

Fallimento _____
n. 56/2025 __RG FALL
Giudice delegato: Dott.ssa VERONICA ZANIN

Al Curatore Fallimentare: _____

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Marzio Gatti.

Con studio in Via Valerio Pansa n. 5 a Novara

telefono ... _____ .. mail ... _____ ... e PEC ... _____

Iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri di Novara al n. 1418A, in data 01.09.2025 è stato nominato in qualità di esperto per la perizia di stima dei beni immobili facenti parte la procedura concorsuale in specie dal Curatore _____ e in data 01.09.2025 ha effettuato giuramento avanti al Curatore _____.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. ELENCO GENERALE DEI BENI SOGGETTI A PROCEDURA FALIMENTARE.

➤ _____ – _____ - C.F. _____

Comune di Cameri – Via Picchetta, 6/8

1. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 2 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;
2. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 3 - Cat. A/2 – cl. 1, Cons. 8 vani - Via Picchetta n. 6 – Piano T-1 – rendita € 681,72;
3. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 4 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;
4. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 5 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;
5. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 6 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;
6. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 7 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;
7. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 8 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;
8. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 9 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;
9. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 10 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;
10. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 11 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;
11. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 12 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;
12. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 13 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;
13. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 14 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;
14. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 15 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;
15. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 16 - Cat. F/3 –Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;

I beni, situati nel Comune di Cameri (NO), Via Picchetta 6/8, sono di proprietà per 1/1 di

2. DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE DE BENI



Vista dall'alto dell'area di interesse.

Coerenze proprietà in senso orario:

Strada comunale della Picchetta, Fg. 33, Mapp. 138, 140, strada vicinale.

Il complesso immobiliare al catasto terreni insiste sul Fg. 33, Mapp. 220, di sup. catastale di m² 1976. Gli strumenti urbanistici di interesse sull'area sono quelli della variante parziale 38. La destinazione urbanistica è: altre aree.

Sull'area sono presenti i seguenti vincoli:

- Divieto ostacoli – Vincolo aeroportuale ai sensi della L. 58/63. Nessun ostacolo deve superare la quota s.l.m. di metri 173,65 – Art. 26
- Agricola tutela – Area del Parco naturale della Valle Ticino (L.R. 53/78 e s.m.i.) – Zona agricola speciale per la tutela del “*Pelobates Fuscus*”. – Art. 20

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 del 22/01/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”. Il complesso immobiliare fa parte dell'edificio storico corte “della Schiavenza”, primo nucleo edificato della Cascina Picchetta, residenza che risale fino al Cinquecento.

L'intervento previsto sul complesso è di completamento ristrutturazione di edifici residenziali/rurali e casseri appartenenti alla corte detta della Schiavenza, per la realizzazione di sette unità alloggio di tipo residenziale e di dieci posti auto pertinenziali.



Estratto Tav. 1 del PdC n. 01/2012 del 07/10/2013 – L'elaborato planimetrico del 20/03/2015 presenta altra suddivisione dei posti auto

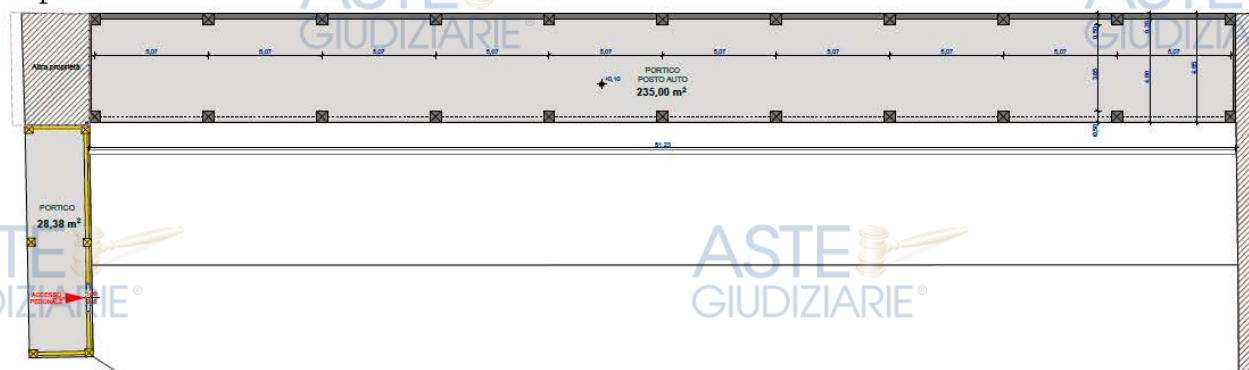
L'unica unità immobiliare terminata e che ha la Segnalazione Certificata per l'Abitabilità è l'unità immobiliare n. 2, corrispondente all'unità immobiliare Fig. 33, Mapp. 220, sub. 3.

