

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento esecutivo n° 90/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*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

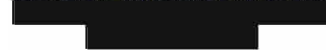
ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice [REDACTED]
Perito: architetto Massimo Franzoso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene in Cerano (NO), via Novara n. 26

Lotto unico

APPARTAMENTO IN EDIFICIO CONDOMINIALE con cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A.



Foglio 3 mappale 431 sub. 2

**Appartamento in edificio condominiale
piano rialzato**

Vista fronte principale lungo la via Novara

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foglio 3 mappale 431 sub. 15

Box singolo al piano S1

Vista frontale dall'area di manovra comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento con autorimessa** in edificio a regime condominiale, sito in Cerano (No), via Novara n. 26. L'immobile è compreso in una palazzina multipiano, libera su quattro lati di n. 3 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, serviti da scala comune senza ascensore. L'accesso al bene avviene dalla via Novara tramite cancello pedonale, mentre l'accesso alle autorimesse e all'area cortilizia comune avviene sempre dalla via Ticino con apposito cancello carraio.

L'unità immobiliare, ubicata al piano rialzato (1° f.t.), con accesso da scala comune, è così articolata: ingresso, locale soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera doppia, servizio igienico, camera singola e n. 2 balconi scoperti con affaccio sulle aree comuni. Fanno inoltre parte della proprietà, un locale cantina e un'autorimessa, entrambi ubicati al piano seminterrato,

Giudice
Perito: architetto Massimo Franzoso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



del fabbricato residenziale. Le superfici lorde e nette del bene sono distinte nel seguente modo:
Abitazione (piano rialzato) con pertinenti autorimessa e cantina (piano seminterrato) per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 125,00** e calpestabile di **mq. 107,00 circa** (abitazione, mq 74,00 + balconi, mq 7,00 + cantina, mq 8,00 + autorimessa, mq 18,00).

Identificato al catasto fabbricati come segue:

in capo a [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/1

Foglio 3 mappale 431 sub 2, categoria A/3, classe 2, composto da 5 vani – Via Novara n.28
Rendita euro 296,96;

Foglio 3 mappale 431 sub 15, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 16 – Via Novara n.28
piano S1 Rendita euro 61,97;

Ed identificato al catasto terreni come segue:

Foglio 3 mappale 431 Ente urbano, sup. Ha 00.09.65;

Gli attuali identificativi derivano dalla soppressione della particella 283 nel medesimo foglio di mappa secondo la VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/10/2004 Pratica n. NO0169699 in atti dal 27/10/2004 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 35244.2/2004).

Coerenze dell'appartamento sub. 2:

a nord vano scala comune e altra unità immobiliare; a est affaccio su area comune; a sud prospetto su area comune; a ovest altra unità immobiliare e affaccio su area comune;

Coerenze del locale cantina sub. 2:

a nord affaccio su area comune; a est altra unità immobiliare; a sud corridoio comune; a ovest altra unità immobiliare.

Coerenze autorimessa mappale sub. 15:

a nord affaccio verso area comune; a est altra unità immobiliare; a sud corridoio comune; a ovest altra unità immobiliare.

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 notaio [REDACTED]

[REDACTED] registrato a [REDACTED] e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Novara [REDACTED]

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica con esito positivo la completezza della documentazione presentata dai creditori procedenti e costituita da:

-Certificazione notarile sostitutiva ai sensi art. n. 567 c.p.c.

A questa si allegano inoltre gli ultimi aggiornamenti catastali (scheda catastale, estratto di mappa catastale e visure storiche – aprile 2025).

Giudice [REDACTED]
Perito: architetto Massimo Franzoso

Riguardo alle notifiche ai creditori iscritti e ai comproprietari (ai sensi ex art. n. 498 c.p.c.), è stata verificata attraverso gli opportuni accertamenti, l'assenza di trascrizioni ipotecarie in capo ad altri soggetti non intervenuti 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 delle unità immobiliari e quella contenuta nel pignoramento (dati catastali, consistenza e categoria) con la sola eccezione della toponomastica. Sulle schede catastali e sulle visure aggiornate, viene riportato il civico 28 anziché il 26 di via Novara, rilevato in sito. Mentre l' accesso all'autorimessa avviene dalla via Ticino anziché dalla via Novara.

Sono inoltre da segnalare 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** Considerata le caratteristiche tipologiche dei beni oggetto di stima e la relativa consistenza, questi vengono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima del valore complessivo delle unità immobiliari, tralasciando la divisibilità della proprietà, in quanto ritenuta non utile alla procedura.

