TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **143/2025**

[redacted]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. MAURO DEJANA
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1126
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. CTU 73
C.F. DJNMRA62E19G478P- P.Iva 01320470030

con studio in Novara - VIA EDOARDO CHINOTTO 25 telefono: 0321494604
email: dejana_ing@inwind.it pec: mauro.dejana@ingpec.eu

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

1 Premesse

1.1 Verifica della documentazione presente nel fascicolo

Nel fascicolo è presente la documentazione per procedere con la perizia tra cui la certificazione notarile e la documentazione ipo-catastale.

1.2 Accertamento tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

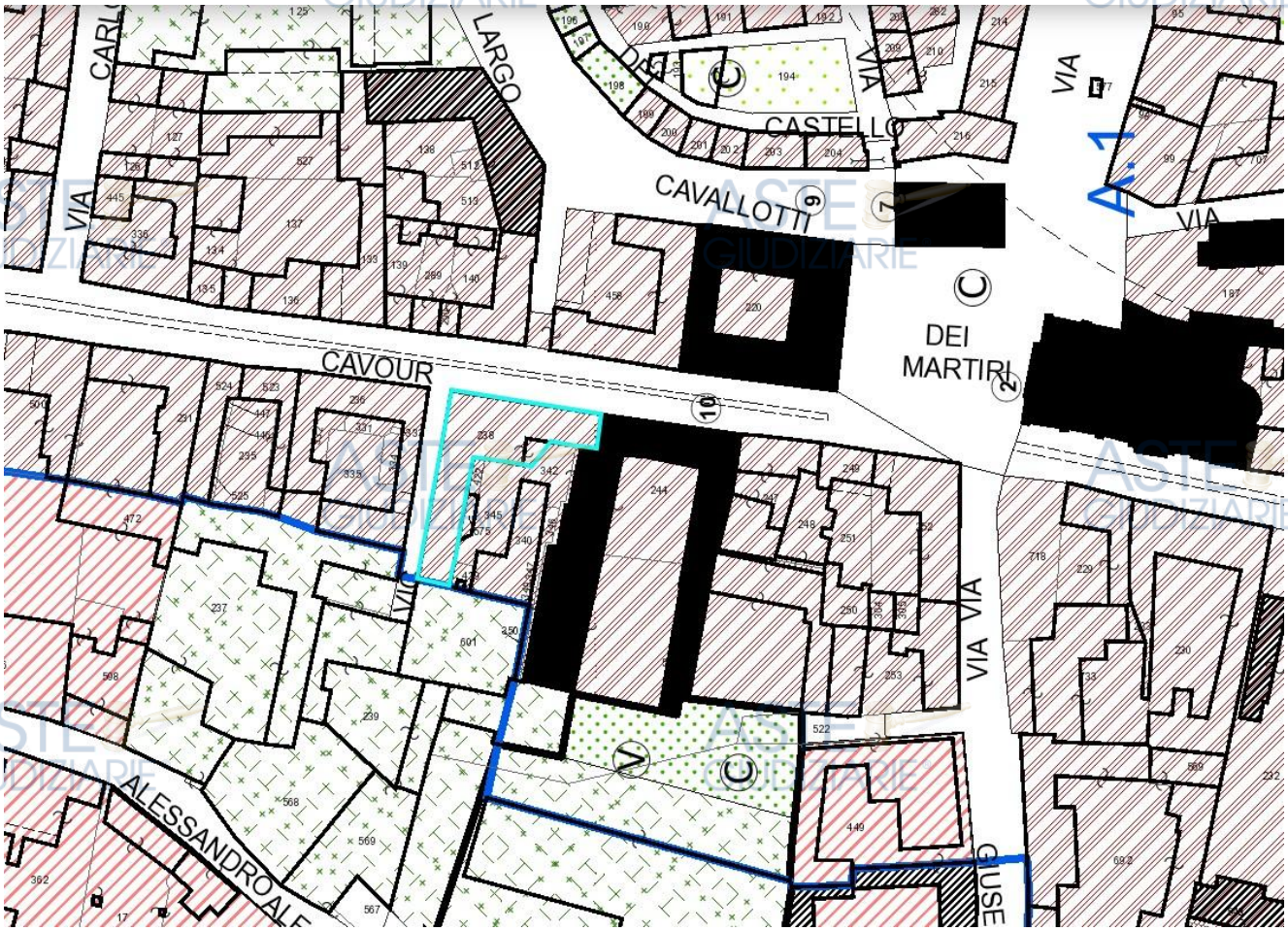
I dati indicati nel pignoramento (indirizzo, piano, dati catastali e confini) hanno consentito l'individuazione degli immobili in modo corretto.

