

Beni in Comune di Novara (NO) – Corso Risorgimento n. [REDACTED]

Stato rilevato - Abitazione disposta su tre piani composta: al piano interrato locale cantina; al piano terreno (primo fuori terra) portico in aderenza abitazione, cucina, soggiorno, bagno e locale lavanderia; al primo piano (secondo fuori terra) tre camere, bagno, disimpegno, due balconi e terrazzo. Esternamente zona porticato con locali accessori aderenti al fabbricato principale; tettoia e locale ripostiglio aderenti ad autorimessa [REDACTED]. Autorimessa non oggetto di perizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Vista Esterna Fabbricato



Vista Terreno e pertinenze

Identificata in Catasto Fabbricati del Comune di NOVARA come segue:

[REDACTED] Corso Risorgimento n. [REDACTED] piano T-1, Z.C. 3, categoria A/2, classe 4, di 8,5 vani, Superficie catastale m² 199, R.C. € 790,18;
L'abitazione risulta eretta su area censita in Catasto Terreni al [REDACTED] quale ente urbano di are 1.55.
Coerenze con riferimento alle risultanze di mappa terreni: mappali 122, 209, ferrovia Novara - Varallo, mappale [REDACTED] e Corso Risorgimento.

Si precisa:

- che sull'area distinta al mappale [REDACTED] risulta altresì presente un'autorimessa distinta in Catasto Fabbricati al [REDACTED] [REDACTED] NON gravata dal pignoramento immobiliare e, pertanto, NON oggetto della presente perizia;
- che l'area cortilizia risulta censita in Catasto Fabbricati al [REDACTED] Corso Risorgimento n. [REDACTED] piano T, quale bene comune non censibile – corte comune ai subalterni [REDACTED] e [REDACTED].

(Documentazione catastale allegato "A")

Intestazione catastale degli immobili:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà.

DESCRIZIONE BENI

Abitazione disposta su tre piani composta: al piano interrato locale cantina; al piano terreno (primo fuori terra) portico in aderenza abitazione, cucina, soggiorno, bagno e locale lavanderia; al primo piano (secondo fuori terra) tre camere, bagno, disimpegno, due balconi e terrazzo. Esternamente zona porticato con locali accessori aderenti al fabbricato principale; tettoia e locale ripostiglio aderenti ad autorimessa [REDACTED]. Autorimessa non oggetto di perizia.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 337

L'immobile si presenta in condizioni discrete

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1. Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatomi era presente tutta la documentazione necessaria per la redazione dell'elaborato peritale, ovvero:

- Atto di precetto, atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione;
- Note di trascrizione delle accettazioni tacite di eredità;
- Istanza di vendita promossa da [REDACTED] e [REDACTED];
- Titolo esecutivo costituito da ordinanza di condanna emessa dal Tribunale di Novara;
- Certificazione notarile.

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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 nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06 maggio 2025, ai numeri di registro generale 7059 e registro particolare 5328, a favore dei creditori procedenti [REDACTED] e [REDACTED] ed a carico della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 04 aprile 2025.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.2. L'unità immobiliare oggetto della presente stima è pignorata per intero.

Descrizione sommaria

2. Gli immobili oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Novara (NO), capoluogo di provincia con una popolazione di circa 104.000 abitanti, posto a circa 162 m s.l.m.

Caratteristiche zona:

- semicentrale, a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali e servizi di quartiere

Caratteristiche zone limitrofe:

- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- contesto residenziale urbano consolidato, con presenza di edifici di analoga tipologia e servizi di vicinato.

3. STATO DI POSSESSO

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 13 Marzo 2026 alla presenza della Sig.ra [REDACTED] madre della Sig.ra [REDACTED]

L'abitazione risulta essere attualmente disabitata e a seguito di richiesta formale presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Novara alla data del 15/04/2026 non risultano contratti di locazione in essere.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

= domanda giudiziale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 marzo 2024 ai numeri R.G. 4431 / R.P. 3386, avente ad oggetto dichiarazione di nullità di atti, promossa da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] relativamente alla quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà sul bene censito al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Dal quadro D della nota di trascrizione risulta che con l'atto di citazione la sig.ra [REDACTED] ha proposto, in via principale, domanda giudiziale di accertamento negativo della provenienza del testamento olografo pubblicato in data 02/09/2022 dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] Rep. 65.497/21899, con conseguente dichiarazione di nullità/inesistenza dello stesso e, in via subordinata, domanda di riduzione delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima. Tale formalità, risultando trascritta nei registri immobiliari, **resterà a carico dell'acquirente.**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna fatta salva la presenza delle difformità urbanistico-edilizie e catastali meglio descritte nei paragrafi dedicati.*

