioni: carenti.
-----------------------------	---

Giudice **Dr. ssa Rossella Incardona**
Perito: architetto Massimo Franzoso

Solai: tipologia: legno; condizioni: insufficienti
Copertura: tipologia: a falde ; materiale orditura : legno ; condizioni: carenti

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: portone : materiale prevalente : in legno ad anta piena; condizioni: carenti;

Infissi interni: assenti;

Manto di copertura: materiale : coppi in laterizio; condizioni: insufficienti

Pareti esterne: materiale : muratura in laterizio pieno ; rivestimento : intonaco in parte cementizio : condizioni sufficienti .

Pavimentazione interna: materiale : battuto di cemento; condizioni carenti;

Pareti materiale: mattone pieno a vista ; condizioni: sufficienti

Impianti: assenti

Le reti impiantistiche non sono a norma, e pertanto le rispettive certificazioni di conformità ai sensi della normativa vigente (DM n. 37/2008) in materia di sicurezza non risultano depositate. L'immobile abitativo **non dispone** infine di un attestato di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente (D.M. 19/02/2007).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

I valori per l'abitazione e il terreno pertinenziale, sono stati attribuiti tenendo in considerazione il valore unitario a mq., considerando, comparativamente, i prezzi medi rilevati sul mercato locale ed il relativo ambito territoriale .

La stima viene inoltre effettuata tenendo a riferimento i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (1° sem. 2025) relativi al Comune di Cerano, codice di zona B1, microzona catastale 1, fascia "CENTRALE", tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale da € 890,00/ 1.300,00.

E' stato infine considerato ogni più opportuno parametro (natura , qualità , stato di conservazione , spese future manutentive ecc.) o specifica riduzione/coefficiente ritenuta necessaria ed opportuna in relazione allo stato di fatto in cui versano gli immobili. Ci si riferisce in particolare alle condizioni di finiture e impianti (carenti) e allo stato conservativo precario del corpo basso accessorio.

Alla luce di quanto sopra, per il cespite esaminato, si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo pari a 0,20 % rispetto al valore in €/mq commerciale corrente di €/mq 1100,00 , ottenendo nel caso specifico un valore pari a **€/mq 900,00** in linea con le quotazioni del mercato immobiliare di zona per immobili usati.

Giudice **Dr. ssa Rossella Incardona**
 Perito: architetto Massimo Franzoso

8.2 Fonti di informazione

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

8.3 Valutazione corpo

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

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

A. Immobile ad uso abitativo

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Abitazione PT	33,40	900,00	30.060,00
Abitazione P1	31,10	900,00	27.990,00
Balcone P1	0,60	900,00	540,00
	65,10	900,00	58.590,00

B. Immobile ad uso deposito

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Deposito PT	6,65	900,00	5.985,00
Terreno	0,44	900,00	396,00
	7,09	900,00	6.381,00

Valore corpo:	euro	65.000,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	65.000,00
Valore complessivo diritto e quota	euro	65.000,00

Riepilogo stima Lotto unico

ID	Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
A	Abitazione	65,10	900,00	58.590,00
B	Deposito	7,09	900,00	6.381,00
	TOTALE LOTTO			64.971,00

Giudice Dr. ssa Rossella Incardona
Perito: architetto Massimo Franzoso

8.4 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Si ritiene congrua una riduzione del valore totale del lotto pari al 20% per le peculiarità di vendita in sede esecutiva pari a :

euro 12.994,20

Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria pari a :

euro 2.470,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche a carico della procedura:

euro 51.976,80

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche a carico dell'acquirente:

euro 49.506,80

Totale arrotondato euro 50.000,00

Valore complessivo di 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati € 50.000,00

(cinquantamila/00)

Fermo restando , a giudizio del sottoscritto , il valore del lotto così come espresso nel rapporto peritale , si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio, ritenessero necessari.

ASTE GIUDIZIARIE® Novara 13 marzo 2026

Si allega:

- A. Verbale di sopralluogo-corrispondenza
- B. Documentazione catastale
- C. Documentazione urbanistica
- D. Documentazione autorizzativa
- E. Ispezioni ipotecarie e atti
- F. Documentazione fotografica
- G. Questionario dati rilevanti
- H. Sintesi per ordinanza di vendita

L'esperto

architetto Massimo Franzoso

Giudice **Dr. ssa Rossella Incardona**
Perito: architetto Massimo Franzoso