TRATTASI DI UN COMPARTO DI 4 UNITÀ SINGOLARMENTE DISTINTE IN CATASTO

2 Descrizione sommaria della zona

2.1 Caratteristiche della zona

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Vespolate (NO) in Via Monte Grappa, 1, traversa di Via Cavour, nel centro storico, a carattere principalmente residenziale (lotto evidenziato in azzurro) .



NTC Foglio 21 particella 238 sup. catastale 394 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

I servizi offerti nel Comune sono molteplici, tra i quali: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, negozi al dettaglio, farmacie, banche e uffici pubblici.

La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

3 Contesto urbanistico

3.1 Estratto del piano regolatore generale



Figura 1 – Estratto di Piano Regolatore Via Monte Grappa, 1 – Vespolate (NO)



Figura 2 – Legenda di Piano Regolatore

Norme tecniche ed indici urbanistici relativi al lotto (PRG Comune di Vespolate) :

Art. 3.3.1 Aree residenziali consolidate (Bs)

Definizione:

1. Comprendono le parti del territorio già urbanizzato con prevalente destinazione residenziale, costituite da lotti edificati generalmente di recente formazione; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di completamento e riqualificazione urbanistica ed edilizia, nonché di riassetto ambientale. Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea B" ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
   Proprie: A1, G1;
   Ammesse: B1, B2, C1, C3, C5

In ogni caso le destinazioni ammesse, complessivamente non possono risultare superiori al 50% della Sul dell'unità edilizia e/o di quella realizzabile sull'area di pertinenza di riferimento.
Tutte le destinazioni non elencate sono da considerare in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

Tipi di Intervento:
4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni di cui ai successivi commi 5 e 19, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D, SE, A, NC, NCa.
La Tavola P.3 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto (RE1) in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.

5. Gli interventi di nuova costruzione (NC), sono limitati alla realizzazione di sopraelevazioni e/o ampliamenti in contiguità fisica con i fabbricati esistenti e non possono comportare la realizzazione di corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, salvo che siano rispettate le seguenti condizioni:
- ove la configurazione planimetrica del lotto lo consenta e nel rispetto dei parametri e dell'indice di densità fondiaria;
- ove la configurazione planimetrica del lotto, catastalmente ed urbanisticamente autonomo consenta un accesso carraio diretto ed esclusivo sulla viabilità pubblica.

Parametri:
6. Tutti gli interventi ammessi devono fare riferimento ai seguenti parametri edilizi:
If: 1 mc/mq
Sc: 30% max
Rp: 40% min
H: ml 9
Np: 2 (oltre ad un eventuale piano terra non adibito a residenza)
D: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
Dc: non inferiore a ml 5,00
Ds: non inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore/uguale a ml 7,00non inferiore a ml 7,50 per strade di larghezza superiore a ml 7,00.

Disposizioni particolari:
7. E' sempre ammessa la modifica di destinazioni d'uso ai fini residenziali di fabbricati destinati ad altro uso, purché debitamente accatastati o autorizzati, entro i limiti parametrici complessivi di cui al comma precedente.

8. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso produttive e agricole in contrasto ai sensi del 2° comma, limitatamente alla superficie utile lorda esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, e sino alla cessazione e/o trasferimento dell'attività in essere; sono tassativamente escluse le destinazioni d'uso che comportano lo svolgimento di attività rumorose, nocive o moleste, o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, incompatibili con la funzione residenziale; per il trasferimento di queste ultime attività si fa riferimento a quanto previsto dalla LR 56/77 smi, art.53.

9. Con riferimento al comma precedente, le attività agricole sono ammesse limitatamente allo stoccaggio dei prodotti ed al ricovero degli attrezzi e delle macchine, con l'esclusione di nuove stalle e attrezzature per il ricovero di animali.

10. Sugli edifici con le destinazioni di cui ai precedenti commi 8. e 9. sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul, nonché di adeguamento alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza; tali edifici, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso; alla cessazione e/o trasferimento dell'attività in essere, anche con interventi di sostituzione edilizia, potrà comunque essere recuperata per le destinazioni proprie e ammesse di cui al comma 2., l'intera Sul preesistente anche in deroga ai parametri If e Sc di cui al comma 6.

11. La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è consentita senza limitazioni localizzative all'interno dell'area di pertinenza mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale.

12. Nel caso di ampliamenti e completamenti in aderenza a fabbricati esistenti o quando le esigenze di composizione e di decoro urbano privilegino la conservazione di cortine con distanza dalle strade inferiori a ml. 5,00 in virtù di specifico e motivato parere della Commissione Edilizia, può essere derogato il parametro Ds di cui al comma 6.