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

4.2.1 Iscrizioni:

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05 novembre 2020 ai numeri R.G. 13935 / R.P. 1967, derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Novara, repertorio n. 1127 del 26/11/2019, per complessivi Euro 7.000,00, di cui Euro 1.384,00 per capitale

a favore di:
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
a carico di:
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà.
La formalità colpisce le unità immobiliari distinte al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterni [REDACTED] e [REDACTED]

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06 aprile 2023 ai numeri R.G. 5513 / R.P. 745, derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Novara, repertorio n. 1127 del 26/11/2019, per complessivi Euro 30.000,00, di cui Euro 1.384,00 per capitale

a favore di:
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
a carico di:
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà.
La formalità colpisce le unità immobiliari distinte al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterni [REDACTED] e [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 maggio 2024 ai numeri R.G. 7025 / R.P. 5389, derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di Novara in data 17/04/2024, repertorio n. 1589

a favore di:
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
a carico di:
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06 maggio 2025 ai numeri R.G. 7059 / R.P. 5328, derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di Novara in data 04/04/2025, repertorio n. 1485

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

a favore di:
 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
 a carico di:
 - [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita al Foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted]

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 10-04-2026.

(Documentazione ipotecaria allegato "B")

4.3 Titoli edilizi - giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Titoli edilizi:

L'unità immobiliare è individuata nel P.R.G.C. del Comune di Novara in "RE2 Tessuto Urbano esistente 2", con riferimenti agli rt 4-6-10-11-13-16-26-33.

Dalla tipologia costruttiva l'impianto originale del fabbricato risulta presumibilmente edificato anteriormente al 01/09/1967 pur non essendo stata reperita documentazione provante.

In data 30-03-2026 è stata visionata la documentazione reperita negli archivi Comunali e disaminate le seguenti pratiche e titoli:

- C.E. n.2025 del 13/12/1985 con oggetto: Demolizione e costruzione murature e tramezzature interne, modifica di aperture, copertura di cavedio, sistemazione di alloggio su due piani, formazione di tettoia lato cortile, costruzione di autorimessa a più posti macchina.

Nel fascicolo è presente comunicazione di inizio lavori 30/01/1986 e richiesta di agibilità, apparentemente mai rilasciata, poiché non presente nessuna integrazione a seguito di richiesta di documenti aggiuntivi da parte dello spett.le UTC;

- C.E. n.177 del 21/03/1990 con oggetto: Rifacimento copertura;

- C.E. in sanatoria n.73424 del 23/10/2017 con oggetto: Ampliamento per formazione di una camera al piano primo posta a confine con il mappale 122 sub 3;

4.3.2 Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda la conformità urbanistica l'immobile presenta numerose difformità che di seguito vengono riportate in modo schematico.

Piano terra:

- Portico VS ingresso cucina: la copertura risulta realizzata con falda orientata diversamente, è stato inoltre chiuso con pannellature che oltre a generare un volume non autorizzato comportano la perdita dei rapporti aeroilluminanti del locale cucina;

- Portico VS bagno e locali ripostigli: realizzato un ampliamento con pilastratura che ne aumenta la superficie coperta (su scheda catastale grossolanamente rappresentato ma di dimensione molto ridotta rispetto all'esistente);

- Locale lavanderia: chiusa apertura interna di collegamento a locale bagno e realizzata nuova apertura esterna di accesso;

- Soggiorno: con sanatoria 2017 a seguito di chiusura lucernario era previsto un serramento vs locale ripostiglio e la trasformazione dello stesso aprendolo, garantendo in questo modo i rapporti aeroilluminanti del locale, tuttavia l'apertura prevista non è presente così come il locale ripostiglio il quale risulta ancora chiuso, non permettendo il rispetto dei rapporti nel locale soggiorno;

Giudice Dott.ssa [redacted]

- Portico e ripostiglio adiacenti autorimessa: Tali manufatti risultano realizzati in assenza di un titolo abilitativo e pertanto abusivi, inoltre da elaborati di PRGC una piccola parte del ripostiglio parrebbe ricadere in fascia di rispetto vincolo ferroviario;

Piano primo:

- Balcone: Una piccola porzione in prossimità della finestra del bagno risulta non demolita rispetto al titolo del 1985 che ne prevedeva la demolizione;
- Terrazzo: è presente una ulteriore tettoia sopra il terrazzo chiusa con pannellature semitrasparenti generanti volume, oltre alla trasformazione di una seconda porzione di terrazza in copertura con falda inclinata, tali opere non risultano autorizzate da nessuna istanza edilizia;
- Gronda perimetrale balconi e terrazzi: Rappresentata nei vari titoli non risulta tuttavia presente;
- Camera VS strada e proprietà confinante: E' stato rimosso il locale corridoio e il locale ripostiglio, configurando un unico ambiente;
- Camera VS proprietà confinante: non è stato realizzato il soffitto lasciando la sola copertura inclinata generando una modifica della volumetria, è stata inoltre demolita la muratura verso la camera confinante, e realizzato un lucernario nella copertura inclinata, tali modifiche sommate alla trasformazione della porta finestra VS il terrazzo in una porta VS un locale chiuso comportano con buona probabilità la perdita dei rapporti aeroilluminanti di questo nuovo unico locale;