Tutte le altre unità risultano al più al rustico, mentre nelle unità immobiliari n. 6 e 7 non è stata effettuata alcuna lavorazione.

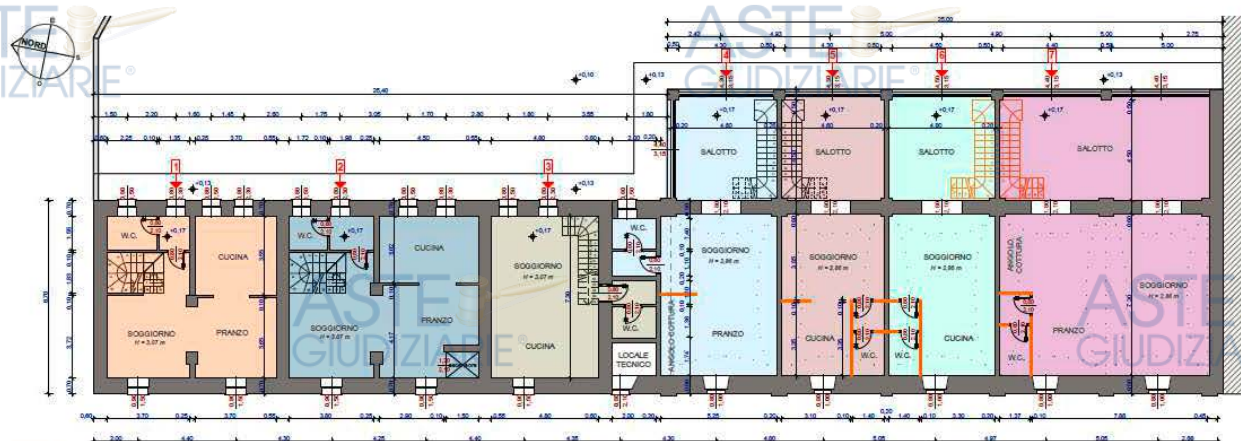
Nelle unità immobiliari n. 1 – 2 – 3 è previsto, al primo piano, un soppalco nella zona centrale del piano.

La copertura di tutte e 7 le unità immobiliari è stata completamente rifatta.

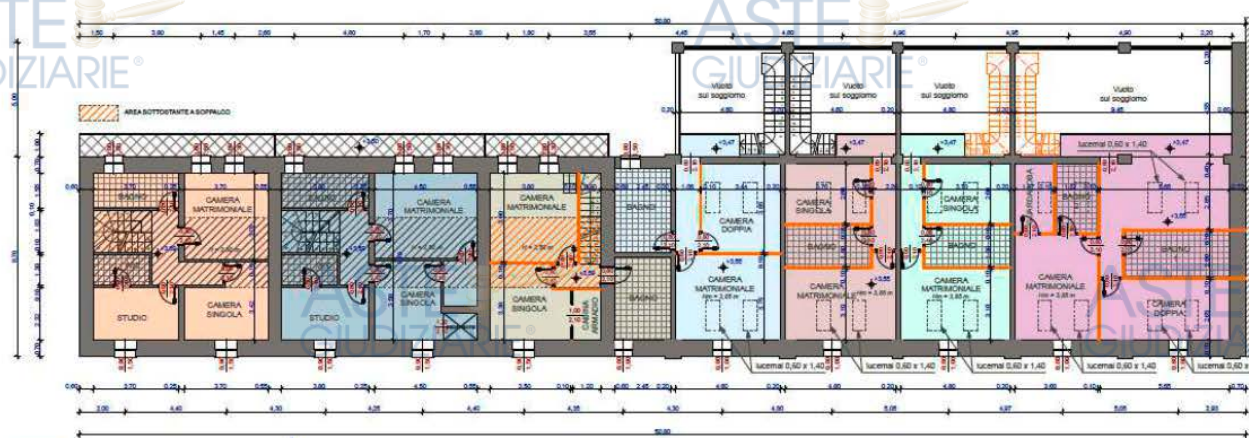
I posti auto sono individuati dagli esistenti pilastri in mattone pieno e sono privi anche di copertura.