13. Fatte comunque salve le prescrizioni di codice civile è ammessa la costruzione a confine:
- per nuove costruzioni in aderenza con edifici attigui preesistenti a confine;
- nei casi in cui sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti, che risulti da apposito atto registrato e trascritto;
- per autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima di ml. 3,00 da misurarsi in riferimento al punto più alto di copertura ed altezza interna media minore di ml. 2,70.

14. Per gli edifici esistenti posti a meno di ml. 5,00 dai confini è consentito l'eventuale sopralzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purchè la distanza tra le eventuali pareti finestrate (sia di nuova realizzazione che preesistenti) non risulti inferiore a ml. 10,00.

15. Per edifici esistenti con pareti poste a meno di ml. 10,00 da edifici antistanti è consentito l'eventuale sopralzo di un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

piano all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purchè la distanza tra le eventuali pareti finestrate (sia di nuova realizzazione che preesistenti) non risulti inferiore a ml. 10,00. E' consentito il recupero di volumi esistenti con pareti poste a meno di ml. 5,00 dai confini o a meno di ml. 10,00 da pareti antistanti, con l'esclusione di nuove aperture su tali pareti.

16. Gli interventi di sostituzione edilizia, consentiti esclusivamente per edifici non meritevoli di conservazione, possono recuperare la Sul preesistente anche in deroga ai parametri di cui al comma 6.

17. Negli ambiti soggetti a Piano Esecutivi Convenzionati vigenti localizzati nelle aree residenziali consolidate, ogni intervento è regolato dai relativi strumenti attuativi in vigore alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC; alla scadenza decennale di tali strumenti esecutivi, le aree interessate saranno soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo.

18. In tutti gli interventi edilizi consentiti, in ogni caso non sono ammessi piani residenziali produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico - architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.

19. Nelle aree residenziali consolidate ricadente nella classe IIIb di cui alla "carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Tav. P5), sono acconsentiti gli adeguamenti igienico funzionali o adeguamenti che consentano una più razionale utilizzazione del fabbricato esistente, escludendo la realizzazione di nuove unità abitative.

20. Gli interventi edilizi consentiti nell'ambito normativo di cui al presente articolo, dovranno essere coerenti con i criteri e gli indirizzi progettuali riportati nel Capitolo 1 *"Regole compositive ed indirizzi di progetto"* dell"\Abaco degli interventi": in particolare dovrà essere preservato ed adeguatamente valorizzato l'"impianto morfologico a pettine" collocato lungo le vie Volta e Battisti

21. Gli ambiti contrassegnati con (*), individuati dalla Variante strutturale n.2/2011, sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 s.m.i.. La relativa convenzione dovrà prevedere la completa cessione delle aree destinate a viabilità e/o servizi nella misura indicata nella Tavole di PRGC all'interno del comparto perimetrato.

4 Identificazione dei beni oggetto di vendita

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono ubicati nel **Comune di Vespolate Novarese (NO)** in **Via Monte Grappa, 1 eretti su parte dell'area distinta al Catasto Terreni del detto Comune al** [redacted] di superficie catastale totale di 343 mq. L'accesso alle unità immobiliari oggetto della presente relazione avviene in forza dei patti e delle servitù convenuti nell'atto di compravendita in data [redacted], repertorio n.[redacted] a rogito Notaio [redacted], registrato a Novara il [redacted] al n.[redacted] e trascritto il [redacted] ai nn.[redacted]. Nell'atto è inoltre riportato che :

a) l'immobile censito al NCEU al foglio [redacted], sito al piano terra, è gravato da servitù per le condutture di gas, acqua potabile, scarichi di acque reflue ed acqua piovana a favore delle unità ad esso soprastanti al primo e secondo piano; nell'atto viene fatta espressa deroga alle distanze legali per quanto riguarda dette condutture in modo che resti legittimo lo stato attuale degli immobili di rispettiva proprietà ;

b) la piccola porzione di cortile distinta al NCEU al [redacted] è gravata, lungo il lato nord, per una larghezza di metri 1,50, da servitù di passaggio a favore dell'immobile censito al [redacted] per l'accesso e recesso al cortile comune.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

LOTTO A

Il bene è identificato al NCEU nel Comune di Vespolate (NO) al :

- [redacted].

I locali sono posti al **piano terra** in Via Monte Grappa, 1 – Vespolate (NO) e sono costituiti da : **magazzino, ripostiglio e cantina**. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda commerciale di mq 31,90. Coerenze :

- a nord ➔ altra proprietà [redacted] ;
- a ovest ➔ Via Monte Grappa ;
- a sud ➔ altra proprietà ;
- a est ➔ stessa proprietà [redacted] .