Piano interrato:

- Si segnala la presenza di un locale cantina al piano interrato posto in posizione sottostante al locale soggiorno, tale locale, seppur evidentemente sempre esistito, data la tipologia costruttiva, non risulta mai rappresentato in nessun elaborato comunale né catastale;

Oltre a queste macro difformità sempre mediante riscontro visivo e misure celerimetriche a campione sono evidenti differenze sulle misure planimetriche e sulle altezze dei locali così come sulle stratigrafie.

Precisazioni:

Date le molteplici difformità riscontrate e la complessiva irregolarità del manufatto, non risulta possibile stabilire in termini assoluti quali tra le difformità rilevate siano effettivamente regolarizzabili senza prima procedere ad uno studio di dettaglio della situazione in essere, comprensivo di rilievo manuale, strumentale e, ove necessario, topografico dei luoghi, definizione esatta delle superfici e dei volumi in eccedenza, puntuale confronto con i titoli abilitativi e solo in ultimo confronto istruttorio con il competente Ufficio Tecnico Comunale.

Nella successiva valutazione del lotto vengono pertanto considerati i costi tecnici presumibilmente necessari per le attività di accertamento, verifica e regolarizzazione urbanistico-catastale della situazione rilevata. Non vengono invece computati eventuali costi di demolizione, rimozione o ripristino, in quanto allo stato non è possibile stabilire con certezza né se tali interventi si rendano effettivamente necessari, né in quale esatta consistenza.

Si segnala inoltre che, a seguito di ispezione effettuata in data 05-05-2026 presso portale SIPEE della Regione Piemonte effettuato **NON risulta presente** attestato di prestazione energetica APE.

4.3.3 Conformità catastale:

Dalla disamina della documentazione catastale risulta presente la planimetria catastale depositata in data 2010, non aggiornata rispetto agli interventi successivi, in particolare alla pratica in sanatoria del 2017.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale evidenzia difformità rilevanti, tra cui diversa distribuzione interna dei locali, modifiche plano-volumetriche e mancata rappresentazione del locale cantina al piano interrato.

In particolare, si evidenzia che il **locale cantina**, pur esistente e funzionalmente connesso all'unità immobiliare, **non risulta in alcun modo rappresentato nella planimetria catastale**, rendendo di fatto incompleta l'identificazione dell'intero compendio oggetto di stima.

Si rileva pertanto la **non conformità catastale** dell'immobile ai sensi della normativa vigente, rendendosi necessario un aggiornamento catastale volto a rappresentare compiutamente lo stato reale dei luoghi.

Si segnala inoltre che il bene risulta ancora intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

5.1. Attuali proprietari

██████████ (cognome) ██████████ (nome), nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà del bene oggetto della presente procedura, minore rappresentata dalla madre signora ██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████

L'unità immobiliare in oggetto le è pervenuta per effetto dell'accettazione dell'eredità paterna con beneficio di inventario con atto a rogito Notaio ██████████ di ██████████ in data ██████████ repertorio n. 66069/22382, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/03/2023 ai numeri R.G. 3164 / R.P. 2348, contro il signor ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████

5.2. Precedenti proprietari

Al sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta:

- quota di 1/2 della piena proprietà per effetto del lascito testamentario del padre signor ██████████ nato a Novara il ██████████ e deceduto il ██████████ come risulta dal verbale di pubblicazione di testamento a rogito Notaio ██████████ in data ██████████ repertorio n. 65497/21899, trascritto a Novara in data 12/03/2024 ai numeri R.G. 3702 / R.P. 2798 e in data 14/03/2024 ai numeri R.G. 3843 / R.P. 2915;
- quota di 1/2 della piena proprietà per effetto del lascito testamentario della madre signora ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e deceduta il ██████████ come risulta dal verbale di pubblicazione di testamento a rogito Notaio ██████████ in data ██████████ repertorio n. 65498, trascritto a Novara in data 21/03/2024 ai numeri R.G. 4286 / R.P. 3276.