Estratto Tav. 1 SCIA di completamento opere - Prot. 2016-15041 del 07/10/2016 – Posti auto



Estratto Tav. 1 SCIA di completamento opere - Prot. 2016-15041 del 07/10/2016 – Piano terra



Estratto Tav. 1 SCIA di completamento opere - Prot. 2016-15041 del 07/10/2016 – Piano primo

Le superfici equivalenti, calcolo presente all'interno della relazione di ogni unità commerciale, più comunemente definite superfici commerciali, includono non solo le superficie calpestabili, ma anche gli elementi accessori come i muri, oppure di balconi, cantine e altri spazi, rendendoli sempre una misura completa utile per il valore venale, utilizzando coefficienti di destinazione che correggono la superficie degli accessori.

Unità residenziali.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dove sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Immobili a destinazione residenziale.

La superficie omogeneizzata per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare sono state computate come di seguito:

Balconi, terrazzi e similari

- Se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - o Nella misura del 30% fino a m² 25;
 - o Nella misura del 10% per la quota eccedente m² 25.
- Se le pertinenze non sono comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - o Nella misura del 15% della superficie fino a m² 25;
 - o Nella misura del 5% per la quota eccedente m² 25.

La superficie omogeneizzata per le pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare sono state computate come di seguito.

Per quanto concerne la superficie di pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- Del 25 % qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

3. STATO DI POSSESSO

I beni, situati nel Comune di Cameri (NO), Via Picchetta 6/8, sono di proprietà per 1/1 di

[REDACTED]

Proprietà nel ventennio:

[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione a favore del 01/08/1996 – Reg. Part. 7292, Reg. Gen. 9857, pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 150430 del 23/07/1996, compravendita
- Iscrizione del 07/11/1998 – Reg. Part. 2760, Reg. Gen. 14794, pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 172897 del 06/11/1998, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione del 12/11/1998 - Reg. Part. 2796, Reg. Gen. 14995, pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 172897 del 06/11/1998, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento, iscrizione n. 2759 del 1998. Documenti correlati: iscrizione n. 2865 del 19/11/1998.
- Iscrizione del 19/11/1998 – Reg. Part. 2865, Reg. Gen. 15402, pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 172897 del 06/11/1998, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento, iscrizione n. 2796 del 1998
- Trascrizione a favore del 22/08/2000 – Reg. Part. 8529, Reg. Gen. 12705, pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Novara Rep. 1847/2000 del 09/08/2000, ordinanza di sequestro conservativo.
- Iscrizione del 12/06/2004 – Reg. Part. 3341, Reg. Gen. 12407, pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 232553 del 10/06/2004, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Documenti correlati: iscrizione n. 1164 del 29/05/2024
- Iscrizione del 23/06/2007 – Reg. Part. 3183, Reg. Gen. 14040, pubblico ufficiale Tribunale Rep. 1878/2006 del 14/06/2006
- Iscrizione del 29/05/2024 – Reg. Part. 1164, Reg. Gen. 8040, pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 232553 del 10/06/2004, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato. Formalità di riferimento: iscrizione n. 3341

del 2004

- Iscrizione del 21/11/2024 – Reg. Part. 2779, Reg. Gen. 17344, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. 2065/7324 del 15/11/2024, ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
- Trascrizione del 21/07/2025 – Reg. Part. 8971, Reg. Gen. 11889, pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Novara Rep. 2842 del 08/07/2025, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
- Trascrizione a favore e contro del 08/08/2025 – Reg. Part. 10364, Reg. Gen. 13697, pubblico ufficiale Tribunale di Novara Rep. 60 del 05/08/2025, atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

5. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE:

E' necessario presentare nuove pratiche autorizzative presso gli uffici comunali per completare tutte le opere e per adeguare il progetto autorizzativo a quanto realizzato che non corrisponde completamente alle autorizzazioni rilasciate.

Sono state reperite le seguenti pratiche:

- ✓ Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo di fabbricati esistenti Prot. 1996-09108 del 11/09/1996
- ✓ Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti Prot. 1999-17980 del 23/12/1999
- ✓ Ristrutturazione di casseri Prot. 2000-02347 del 16/02/2000
- ✓ Tinteggiatura pareti esterne del fabbricato Prot. 2008-13234 del 30/07/2008
- ✓ Ristrutturazione edifici residenziali/rurali e casseri, al fine di realizzare sette unità alloggio di tipo residenziale Prot. 2012-00868 del 20/01/2012
- ✓ Completamento ristrutturazione edifici residenziali/rurali appartenenti all'intera corte della "Schiavenza" Prot. 2012-00868-1 del 20/01/2012
- ✓ Completamento copertura delle autorimesse, completamento delle tramezzature interne agli alloggi, creazione velux sulla copertura, completamento impianti Prot. 2016-15041 del 07/10/2016

All'interno di ogni pratica sono presenti le varie autorizzazioni paesaggistiche.