Unitamente all'unità immobiliare il presente lotto comprende anche spazio aperto coperto, chiuso su tre lati identificato al NCEU nel Comune di Vespolate (NO) al :

- [redacted], ente urbano di superficie catastale 15 mq.

Coerenze :

- a nord ➔ altra proprietà ([redacted]) ;
- a ovest ➔ sub 16 ;
- a sud ➔ altra proprietà ;
- a est ➔ cortile ([redacted]) .

LOTTO B

Il bene è identificato al NCEU nel Comune di Vespolate (NO) al :

- [redacted]

L'appartamento è posto al **piano primo** in Via Monte Grappa, 1 – Vespolate (NO) ed è composto da: **cucina, bagno, corridoio, camera da letto**. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda commerciale di mq 44,65. Coerenze :

- a nord ➔ stessa proprietà ([redacted]);
- a ovest ➔ Via Monte Grappa ;
- a sud ➔ altra proprietà;
- a est ➔ cortile ([redacted]) .

Unitamente all'unità immobiliare il presente lotto comprende anche lo spazio aperto, chiuso su due lati ed identificato al NCEU nel Comune di Vespolate (NO) al :

- [redacted], bene comune

Coerenze :

- a nord ➔ stessa proprietà ([redacted]);
- a ovest ➔ stessa proprietà ([redacted]);
- a sud ➔ altra proprietà ;
- a est ➔ cortile ([redacted]) .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

LOTTO C

Il bene è identificato al NCEU nel Comune di Vespolate (NO) al :

- [redacted]

L'appartamento è posto al **piano primo** in Via Monte Grappa, 1 – Vespolate (NO) ed è composto da: **cucina, disimpegno, bagno, corridoio, 2 camere da letto**. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda commerciale di mq 65,79. Coerenze :

- a nord ➔ Via Cavour ;
- a ovest ➔ Via Monte Grappa ;
- a sud ➔ stessa proprietà ([redacted]) e bene comune ([redacted]) ;
- a est ➔ altra proprietà e scala comune ([redacted]) .

Unitamente all'unità immobiliare il presente lotto comprende anche lo spazio aperto, chiuso su due lati ed identificato al NCEU nel Comune di Vespolate (NO) al :

- [redacted] **,** bene comune

Coerenze :

- a nord ➔ stessa proprietà ([redacted]);
- a ovest ➔ stessa proprietà ([redacted]);
- a sud ➔ altra proprietà ;
- a est ➔ cortile ([redacted]) .

LOTTO D

Il bene è identificato al NCEU nel Comune di Vespolate (NO) al :

- [redacted]

L'appartamento è posto al **piano secondo** in Via Monte Grappa, 1 – Vespolate (NO) ed è composto da: **terrazzo chiuso, cucina, bagno, camera da letto**. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda commerciale di mq 55,46. Coerenze :

- a nord ➔ Via Cavour ;
- a ovest ➔ Via Monte Grappa ;
- a sud ➔ altra proprietà ;
- a est ➔ altra proprietà .

Unitamente all'unità immobiliare il presente lotto comprende anche lo spazio aperto, chiuso su due lati ed identificato al NCEU nel Comune di Vespolate (NO) al :

- [redacted] **,** bene comune

Coerenze :

- a nord ➔ stessa proprietà ([redacted]);
- a ovest ➔ stessa proprietà ([redacted]);
- a sud ➔ altra proprietà ;
- a est ➔ cortile ([redacted]) .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

5 Stato di possesso

Tutti gli immobili risultano essere di proprietà per la quota di 1000/1000mi di:

[redacted]

6 Vincoli ed oneri giuridici

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

6.2.1 Iscrizioni ipotecarie

- *Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo,* iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale Novara servizio di pubblicità immobiliare in data [redacted] per concessione di garanzia di mutuo fondiario Notaio [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted], 8 , per capitale di € 76.785,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 192.000,00 con durata 15 anni a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su :

  [redacted]

  siti nel comune di Vespolate (NO) in Via Monte Grappa, 1 .

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento :

- *Ipoteca in rinnovazione : ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo* atto Notaio [redacted] ed iscritta presso gli Uffici di pubblicità immobiliare di [redacted] al numero generale [redacted] a favore di [redacted] con sede [redacted] per capitale di € 76.785,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 192.000,00, durata 15 anni, a carico di [redacted] Nota in rettifica alla formalità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

trascritta presso l'Ufficio del Registro di Novara il [redacted] ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- *Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara* – Verbale di pignoramento immobili rep. [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Novara, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] a carico di [redacted]

7 Pratiche edilizie

In data 15/06/2026 è stata richiesto l'accesso agli atti presso lo sportello unico telematico dell'edilizia del Comune di Vespolate (NO). Con prot [redacted] l'ufficio competente ha inviato la documentazione presente agli atti in modalità telematica a mezzo PEC . La pratica edilizia di seguito elencata si riferisce ai subalterni 19 e 20 (piano primo) e sub 14 (piano secondo) :