La continuità delle trascrizioni risulta ulteriormente integrata dalle accettazioni tacite di eredità trascritte in data 21/11/2025 ai numeri:

- R.G. 18788 / R.P. 14004, contro ██████████
- R.G. 18787 / R.P. 14003, contro ██████████

Da tali formalità risulta che il Tribunale di Novara ha accertato e dichiarato che ██████████ ha accettato ope legis quanto lasciato in eredità da ██████████ e ██████████ divenendo pieno proprietario delle unità immobiliari site in Comune di Novara, Corso Risorgimento n. ██████████ distinte in Catasto Fabbricati al Foglio ██████████ particella ██████████ subalterni 4 e ██████████

Ai sigg. ██████████ e ██████████ l'immobile era pervenuto in forza di atto notarile pubblico di compravendita (da ██████████ e ██████████ a rogito Notaio ██████████ del 15/03/1985, repertorio n. 22305/9858, trascritto a Novara in data 01/04/1985 ai numeri R.G. 3080 / R.P. 2370.

6. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni	- Tipologia: Probabile su terra. - Condizioni: ---
Strutture verticali	- Tipologia: In parte portanti e in parte mattoni e C.A. - Condizioni: Sufficienti
Solai	- Tipologia: Probabile laterocemento - Condizioni: Sufficienti
Scale e ballatoio	- Tipologia: C.A. + rivestimento in marmo - Condizioni: Sufficienti
Pavimenti interni	- Tipologia: Ceramica, cantina in battuto cemento - Condizioni: Discrete
Pavimenti esterni	- Tipologia: Battuto cemento e autobloccanti - Condizioni: Discrete
Rivestimenti interni bagni	- Tipologia: Ceramica - Condizioni: Discrete
Infissi esterni	- Tipologia: Legno vetro doppio + persiane legno - Condizioni: Discrete

Giudice Dott.ssa ██████████

Infissi interni

- Tipologia: Legno
- Condizioni: Sufficienti

Impianto elettrico

- Tipologia: Sottotraccia
- Condizioni: ---
- Dichiarazioni conformità: Non rilevate

Impianto riscaldamento

- Tipologia: Tradizionale caloriferi
- Condizioni: ---
- Dichiarazioni conformità: Non rilevate

Impianto idrosanitario

- Tipologia: Sottotraccia
- Condizioni: ----
- Dichiarazioni conformità: Non rilevate

Impianto fognario

- Tipologia: Allacciato in fognatura
- Condizioni: ----

Impianto Antenna

- Tipologia: ---
- Condizioni: ---

Certificazione energetica

- Non rilevata

(Documentazione fotografica allegato "C")

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. Criterio di stima

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

È stata effettuata inoltre un'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 Novara, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, secondo semestre 2025.

7.2. Fonti di informazione

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

7.3. Valutazione immobili

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Valore di mercato abitazioni di tipo economico in zona periferica residenziale.

Considerato lo stato di conservazione degli immobili, si ritiene congruo attribuire:

- all'abitazione il valore di €/mq 770,00
- alle aree pertinenziali il valore di €/mq 20,00

ABITAZIONE SUB.●				
Locale/Area	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. catastale lorda	203 mq	1,00	203,00 mq
Terrazzi Balconi	Sup. catastale lorda	31 mq	0,25	7,75 mq
Portici	Sup. catastale lorda	45 mq	0,30	13,50 mq
Ripostigli e locali accessori	Sup. catastale lorda	28 mq	0,40	11,20 mq
Cantina	Sup. catastale lorda	30 mq	0,30	9,00 mq
Totale superficie equivalente				244,45 mq

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

BCNC CORTILE SUB. [REDACTED]				
Locale/Area	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cortile pavimentato	Sup. catastale lorda	105 mq	1,00	105,00 mq
Giardino	Sup. catastale lorda	355 mq	0,85	301,75 mq
Totale superficie equivalente				406,75 mq

VALUTAZIONE COMPENDIO				
Immobile	Valore equivalente	Valore unitario	Quota possesso	Valore complessivo
Abitazione sub [REDACTED]	244,45 mq	770 €/mq	1/1	188.226,50 €
BCNC corte sub [REDACTED]	406,75 mq	20 €/mq	1/2	4.067,50 €

Valore stimato totale € 192.294,00

7.4. Valutazione immobili

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, delle opere sanabili; stimate: **11.300,00 €**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva **144.795,20 €**

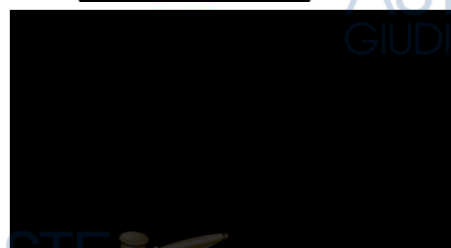
Riserve, osservazioni e precisazioni finali

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.

Bogogno, 08-05-2026

Il perito



Allegati:

- A) Documentazione catastale
- B) Documentazione ipotecaria
- C) Documentazione fotografica

Giudice Dott.ssa [REDACTED]