Per quanto riguarda il catasto sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Elaborato planimetrico del 20/03/2015 Prot. NO0029181 del 10/04/2015
- Planimetria catastale Fg. 33, Part. 220, Sub. 3 dich. NO0077210 del 14/10/2016

AGIBILITA'

- ✓ E' presente segnalazione certificata di abitabilità (SCA) in data 10/04/2018 riferita all'unità immobiliare sub. 3. All'interno della pratica sono presenti tutte le certificazioni impiantistiche relative all'unità immobiliare di interesse.

In base al PRGC attuale i fabbricati hanno destinazione urbanistica: area residenziale.

6. STIMA UNITA' IMMOBILIARI

UNITA' IMMOBILIARE 1

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

1. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 2 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

corte ad uso privato (sub. 1), altra proprietà sub. 3, strada vicinale – mappale 141, strada comunale della Picchetta.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 2 – L'unità immobiliare è completamente al rustico, sono presenti tavolati interni e materiale vario al piano terra.

Unità immobiliare su due piani, al piano terra sono presenti ingresso, bagno, soggiorno, pranzo, cucina. Scala interna gettata in opera accede al piano superiore dove sono presenti disimpegno, due bagni di cui uno in aspirazione, camera singola e camera matrimoniale, oltre a balcone lungo tutta la facciata interna. Al primo piano, nella zona centrale dell'unità immobiliare sotto il colmo è presente soppalco.

La superficie commerciale del piano terra e del primo piano è di 74,20 m², per un totale di 148,20 m². Il balcone ha una superficie di 8,5 m².

Attualmente al piano terra i locali cucina e pranzo sono utilizzati dai proprietari del sub. 3 ed è parzialmente completata. E' presente chiusura posticcia nell'apertura tra soggiorno e pranzo.

Sono presenti parzialmente alcuni impianti.

Tabella principali superfici.

APPARTAMENTO 1 Su = 148,20 m ²	PIANO TERRA 74,20 m ²	CUCINA SOGGIORNO PRANZO	40,15 m ²	5,74 m ²	6,99
		CAMERA MATRIM.	14,00 m ²	3,34 m ²	4,19
	PRIMO PIANO 74,20 m ²	CAMERA SINGOLA	10,67 m ²	1,35 m ²	7,90
		STUDIO	8,80 m ²	1,35 m ²	6,37

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 1

Fg. 33, Part. 220, sub. 2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	148,40	1,00	148,40
Balcone	Sup. reale lorda	8,50	0,30	2,55
	Sup. reale lorda	157,00		150,95

Valutazione delle superfici**A. Unità immobiliare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 2

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	150,95	€ 600,00	€ 90.570,00
	150,95	Arrotondato a	€ 91.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 91.000,00**VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 1**Il valore totale è individuato in **€ 91.000,00****UNITA' IMMOBILIARE 2****DESCRIZIONE DEI BENI:****Comune di CAMERI****Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8**

2. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 3 - Cat. A/2 – cl. 1, Cons. 8 vani - Via Picchetta n. 6 – Piano T-1 – rendita € 681,72

Coerenze proprietà in senso orario:

corte ad uso privato (sub. 1), altra proprietà sub. 4, strada vicinale – Mapp. 141, sub. 2.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 3 – L'unità immobiliare è l'unica completata ed è presente Segnalazione Certificata di Abitabilità. E' attualmente occupata.

Unità immobiliare su due piani, al piano terra sono presenti ingresso, bagno, soggiorno, pranzo, cucina. In un angolo della zona pranzo è presente predisposizione per installare ascensore interno. Scala interna gettata in opera accede al piano superiore dove sono presenti disimpegno, due bagni di cui uno in aspirazione, camera singola e camera matrimoniale, oltre a balcone lungo tutta la facciata interna. Al primo piano, nella zona centrale dell'unità immobiliare sotto il colmo è presente soppalco.

La superficie commerciale del piano terra e del primo piano è di 79,00 m², per un totale di 158,00 m². Il balcone ha una superficie di 8,5 m².

Il riscaldamento è di tipo radiante a pavimento. Sono presenti anche stufe a pellet.

Presso il Comune di Cameri sono depositate le certificazioni degli impianti.

Tabella principali superfici.