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 semicentrale, nell'immediata periferia del tessuto urbano di antica formazione. In zona si rileva una sostanziale prevalenza di edifici residenziali indipendenti e a regime condominiale, con svariati esercizi commerciali al dettaglio, attività artigianali e terziarie.

Buona la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze, e adeguatamente distribuiti lungo le principali vie della periferia urbana. 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.

Giudice [REDACTED]
Perito: architetto Massimo Franzoso

3. STATO DI POSSESSO

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente in data 22/05/2025.

Le operazioni di rilievo si sono svolte in presenza della [REDACTED] (titolare del bene esecutato), del sig. [REDACTED] Custode giudiziario [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] attuale locataria dell'alloggio pignorato.

La suddetta signora [REDACTED] dichiarava di occupare il bene esecutato a seguito di subentro nel contratto di locazione dopo il decesso del coniuge [REDACTED] e di essere pertanto residente presso il medesimo alloggio insieme ai propri familiari , in forza di contratto di locazione regolarmente registrato. Gli estremi della locazione (cfr allegato A) sono i seguenti:

Contratto di locazione tra [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] della durata di anni 4+4 per l'importo di [REDACTED] di spese ordinarie, con scadenza al [REDACTED] Ultima Registrazione di subentro prodotta: a Novara in data [REDACTED]

Ai sensi dell'art. 2923 comma 1 c.c. , il contratto non viene giudicato opponibile . Si segnala in tal senso il verbale depositato dal Custode giudiziario da cui si evince l'intento di procedere alla scadenza del contratto, con l'ordine di liberazione dei locali, salvo diverso provvedimento del G.E.

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**

Ipoteca volontaria per € 160.000,00 iscritta [REDACTED] a garanzia di mutuo di €. 80.000,00 (durata 15 anni) stipulato con atto ricevuto in data [REDACTED] dal notaio [REDACTED] a favore [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (in ragione di 1/1).

Importo ipoteca: € 160.000,00

Importo capitale: € 60.000,00

Giudice [REDACTED]
Perito: architetto Massimo Franzoso



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**4.2.2 Pignoramenti****Pignoramento** immobiliare eseguito in data [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di [REDACTED] (in ragione di 1/1 sul diritto di proprietà) per
€ 55.534,06.ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**4.2.3 Altre trascrizioni**

Nessuna

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Novara, in data 29/07/2025, successivamente alla trascrizione dell'ultimo pignoramento, non figurano altre trascrizioni sul bene oggetto d'esecuzione (cfr. allegato E aggiornato alla data del 29/07/2025) .

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**4.2.4 Altre limitazioni d'uso**

nessuna

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistica-Edilizia**

Gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Cerano, hanno permesso di verificare, relativamente all'unità in questione, il rilascio del titolo autorizzativo relativo alla costruzione del fabbricato condominiale . Rispetto a quest'ultimo (meglio specificato al successivo punto 7) sono state riscontrate le seguenti difformità:

Diversa distribuzione spazi interni (posizionamento tramezzature poste a delimitazione di spazi disimpegno, soggiorno e cucina).

Le difformità individuate sono tutte regolarizzabili attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria (ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.). Sarà inoltre necessario provvedere al ripristino del serramento nel disimpegno, come da autorizzazione originale, al fine di ottenere la separazione tra il servizio igienico e il locale cucina.

Spese tecniche previste per la pratica comunale in sanatoria con opere pari a circa € 2.000,00 (oblazione-diritti + competenze) .

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 n. 2 schede planimetriche.

Costo previsto per variazioni € 800,00 (ottocento) oltre a € 140,00 di diritti catastali

Giudice [REDACTED]
Perito: architetto Massimo Franzoso

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione (preventivo gestione 2025/26):

euro 468,00

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 547,33

5.4 Quote millesimali di competenza:

proprietà : 118,40 su 1000,00

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 Attuali proprietari dal 26 giugno 1998**

proprietà per 1/1, in forza di atto di compravendita notaio

registrato a

e trascritto

in data

6.2 Precedenti proprietari

dal 28 ottobre 1993 al 25 giugno 1998

(proprietario per 1/4) ,

(proprietario per 1/2) ,

(proprietaria per 1/4) ,

in forza di acquisto atto di compravendita notaio

Antecedenti al ventennio

proprietà per la quota intera, in forza di relativo titolo di provenienza.