- DIA prot. [redacted] per lavori di :
  - **ristrutturazione interna con nuove tramezzature, divisione dell'unità immobiliare in due unità al piano primo e ristrutturazione al piano secondo, rifacimento degli impianti (idraulico e di riscaldamento), esecuzione di traccia sul muro perimetrale esterno per il passaggio della rete fognaria e successivo ripristino. Rifacimento della copertura esistente**

  a firma del Sig. [redacted] con progetto del Geom. [redacted] con studio in [redacted]
  Lavori eseguiti in economia sotto la diretta responsabilità della D.L.

Non risultano presenti pratiche edilizie relative all'unità immobiliare identificata al [redacted] (piano terra).

8 Cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza

Proprietario attuale : *DAL 5/11/2002:*

[redacted]

Proprietari precedenti: *FINO AL 5/11/2002:*

- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

9 Descrizione e valutazione dei beni oggetto di vendita

LOTTO A

A.1 Identificazione del lotto

[redacted]

I locali sono posti al **piano terra** in Via Monte Grappa, 1 – Vespolate (NO) e sono costituiti da : **magazzino, ripostiglio e cantina**. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda commerciale di mq 31,90.

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **Altezza netta interna : 2,90 m**

Caratteristiche descrittive	
Componenti strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: muratura in laterizio, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizi e costruttivi:	
Infissi esterni:	tipologia: a battente, materiale: ferro, vetri singoli, condizioni: degradati
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: degradati
Pavimentazione interna:	materiale: battuto di cemento, condizioni: degradata
Portone di ingresso:	tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, accessori: NESSUNO , condizioni: degradato
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: NON A NORMA
Citofonico:	NON PRESENTE
Gas:	NON PRESENTE
Termico:	NON PRESENTE

SUPERFICI EQUIVALENTI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	Sup. reale lorda	21,77	1,00	21,77
RIPOSTIGLIO	Sup. reale lorda	6,65	1,00	6,65
CANTINA	Sup. reale lorda	3,48	1,00	3,48
AREA COPERTA DI PERTINENZA (mapp 422)	Sup. netta	15,72	0,40	6,29
Superficie reale lorda totale		**47,62**		**38,19**

A.2 Occupazione degli immobili

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare costituente il presente lotto risultava **NON OCCUPATO.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

A.3 Giudizio di conformità

A.3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia: GIUDIZIO NON ESPRIMIBILE

A seguito del sopralluogo effettuato in data **4 giugno 2026** e della documentazione inviata dal SUE del Comune di Vespolate sull'unità immobiliare **non è possibile esprimere il giudizio di conformità urbanistico-edilizia in quanto agli atti non sono presenti pratiche relative ad opere edilizie.**

La presenza della planimetria catastale del 2001 non è sufficiente per dare un giudizio positivo; come stabilito dal Decreto Semplificazioni (D.L. 76/2020) e confermato dal recente Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024), lo "stato legittimo" di un immobile si dimostra esclusivamente con i titoli abilitativi (licenze, concessioni, permessi di costruire, Scia) e non con i documenti catastali.

Dovrà essere dimostrato che l'edificio sia stato realizzato prima del 1967. Se è ante-1967 e la planimetria catastale del 2001 rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi da allora, si può tentare di dimostrare lo stato legittimo tramite aerofotogrammetrie storiche o rogiti notarili dell'epoca. Se invece l'edificio è stato costruito dopo il 1967 senza alcun titolo, l'unica strada è presentare una pratica di sanatoria (ora agevolata per le parziali difformità dal Salva Casa), pagando la relativa sanzione, a patto che l'opera rispetti le disposizioni urbanistiche attuali.

A.3.2 Giudizio di conformità catastale: GIUDIZIO POSITIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **4 giugno 2026** e della documentazione presente all'ufficio provinciale del territorio l'unità immobiliare **risulta corrispondente con la planimetria catastale .**

A.4 Stima del valore di mercato

A.4.1 Criterio di stima utilizzato

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per il centro storico di Vespolate (NO) in cui è ubicato l'immobile (zona B1);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);
- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, indisponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "caratteristiche" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto della zona, dello stato attuale dell'immobile pignorato e dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie **200,00 €/mq**. Il sottoscritto comunica di aver tenuto in considerazione che la compravendita dell'immobile non avviene attraverso i normali canali di mercato ma si tratta di immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare con vendita attraverso esperimento di aste giudiziarie pertanto è stato applicato al valore dell'immobile una decurtazione del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