APPARTAMENTO 2 Sul = 158,00 m²	PIANO TERRA 79,00 m²	CUCINA SOGGIORNO PRANZO	45,05 m²	5,74 m²	7,84
	PRANCO PRIMO 79,00 m²	CAMERA MATRIM.	16,65 m²	3,34 m²	4,98
		CAMERA SINGOLA	10,15 m²	1,35 m²	7,51
		STUDIO	8,80 m²	1,35 m²	6,35

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 2

Fig. 33, Part. 220, sub. 3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	158,00	1,00	158,00
Balcone	Sup. reale lorda	8,50	0,30	2,55
	Sup. reale lorda	166,50		160,55

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fig. 22, part. 220, sub. 3

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	160,55	€ 1.450,00	€ 232.797,50
	160,55	Arrotondato a	€ 233.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 233.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 2

Il valore totale è individuato in € 233.000,00

UNITA' IMMOBILIARE 3

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di CAMERI

Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

3. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 4 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

corte ad uso privato (sub. 1), altra proprietà sub. 5, strada vicinale – Mapp. 141, sub. 3.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 4 – L'unità immobiliare è completamente al rustico sono presenti tavolati interni. La suddivisione dei locali, al piano terra, non corrisponde a quanto licenziato. All'interno è presente materiale vario.

Unità immobiliare su due piani, al piano terra sono presenti soggiorno e cucina. Scala interna gettata in opera accede al piano superiore dove sono presenti disimpegno, ampio bagno camera singola e camera matrimoniale, oltre a balcone lungo tutta la facciata interna. Al primo piano, nella zona centrale dell'unità immobiliare sotto il colmo è presente soppalco.

La superficie commerciale del piano terra è di 54,70 m² mentre quella del primo piano è di 59,70 m², per un totale di 114,40 m². Il balcone ha una superficie di 8,5 m².

Sono presenti parzialmente alcuni impianti.

Tabella principali superfici.

APPARTAMENTO 3 SU = 114,40 m ²	PIANO TERRA 54,70 m ²	CUCINA			
		SOGGIORNO	35,05 m ²	4,39 m ²	7,98
	PRIMO PIANO 59,70 m ²	CAMERA SINGOLA	10,67 m ²	1,35 m ²	7,90
		CAMERA MATRIM.	14,82 m ²	3,04 m ²	4,87
		BAGNO	8,94 m ²	0,80	-

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 3

Fg. 33, Part. 220, sub. 4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	114,40	1,00	114,40
Balcone	Sup. reale lorda	8,50	0,30	2,55
	Sup. reale lorda	122,90		116,95

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fallimento n. 56/2025 Reg. Fallim.

pagina 10

Fg. 22, part. 220, sub. 4

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	116,95	€ 600,00	€ 70.170,00
	116,95	Arrotondato a	€ 71.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 71.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 3

Il valore totale è individuato in **€ 71.000,00**

UNITA' IMMOBILIARE 4

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di CAMERI

Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

4. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 5 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

corte ad uso privato (sub. 1), altra proprietà sub. 6, strada vicinale – Mapp. 141, sub. 4.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 5 – L'unità immobiliare è ancora in fase di realizzazione. Non è stato possibile accedere al primo piano in quanto era presente solo la casseratura della scala interna a cui erano stati rimossi dei puntelli. E' presente materiale vario al piano terra.

Unità immobiliare su due piani, al piano terra sono previsti salotto, con scala di accesso al primo piano, soggiorno, angolo cottura, pranzo e bagno. Al primo piano è previsto ampio vuoto sul soggiorno, corridoio/disimpegno con accesso a camera doppia, camera matrimoniale e bagno. Le camere prevedono lucernari a tetto

La superficie commerciale del piano terra è di 81,92 m² mentre quella del primo piano è di 57,08 m², per un totale di 139,00 m².

Tabella principali superfici.

APPARTAMENTO 4 SU = 139,00 m ²	PIANO TERRA 81,92 m ²	CUCINA			
		SOGGIORNO			
		SALOTTO	61,40 m ²	28,83 m ²	2,12
	PIANO PRIMO 57,08 m ²	CAMERA DOPPIA	13,25 m ²	1,68 m ²	7,88
		CAMERA MATRIM.	17,25 m ²	2,48 m ²	6,95
		BAGNO	8,94 m ²	1,20 m ²	-

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al

Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 4

Fg. 33, Part. 220, sub. 5

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	139,00	1,00	139,00
	Sup. reale lorda	139,00		139,00

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 5

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	139,00	€ 300,00	€ 41.700,00
	139,00	Arrotondato a	€ 42.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 42.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 4

Il valore totale è individuato in **€ 42.000,00**

UNITA' IMMOBILIARE 5

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di CAMERI

Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

5. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 6 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

corte ad uso privato (sub. 1), altra proprietà sub. 7, strada vicinale – Mapp. 141, sub. 5.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 6 – L'unità immobiliare è ancora in fase di realizzazione. Al piano terra sono presenti tavolati interni e materiale vario. E' altresì presente scala interna gettata in opera per accedere al primo piano.