Giudice
Perito: architetto Massimo Franzoso

7. PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato entro cui è compresa l'unità stimata è stata effettuata in data antecedente al 1 settembre 1967, a seguito del rilascio del seguente titolo autorizzativo, rilasciati dal Comune di Cerano:

- Nulla osta del 26/06/1964;
- Autorizzazione di abitabilità n. 182 del 29/12/1965;

In seguito, è stata presentata la seguente pratica edilizia:

- Denuncia inizio attività prot. n. 12145 del 22/08/2006 (opere di manutenzione per installazione caldaia autonoma).

Non risultano depositati agli atti titoli autorizzativi successivi a tali date.

Descrizione particolareggiata dei beni di cui al punto A.**Foglio 3 mappale 431 subalterni 2 e 15**

Trattasi di **appartamento** in edificio a regime condominiale, sito in Cerano, via Novara n. 26. L'immobile è posto ad angolo tra la via Ticino e la stessa via Novara, una delle principali vie d'attraversamento del paese, nell'immediata periferia a nord del centro storico. Il fabbricato consta di n. 3 piani fuori terra, oltre a seminterrato, serviti da scala comune senza ascensore. Le unità residenziali sono nove in tutto e distribuite in n. 3 per piano.

Al piano seminterrato sono infine presenti le autorimesse, cantine e vani tecnici. Il compendio dispone infine di area pertinenziale comune, con spazi di manovra per le autovetture e per la sosta breve.

L'accesso pedonale al bene avviene dalla via Novara, tramite portone e atrio condominiale. L'ingresso carraio è invece posto sull'adiacente via Ticino con rampa di collegamento in superficie.

L'unità abitativa, ubicata al piano rialzato (1° f.t.) è così articolata: ingresso, locale soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e n. 2 balconi con affaccio sulle aree comuni. Il bene dispone di cantina e autorimessa singola, entrambe al piano seminterrato.

Il fabbricato dispone di struttura in calcestruzzo armato e solette in laterocemento. La copertura è a falde inclinate con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento.

Esternamente i tamponamenti sono caratterizzati da rivestimento in mattonelle di klinker, e campiture in intonaco tinte, davanzi e spallette finestrate in lastre lapidee. Le balconate sono protette da balaustre in profilati metallici verniciati. I serramenti esterni delle abitazioni, in legno verniciato, sono forniti di vetri semplici e di avvolgibili in pvc. I serramenti al

Giudice [REDACTED]
Perito: architetto Massimo Franzoso



piano rialzato e seminterrato (portoncino condominiale, e porte autorimesse) sono in metallo verniciato.

All'interno dell'abitazione si segnalano le seguenti finiture: pavimenti in marmette di pietra ricomposta (soggiorno – camere – cucina) e ceramica cm 10 x 20 (bagno) .

Pareti e soffitti sono intonacati, lisciati a gesso e tinteggiati. Il bagno presenta un rivestimento con piastrelle ceramiche formato cm 8 x 15. Le porte sono in legno naturale, con anta a battente a specchiatura vetrata.

La dotazione sanitaria del servizio igienico è costituita da tazza, bidet, mobile con lavabo sovrapiano, vasca ad incasso, corredati di miscelatori monocomando in ottone cromato.

Il riscaldamento è fornito da caldaia autonoma a metano , posta all'esterno, entro il balcone ovest, collegata a rete di distribuzione a pavimento con radiatori a parete in ghisa smaltata .

L'alloggio è inoltre fornito d'impianto elettrico con linee sottotraccia e interruttore di protezione e climatizzazione a split (unità singola in soggiorno)

Gli ambienti, presentano uno stato conservativo generale discreto ma non ottimale.

Autorimessa e cantina presentano finiture e impianti adeguati alla destinazione d'uso. Lo stato manutentivo viene giudicato appena sufficiente.

Destinazione urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente di Cerano l'immobile è identificato come " AREE DEL TESSUTO INSEDIATIVO RESIDENZIALE " (R 06) ed è normato dall' articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda in allegato per ogni maggior dettaglio .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano primo/abitazione	Sup. reale lorda	87,50	1,00	87,50
Piano primo/balconi	Sup. reale lorda	8,10	0,30	2,43
Piano seminterrato/cantina	Sup. reale lorda	8,90	0,25	2,22
Piano seminterrato/autorimessa	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
	Sup. reale lorda	124,50		102,15

Giudice [REDACTED]
Perito: architetto Massimo Franzoso

Caratteristiche descrittiveCaratteristiche strutturali fabbricato

Strutture verticali: materiale: calcestruzzo armato; condizioni: discrete.

Solai: tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde inclinate; materiale orditura: legno; manto: lastre in fibrocemento; condizioni: non rilevabili.