A.4.2 Fonti di informazione

Catasto di NOVARA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di NOVARA, ufficio tecnico di VESPOLATE, Registro delle imprese telematico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di VESPOLATE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

A.4.3 Valutazione lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
MAGAZZINO	Sup. equivalente	21,77	200,00 €	4.354,00 €
RIPOSTIGLIO	Sup. equivalente	6,65	200,00 €	1.330,00 €
CANTINA	Sup. equivalente	3,48	200,00 €	696,00 €
AREA COPERTA DI PERTINENZA (mapp 422)	Sup. netta	6,29	200,00 €	1.257,60 €
Superficie equivalente totale		**38,19**		**7.637,60 €**

A.4.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	**0,00 €**
Spese ripristino stato dei luoghi	**0,00 €**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**0,00 €**
Spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	**0,00 €**
Riduzione del valore del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	**1.527,52 €**

A.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**6.110,08 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

LOTTO B

B.1 Identificazione del lotto

[redacted]

Appartamento posto al **piano primo** in Via Monte Grappa, 1 – Vespolate (NO) e composto da: cucina, bagno, corridoio, camera da letto. L'appartamento si sviluppa su una superficie lorda commerciale di mq 44,65.

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **Altezza netta interna dell'appartamento: variabile da 2,33 m a 3,05 m**

Caratteristiche descrittive	
Componenti strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: muratura in laterizio, condizioni: sufficienti.
Copertura :	materiale : legno , condizioni : sufficienti.
Scale:	Scala comune : struttura in pietra, condizioni : sufficienti.
Terrazzo :	materiali : soletta in c.a , parapetto in ringhiera in acciaio verniciata , condizioni: sufficienti.
Componenti edilizi e costruttivi:	
Infissi esterni:	tipologia: a battente, materiale: ferro, vetri singoli, condizioni: degradate
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete
Pavimentazione esterna:	ubicazione : terrazzo, materiale: pavimentazione in pietra, condizioni: sufficienti
Rivestimento pareti	ubicazione: solo cucina , materiale: piastrelle di ceramica, h 2,00 m, condizioni: sufficienti
Sanitari	Materiale : ceramica bianca , condizioni : sufficienti
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: NESSUNO , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse
Citofonico:	NON PRESENTE
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: scarse
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in acciaio verniciato, condizioni: scarse

SUPERFICI EQUIVALENTI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CUCINA	Sup. reale lorda	20,56	1,00	20,56
CAMERA	Sup. reale lorda	12,57	1,00	12,57
ANTIBAGNO	Sup. reale lorda	6,05	1,00	6,05
BAGNO	Sup. reale lorda	5,47	1,00	5,47
Superficie reale lorda totale		**44,65**		**44,65**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

B.2 Occupazione degli immobili

Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare costituente il presente lotto risultava **NON OCCUPATO .**

B.3 Giudizio di conformità

B.3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia: GIUDIZIO NEGATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **8 giugno 2026** e della documentazione inviata dal SUE del Comune di Vespolate sull'unità immobiliare **sono state riscontrate differenze rispetto a quanto attestato dal tecnico nella DIA (Riferimento Tav. 3)** che possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria.

B.3.2 Giudizio di conformità catastale: GIUDIZIO POSITIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **8 giugno 2026** e della documentazione presente all'ufficio provinciale del territorio l'unità immobiliare **risulta corrispondente con la planimetria catastale .**

B.4 Stima del valore di mercato

B.4.1 Criterio di stima utilizzato

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per il centro storico di Vespolate (NO) in cui è ubicato l'immobile (zona B1);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);
- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, indisponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "caratteristiche" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto della zona, dello stato attuale dell'immobile pignorato e dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie **520,00 €/mq**. Il sottoscritto comunica di aver tenuto in considerazione che la compravendita dell'immobile non avviene attraverso i normali canali di mercato ma si tratta di immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare con vendita attraverso esperimento di aste giudiziarie pertanto è stato applicato al valore dell'immobile una decurtazione del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

B.4.2 Fonti di informazione

Catasto di NOVARA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di NOVARA, ufficio tecnico di VESPOLATE, Registro delle imprese telematico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di VESPOLATE.