Unità immobiliare su due piani, al piano terra sono previsti salotto, con scala di accesso al primo piano, soggiorno, cucina e bagno con antibagno. Al primo piano è previsto ampio vuoto sul soggiorno, corridoio/disimpegno con accesso a camera matrimoniale, bagno in aspirazione e camera singola. Le camere prevedono lucernari a tetto

La superficie commerciale del piano terra è di 65,75 m² mentre quella del primo piano è di 46,62 m², per un totale di 112,17 m².

Tabella principali superfici.

APPARTAMENTO 5 Sul = 112,17 m²	PANOTERRA 65,75 m²	CUCINA SOGGIORNO SALOTTO	50,62 m²	14,34 m²	3,52
	PIANO PRIMO 46,42 m²	CAMERA SINGOLA	9,62 m²	1,68 m²	5,72
		CAMERA MATRIM.	15,63 m²	2,48 m²	6,30
		BAGNO	6,66 m²	-	-

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 5

Fg. 33, Part. 220, sub. 6

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	112,17	1,00	112,17
	Sup. reale lorda	112,17		112,17

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 6

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	112,17	€ 400,00	€ 44.868,00
	112,17	Arrotondato a	€ 45.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 45.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 5

Il valore totale è individuato in € 45.000,00

UNITA' IMMOBILIARE 6

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di CAMERI

Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

Fallimento n. 56/2025 Reg. Fallim.

pagina 13

6. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 7 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

corte ad uso privato (sub. 1), altra proprietà sub. 8, strada vicinale – Mapp. 141, sub. 6.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 7 – Nell'unità immobiliare non sono state effettuate lavorazioni. Al piano terra è presente deposito/laboratorio utilizzato per il cantiere dove è presente molto materiale. Non è presente neanche la scala di accesso al primo piano che non risulta ancora diviso con il sub. 8 adiacente.

Unità immobiliare su due piani, al piano terra sono previsti salotto, con scala di accesso al primo piano, soggiorno, cucina e bagno con antibagno. Al primo piano è previsto ampio vuoto sul soggiorno, corridoio/disimpegno con accesso a camera matrimoniale, bagno in aspirazione e camera singola. Le camere prevedono lucernari a tetto

La superficie commerciale del piano terra è di 68,50 m² mentre quella del primo piano è di 49,60 m², per un totale di 115,10 m².

Tabella principali superfici.

APARTAMENTO 6 SU = 115,10 m ²	PIANO TERRA 68,50 m ²	CUCINA			
		SOGGIORNO			
		SALOTTO	53,15 m ²	14,97 m ²	3,55
	PIANO PRIMO 49,60 m ²	CAMERA SINGOLA	9,62 m ²	1,68 m ²	5,72
		CAMERA MATRIM.	15,63 m ²	2,48 m ²	6,30
		BAGNO	6,66 m ²	-	-

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 6

Fg. 33, Part. 220, sub. 7

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	115,10	1,00	115,10
	Sup. reale lorda	115,10		115,10

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 7

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	115,10	€ 200,00	€ 23.020,00
	115,10	Arrotondato a	€ 23.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 6

Il valore totale è individuato in € 23.000,00

UNITA' IMMOBILIARE 7**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Comune di CAMERI



Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

7. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 8 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 6 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

corte ad uso privato (sub. 1), altra proprietà – Mapp. 10, strada vicinale – Mapp. 141, sub. 7.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 8 – Nell'unità immobiliare non sono state effettuate lavorazioni. Al piano terra è presente materiale di vario genere. Non è presente neanche la scala di accesso al primo piano che non risulta ancora diviso con il sub. 7 adiacente.

Unità immobiliare su due piani, al piano terra sono previsti salotto, con scala di accesso al primo piano, soggiorno, pranzo, angolo cottura e bagno con antibagno. Al primo piano è previsto ampio vuoto sul soggiorno, zona relax, ampio bagno in aspirazione, camera doppia, camera matrimoniale, guardaroba e bagno esclusivo per 1 camera matrimoniale. Tutti i locali, con esclusione del bagno in aspirazione, prevedono lucernari a soffitto.