Scala comune: tipologia: rampe parallele in c.a.; materiali: pavimento in lastre lapidee rivestimento in pannelli lignei; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: finestre: materiale prevalente: in legno verniciato con vetro semplice, avvolgibili in pvc; condizioni serramenti sufficienti, condizioni avvolgibili discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno naturale con specchiature in vetro di sicurezza; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio forato; rivestimento: mattonelle di klinker e intonaco tinteggiato; condizioni: carenti.

Pavimentazione interna: materiale: mattonelle di pietra ricomposta, ceramica; condizioni discrete.

Plafoni/pareti: materiale: intonaco/gesso tinteggiato; condizioni: discrete.

Rivestimento: ubicazione bagno: materiale: piastrelle in ceramica cm 8x15, altezza da pavimento ml. 1,50, condizioni discrete.

Impianti: **la certificazione di conformità non è stata rilasciata.**

Gas: alimentazione: gas-metano;

Elettrici: tensione: 220V; sottotraccia con salvavita;

Termico/sanitario: Caldaia autonoma a metano; radiatori a parete in ghisa;

Idrico: derivazione da rete comunale;

Le certificazioni relative alla conformità impiantistica ai sensi della normativa vigente (DM n. 37/2008) in materia di sicurezza non risultano depositate né risultano in possesso dell'esecutato.

L'immobile **non dispone** attualmente di attestato di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente (D.M. 26/06/2015). Il precedente attestato (classe G indice IPE kwh/mq 320,8955) non risulta in corso di validità.

Giudice [REDACTED]
Perito: architetto Massimo Franzoso

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1 Criterio di stima**

Per il bene oggetto di stima, si è tenuto in considerazione il valore unitario a mq., considerando, comparativamente, i prezzi medi rilevati sul mercato locale ed il relativo ambito di zona. Si è tenuto conto dell'ubicazione, della comodità d'accesso, dello stato manutentivo dell'immobile, della qualità impiantistica, della vetustà e del grado di finitura.

La stima viene inoltre effettuata tenendo a riferimento i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2° sem. 2024) relativi al Comune di Cerano, codice di zona C1, microzona catastale 1, fascia semicentrale, tipologia: abitazioni civili di tipo normale da €/mq 840,00/ 1.250,00.

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 versa l'immobile.

Alla luce di quanto sopra, per il cespite esaminato, si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo pari a 0,80 % rispetto al valore in €/mq commerciale corrente di €/mq 1000,00 , ottenendo nel caso specifico un valore pari a **€/mq 800,00** in linea con le quotazioni del mercato immobiliare di zona per immobili usati.

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**A. Immobile ad uso abitativo con autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

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

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
Abitazione P1	87,50	800,00	70'000,00
Balconi P1	2,43	800,00	1'944,00
Cantina PS1	2,22	800,00	1'776,00
Autorimessa PS1	10,00	800,00	8'000,00
	102,15	800,00	81'720,00

Giudice [REDACTED]
Perito: architetto Massimo Franzoso

ASTE
GIUDIZIARIE

Valore corpo:	euro	81'720,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	81'720,00
Valore complessivo diritto e quota	euro	81.720,00

ASTE
GIUDIZIARIE**Riepilogo stima Lotto unico**ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ID	Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
A	Abitazione	92,15	800,00	73'720,00
	Autorimessa	10,00	800,00	8000,00
TOTALE LOTTO				81'720,00

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**8.4 Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto**

Riduzione del valore del -20% per le peculiarità legate alla vendita in sede esecutiva e per la mancanza delle certificazioni impiantistiche e dei consumi energetici.

euro 16'344,00

Spese condominiali insolute:

euro 547,33

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

euro 2'940,00

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**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 a carico della procedura:

euro 65.376,00

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

euro 61.888,67

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Totale arrotondato per difetto euro 62.000,00

Valore complessivo di 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati € 62.000,00 (sessantaduemila/00)

Giudice
Perito: architetto Massimo Franzoso

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- Su eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili con semplici sopralluoghi;*
- Sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegate alla presente relazione;*
- Sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie Comunali/ Regionali, in assenza di progetto verificato dall'Ente preposto,*
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.*



Novara 30 luglio 2025

Si allega:

- A. Verbale di sopralluogo e altri documenti
- B. Documentazione catastale
- C. Documentazione urbanistica
- D. Documentazione autorizzativa
- E. Ispezioni ipotecarie, atti
- F. Documentazione fotografica
- G. Spese



L'esperto

architetto Massimo Franzoso



Giudice [redacted]
Perito: architetto Massimo Franzoso