B.4.3 Valutazione lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
CUCINA	Sup. equivalente	20,56	520,00 €	10.691,20 €
CAMERA	Sup. equivalente	12,57	520,00 €	6.536,40 €
ANTIBAGNO	Sup. equivalente	6,05	520,00 €	3.146,00 €
BAGNO	Sup. equivalente	5,47	520,00 €	2.844,40 €
Superficie equivalente totale		**44,65**		**23.218,00 €**

B.4.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	**1.850,00 €**
Spese ripristino stato dei luoghi	**0,00 €**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**0,00 €**
Spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	**0,00 €**
Riduzione del valore del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	**4.643,60 €**

B.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**16.724,40 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

LOTTO C

C.1 Identificazione del lotto

[redacted]

L'appartamento è posto al **piano primo** in Via Monte Grappa, 1 – Vespolate (NO) ed è composto da: **cucina, disimpegno, bagno, corridoio, 2 camere da letto**. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda commerciale di mq 65,79

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **Altezza netta interna dell'appartamento: 3,03 m**

Caratteristiche descrittive	
Componenti strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: muratura in laterizio, condizioni: sufficienti.
Scale:	Scala comune : struttura in pietra, condizioni : sufficienti.
Terrazzo :	materiali : soletta in c.a , parapetto in ringhiera in acciaio verniciata , condizioni: sufficienti.
Componenti edilizi e costruttivi:	
Infissi esterni:	tipologia: a battente, materiale: ferro, vetri singoli, condizioni: degradate
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete
Pavimentazione esterna:	ubicazione : terrazzo, materiale: pavimentazione in pietra, condizioni: sufficienti
Rivestimento pareti	ubicazione: solo cucina , materiale: piastrelle di ceramica, h 2,00 m, condizioni: sufficienti
Sanitari	Materiale : ceramica bianca , condizioni : sufficienti
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: NESSUNO , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse
Citofonico:	NON PRESENTE
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: scarse
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in acciaio verniciato, condizioni: NON FUNZIONANTE

SUPERFICI EQUIVALENTI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CUCINA	Sup. reale lorda	15,97	1,00	15,97
DISIMPEGNO	Sup. reale lorda	8,82	1,00	8,82
CAMERA 1	Sup. reale lorda	15,66	1,00	15,66
CAMERA 2	Sup. reale lorda	16,73	1,00	16,73
BAGNO	Sup. reale lorda	6,64	1,00	6,64
CORRIDOIO	Sup. reale lorda	1,97	1,00	1,97
Superficie reale lorda totale		**65,79**		**65,79**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

C.2 Occupazione degli immobili

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare costituente il presente lotto risultava concessa in locazione a [redacted] con contratto registrato all'Ufficio territoriale di Novara il 24/06/2014.

C.3 Giudizio di conformità

C.3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia: GIUDIZIO NEGATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **4 giugno 2026** e della documentazione inviata dal SUE del Comune di Vespolate sull'unità immobiliare **sono state riscontrate differenze rispetto a quanto attestato dal tecnico nella DIA (Riferimento Tav. 3)** che possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria.

B.3.2 Giudizio di conformità catastale: GIUDIZIO POSITIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **4 giugno 2026** e della documentazione presente all'ufficio provinciale del territorio l'unità immobiliare **risulta corrispondente con la planimetria catastale .**

C.4 Stima del valore di mercato

C.4.1 Criterio di stima utilizzato

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per il centro storico di Vespolate (NO) in cui è ubicato l'immobile (zona B1);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);
- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, indisponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "caratteristiche" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto della zona, dello stato attuale dell'immobile pignorato e dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie **520,00 €/mq**. Il sottoscritto comunica di aver tenuto in considerazione che la compravendita dell'immobile non avviene attraverso i normali canali di mercato ma si tratta di immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare con vendita attraverso esperimento di aste giudiziarie pertanto è stato applicato al valore dell'immobile una decurtazione del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

C.4.2 Fonti di informazione

Catasto di NOVARA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di NOVARA, ufficio tecnico di VESPOLATE, Registro delle imprese telematico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di VESPOLATE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

C.4.3 Valutazione lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
CUCINA	Sup. equivalente	15,97	520,00 €	8.304,40 €
DISIMPEGNO	Sup. equivalente	8,82	520,00 €	4.586,40 €
CAMERA 1	Sup. equivalente	15,66	520,00 €	8.143,20 €
CAMERA 2	Sup. equivalente	16,73	520,00 €	8.699,60 €
BAGNO	Sup. equivalente	6,64	520,00 €	3.452,80 €
CORRIDOIO	Sup. equivalente	1,97	520,00 €	1.024,40 €
Superficie equivalente totale		**65,79**		**34.210,80 €**

C.4.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	**1.850,00 €**
Spese ripristino stato dei luoghi	**0,00 €**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**0,00 €**
Spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	**0,00 €**
Riduzione del valore del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	**6.842,16 €**

C.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**25.518,64 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

LOTTO D

D.1 Identificazione del lotto

[redacted]

L'appartamento è posto al **piano secondo** in Via Monte Grappa, 1 – Vespolate (NO) ed è composto da: **terrazzo chiuso, cucina, bagno, camera da letto**. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda commerciale di mq 55,46.