La superficie commerciale del piano terra è di 136,26 m² mentre quella del primo piano è di 94,58 m², per un totale di 230,84 m².

Tabella principali superfici.

APPARTAMENTO 7 Totale 230,84 m ²	PIANO TERRA 136,26 m ²	ANGOLO COTTURA SOGGIORNO / PRANZO SALOTTO	108,50 m ²	29,32 m ²	3,70
	PRIMO PIANO 94,58 m ²	CAMERA DOPPIA	14,85 m ²	2,48 m ²	6,02
		CAMERA MATRIM.	17,00 m ²	2,48 m ²	6,85
		BAGNO	9,10 m ²	-	-

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 7

Fg. 33, Part. 220, sub. 8

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	230,84	1,00	230,84
	Sup. reale lorda	230,84		230,84

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 8

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	230,84	€ 200,00	€ 46.168,00
	230,84	Arrotondato a	€ 47.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 47.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 7

Il valore totale è individuato in **€ 47.000,00**

UNITA' IMMOBILIARE 8

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di CAMERI



Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

8. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 9 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

altra proprietà – Mapp. 138, sub. 10, corte (sub. 1), altra proprietà – Mapp. 71.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 9 – Posto auto coperto con soppalco ancora da realizzare è presente solo la struttura.

La superficie commerciale del posto auto 1 è di 23,32 m² totali.

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la

presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 8

Fg. 33, Part. 220, sub. 9

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	23,32	1,00	23,32
	Sup. reale lorda	23,32		23,32

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 9

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	23,32	€ 120,00	€ 2.798,40
	23,32	Arrotondato a	€ 3.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 3.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 8

Il valore totale è individuato in € 3.000,00

UNITA' IMMOBILIARE 9

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di **CAMERI**

Comune di **CAMERI** – Via Picchetta 6/8

9. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 10 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

altra proprietà – Mapp. 138/140, sub. 11, corte (sub. 1), sub. 9.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 9 – Posto auto coperto con soppalco ancora da realizzare è presente solo la struttura.

La superficie commerciale del posto auto 2 è di 46,64 m² totali.

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 9

Fg. 33, Part. 220, sub. 10

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	46,64	1,00	46,64
	Sup. reale lorda	46,64		46,64

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 10

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	46,64	€ 120,00	€ 5.596,80
	46,64	Arrotondato a	€ 6.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 6.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 9

Il valore totale è individuato in **€ 5.000,00**

UNITA' IMMOBILIARE 10

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di CAMERI

[REDACTED]

Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

10. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 11 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

altra proprietà – Mapp. 140, sub. 12, corte (sub. 1), sub. 10.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 11 – Posto auto coperto con soppalco ancora da realizzare è presente solo la struttura.

La superficie commerciale del posto auto 3 è di 23,32 m² totali.

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 10

Fg. 33, Part. 220, sub. 11

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	23,32	1,00	23,32
	Sup. reale lorda	23,32		23,32

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 11

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	23,32	€ 120,00	€ 2.798,40
	23,32	Arrotondato a	€ 3.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 3.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 10

Il valore totale è individuato in **€ 3.000,00**

UNITA' IMMOBILIARE 11

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di CAMERI

[REDACTED]

Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

11. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 12 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

altra proprietà – Mapp. 140, sub. 13, corte (sub. 1), sub. 11.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 12 – Posto auto coperto con soppalco ancora da realizzare è presente solo la struttura.

La superficie commerciale del posto auto 4 è di 23,32 m² totali.

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 11

Eg. 33, Part. 220, sub. 12

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	23,32	1,00	23,32
	Sup. reale lorda	23,32		23,32

Valutazione delle superfici**A. Unità immobiliare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 12

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	23,32	€ 120,00	€ 2.798,40
	23,32	Arrotondato a	€ 3.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 3.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE 11

Il valore totale è individuato in € 3.000,00

UNITA' IMMOBILIARE 12**DESCRIZIONE DEI BENI:**Comune di CAMERIComune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

12. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 13 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

altra proprietà – Mapp. 140, sub. 14, corte (sub. 1), sub. 12.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 13 – Posto auto coperto con soppalco ancora da realizzare è presente solo la struttura.

La superficie commerciale del posto auto 5 è di 23,32 m² totali.

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 12

Fg. 33, Part. 220, sub. 13

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	23,32	1,00	23,32
	Sup. reale lorda	23,32		23,32

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 13

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	23,32	€ 120,00	€ 2.798,40
	23,32	Arrotondato a	€ 3.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 3.000,00

UNITA' IMMOBILIARE 13

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di CAMERI



Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

13. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 14 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

altra proprietà – Mapp. 140, sub. 15, corte (sub. 1), sub. 13.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 14 – Posto auto coperto con soppalco ancora da realizzare è presente solo la struttura.