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **Altezza netta interna dell'appartamento: variabile da 1,60 m a 2,90 m**

Caratteristiche descrittive	
Componenti strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: muratura in laterizio, condizioni: sufficienti.
Copertura :	materiale : legno , condizioni : sufficienti.
Scale:	Scala comune : struttura in pietra, condizioni : sufficienti.
Terrazzo :	materiali : soletta in c.a ,condizioni: scarse
Componenti edilizi e costruttivi:	
Infissi esterni:	tipologia: a battente, materiale: ferro, vetri singoli, condizioni: degradate tipologia : a battente , materiale : legno , condizioni : sufficienti
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete
Pavimentazione esterna:	ubicazione : terrazzo, materiale: pavimentazione in battuto di cemento, condizioni: scarse
Rivestimento pareti	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, h 2,00 m, condizioni: sufficienti
Sanitari	Materiale : ceramica bianca , condizioni : sufficienti
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: NESSUNO , condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse
Citofonico:	NON PRESENTE
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: scarse
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni, condizioni: scarse

SUPERFICI EQUIVALENTI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CORRIDOIO	Sup. reale lorda	8,23	1,00	8,23
CAMERA	Sup. reale lorda	18,06	1,00	18,06
CUCINA	Sup. reale lorda	12,30	1,00	12,30
BAGNO	Sup. reale lorda	7,10	1,00	7,10
TERRAZZO CHIUSO	Sup. reale lorda	30,71	0,30	9,21
RIPOSTIGLIO	Sup. reale lorda	1,86	0,30	0,56
Superficie reale lorda totale		**78,26**		**55,46**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

[redacted]

D.2 Occupazione degli immobili

Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare costituente il presente lotto risultava **NON OCCUPATO .**

D.3 Giudizio di conformità

D.3.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia: GIUDIZIO NEGATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **8 giugno 2026** e della documentazione inviata dal SUE del Comune di Vespolate sull'unità immobiliare **sono state riscontrate differenze rispetto a quanto attestato dal tecnico nella DIA (Riferimento Tav. 3)** che possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria.

D.3.2 Giudizio di conformità catastale: GIUDIZIO POSITIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data **8 giugno 2026** e della documentazione presente all'ufficio provinciale del territorio l'unità immobiliare **NON risulta corrispondente con la planimetria catastale .**

D.4 Stima del valore di mercato

D.4.1 Criterio di stima utilizzato

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per il centro storico di Vespolate (NO) in cui è ubicato l'immobile (zona B1);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);
- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, indisponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "caratteristiche" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto della zona, dello stato attuale dell'immobile pignorato e dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie **520,00 €/mq**. Il sottoscritto comunica di aver tenuto in considerazione che la compravendita dell'immobile non avviene attraverso i normali canali di mercato ma si tratta di immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare con vendita attraverso esperimento di aste giudiziarie pertanto è stato applicato al valore dell'immobile una decurtazione del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

D.4.2 Fonti di informazione

Catasto di NOVARA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di NOVARA, ufficio tecnico di VESPOLATE, Registro delle imprese telematico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di VESPOLATE.

D.4.3 Valutazione lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb428918fd8f3844152b466

Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
CORRIDOIO	Sup. equivalente	8,23	520,00 €	4.279,60 €
CAMERA	Sup. equivalente	18,06	520,00 €	9.391,20 €
CUCINA	Sup. equivalente	12,30	520,00 €	6.396,00 €
BAGNO	Sup. equivalente	7,10	520,00 €	3.692,00 €
TERRAZZO CHIUSO	Sup. equivalente	9,21	520,00 €	4.790,76 €
RIPOSTIGLIO	Sup. equivalente	0,56	520,00 €	290,16 €
Superficie equivalente totale		**55,46**		**28.839,72 €**

D.4.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	**2.750,00 €**
Spese ripristino stato dei luoghi	**0,00 €**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**0,00 €**
Spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	**0,00 €**
Riduzione del valore del 20 % quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	**5.767,94 €**

D.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**20.321,78 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb4289 18fd8f3844152b466

[redacted]

10. Riepilogo delle valutazioni dei lotti

Prezzo a base d'asta del lotto A	**6.110,08 €**
Prezzo a base d'asta del lotto B	**16.724,40 €**
Prezzo a base d'asta del lotto C	**25.518,64 €**
Prezzo a base d'asta del lotto D	**20.321,78 €**

Valutazione dell'intero comparto nel caso di procedura di vendita in un unico lotto	**68.674,90 €**

Novara, 14 agosto 2026

Il tecnico incaricato
Dejana Ing. Mauro



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEJANA MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7826a3a6abb4289118fd8f3844152b466