La superficie commerciale del posto auto 6 è di 23,32 m² totali.

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 13

Fg. 33, Part. 220, sub. 14

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	23,32	1,00	23,32
	Sup. reale lorda	23,32		23,32

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 14

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	23,32	€ 100,00	€ 2.798,40
	23,32	Arrotondato a	€ 3.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 3.000,00

UNITA' IMMOBILIARE 14

DESCRIZIONE DEI BENI:

Comune di CAMERI

[REDACTED]

Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8

14. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 15 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

altra proprietà – Mapp. 140, sub. 16, corte (sub. 1), sub. 14.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 15 – Posto auto coperto con soppalco ancora da realizzare è presente solo la struttura.

La superficie commerciale del posto auto 7 è di 23,32 m² totali.

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI**Comune di Cameri**

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 14

Eg. 33, Part. 220, sub. 15

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	23,32	1,00	23,32
	Sup. reale lorda	23,32		23,32

Valutazione delle superfici**A. Unità immobiliare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Fg. 22, part. 220, sub. 15

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	23,32	€ 120,00	€ 2.798,40
	23,32	Arrotondato a	€ 3.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 3.000,00**UNITA' IMMOBILIARE 15****DESCRIZIONE DEI BENI:****Comune di CAMERI****Comune di CAMERI – Via Picchetta 6/8**

15. Catasto Fabbricati – Fg. 33, Part. 220, sub. 16 - Cat. F/3 – Via Picchetta n. 8 – Piano T-1;

Coerenze proprietà in senso orario:

altra proprietà – Mapp. 140/10, corte (sub. 1), sub. 15.

1 – Fg. 33, Part. 220, sub. 16 – Posto auto coperto con soppalco ancora da realizzare è presente solo la struttura.

La superficie commerciale del posto auto 8 è di 46,64 m² totali.

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Cameri

Visto lo stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari, nello stato attuale in cui si trovano, la particolarità delle proprietà di interesse e la sua posizione, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Immobiliari OMI) relativi al Comune di Cameri, al Borsino Immobiliare Novarese, tenendo conto della situazione immobiliare e degli oneri per la presentazione delle nuove pratiche (edilizie e catastali). Le fonti di informazione sono stati il Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cameri, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio (OMI), Borsino Immobiliare Novarese.

UNITA' IMMOBILIARE 15

Eg. 33, Part. 220, sub. 16

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	46,64	1,00	46,64
	Sup. reale lorda	46,64		46,64

Valutazione delle superfici

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Eg. 22, part. 220, sub. 16

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	46,64	€ 120,00	€ 5.596,80
	46,64	Arrotondato a	€ 6.000,00

- Valore arrotondato dell'intero:

€ 6.000,00

RIASSUNTO STIMA UNITA' IMMOBILIARI

Abitazioni

✓ Unità immobiliare 1 – sub. 2	€ 91.000,00
✓ Unità immobiliare 2 – sub. 3	€ 233.000,00
✓ Unità immobiliare 3 – sub. 4	€ 71.000,00
✓ Unità immobiliare 4 – sub. 5	€ 42.000,00
✓ Unità immobiliare 5 – sub. 6	€ 45.000,00
✓ Unità immobiliare 6 – sub. 7	€ 23.000,00
✓ Unità immobiliare 7 – sub. 8	€ 47.000,00

Parziale 1 € 552.000,00

Posti auto

✓ Unità immobiliare 8 – sub. 9	€ 3.000,00
✓ Unità immobiliare 9 – sub. 10	€ 6.000,00
✓ Unità immobiliare 10 – sub. 11	€ 3.000,00
✓ Unità immobiliare 11 – sub. 12	€ 3.000,00
✓ Unità immobiliare 12 – sub. 13	€ 3.000,00
✓ Unità immobiliare 13 – sub. 14	€ 3.000,00
✓ Unità immobiliare 14 – sub. 15	€ 3.000,00
✓ Unità immobiliare 15 – sub. 16	€ 6.000,00

Parziale 2 € 30.000,00

TOTALE € 582.000,00

VALORE TOTALE DELLE 15 UNITA' IMMOBILIARI € 582.000,00

E' PREVISTO UN LOTTO UNICO PER LE 15 UNITA' IMMOBILIARI.

Novara, 05 dicembre 2025

L'esperto incaricato
Dott. Ing. Marzio Gatti

