TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. **201/2024**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Belletti
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 2153/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. BLL NCL 81E22 F205Z

con studio in Galliate (NO) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: nicola.belletti@314studio.it

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Varallo Pombia (NO) – Via Sottoronco n. 20/N – 20/M

Lotto 001
APPARTAMENTO e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Varallo Pombia (NO) in Via Sottoronco n. 20/N – 20/M e censita al C.F. al fg. 7 part. 714 sub 2.
Si tratta di un'abitazione ubicata in zona periferica del Comune di Varallo Pombia (NO).
All'u.i.u. si accede da Via Sottoronco attraverso una stradina privata. Il lotto è provvisto di accesso carraio e pedonale indipendenti.
L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra cosi descritti:
Piano primo è costituito da: soggiorno (c.a. 38,50 mq), cucina (c.a. 11,50 mq), bagno (c.a. 5,50 mq), due disimpegni (rispettivamente di c.a.3.00 mq e c.a. 5,00 mq) e tre camere (rispettivamente di c.a. 14,50 mq, c.a. 11,50 mq e c.a. 17,50 mq). Per un totale di circa 107,00 mq calpestabili e circa 127,00mq lordi.
Al piano terra sono presenti quattro locali cantina (rispettivamente di c.a. 39,00 mq, c.a. 11,00 mq, c.a. 17,00 mq e c.a. 4,50 mq), un locale tecnico (c.a. 5,50 mq) e due disimpegni (rispettivamente di 3,00 mq e di c.a. 2,50 mq) per un totale di c.a. 82,50 mq calpestabili e di c.a. 102,00 mq lordi.
Sono inoltre presenti due balconi sul fronte est (rispettivamente di 0,50 mq e 20,00 mq) e un balcone sul fronte ovest (c.a. 4,00 mq) per un totale di c.a. 24,50 mq.
Le altezze interne variano tra i piani da un minino di 2,40m (al piano terra) ad un massimo di 3,00m (al piano primo).
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1;
- foglio 7 mappale 714, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, posto al piano T-1, rendita € 469,98.
Coerenze lotto da nord in senso orario: mapp. 635, mapp. 569, mapp. 907, mapp. 908, mapp. 1001, mapp. 304, mapp 680 e mapp. 679.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito in Varallo Pombia (NO) in Via Sottoronco n.20/N e censita al C.F. al Fg. 7 mapp.714 sub.3.
L'autorimessa è accessibile dal cortile esclusivo, mediante ingresso carraio posto dalla stradina privata.



L'autorimessa ha superficie di c.a. 17,50 mq calpestabili e c.a. 20,50 mq lordi con altezza interna pari a 2,40 m.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.
- foglio 7, mappale 714, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m, posta al piano T-1, rendita €67,86.

Coerenze lotto da nord in senso orario: mapp. 635, mapp. 569, mapp. 907, mapp. 908, mapp. 1001, mapp. 304, mapp 680 e mapp. 679.

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo
Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo.

1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota
L'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita è pignorata per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero del bene.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.
Tramite accesso al portale PCT e dall'analisi delle iscrizioni presenti, si rileva la presenza dei seguenti soggetti quali creditori iscritti non intervenuti:

1) XXX (XXX)
2) XXX (XXX)
3) XXX (XXX)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
ABITAZIONE e autorimessa.
Caratteristiche zona: periferica, traffico a scorrimento locale e parcheggi scarsi.

3. STATO DI POSSESSO:
Il bene di cui al presente lotto risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuno***
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuno***
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale sentenza di condanna atto Corte D'appello di Torino del 30/03/2012 repertorio n. 1410 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 16/11/2012 al numero generale 14779 e al numero particolare 1714 a favore di XXX nata a XXX(NO) in data XXX C.F. XXX, domicilio ipotecario eletto in C.so Duca Degli Abruzzi 15 (TO)C/o Avv. XXX, XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX, domicilio ipotecario eletto in C.so Duca Degli Abruzzi (TO) C/o Avv. XXX, XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX, domicilio ipotecario eletto in C.so Duca Degli Abruzzi 15 (TO) C/o Avv. XXX a carico di XXX nata XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà su riportato in NCEU a Fg. 7 mapp. 714 sub. 2 riportato in NCEU a Fg. 7 mapp. 714 sub. 3 riportato in NCT al Fg.7 mapp. 714 siti nel comune di Varallo Pombia (NO) di cui alla procedura.

Ipoteca Giudiziale sentenza di condanna atto Tribunale di Verbania del 02/09/2013 repertorio n. 476/2013 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 27/09/2013 al numero generale 11547 al numero particolare 1251 a favore di XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX, domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci n.18 Arona C/o Avv. XXX, XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX, domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci n. 18 Arona (NO) C/o Avv. XXX, XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci n. 18 Arona C/o Avv. XXX, a carico di XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

riportato in NCEU a Fg. 7 mapp. 714 sub. 2 riportato in NCEU a Fg. 7 mapp. 714 sub. 3 riportato in NCT a Fg. 7 mapp. 714 siti nel comune di Varallo Pombia (NO) di cui alla procedura; a carico di XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 12/15 di piena proprietà su riportato NCT a Fg. 6 mapp. 80 riportato in NCT a Fg. 6 mapp. 370 riportato in NCT a Fg. 6 mapp. 432. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 03/12/2020 al n. 2246 di restrizione di beni
- In data 13/10/2022 al n. 1708 di restrizione di beni

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Borgomanero (NO) del 01/06/2005 repertorio n. 3216 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 23/06/2005 al numero generale 13487 e al numero particolare 7318 a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, a carico di XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Fg. 7 mapp. 714 sub. 2 riportato in NCEU a fg.7 mapp.714 sub. 3 siti nel comune di Varallo Pombia (NO) di cui alla procedura.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara del 12/12/2024 repertorio n. 3824 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 16/12/2024 al numero generale 18941 e al numero particolare 14466 a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, a carico di XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Fg. 7 mapp. 714 sub. 3 riportato in NCEU a Fg. 7 mapp. 714 sub 1 siti nel comune di Varallo Pombia (NO) di cui alla procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***
4.2.5. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda Giudiziale accertamento simulazione atti atto Ufficiale Giudiziario di Verbania del 24/07/2002 repertorio n. 2002/7 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 29/07/2002 al numero generale 14032 e al numero particolare 9647 a favore di XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX, a carico XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX.

Domanda Giudiziale riduzione disposizione testamentaria atto Ufficiale Giudiziario di Verbania dal 24/07/2002 repertorio n. 2002/7 e trascritto preso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 29/07/2002 al numero generale 14033 e al numero particolare 9648 a favore di XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX, a carico di XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Circa le unità di cui al presente lotto di vendita si rilevano alcune difformità rispetto a quanto concessionato. Nello specifico presenta una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto allo stato autorizzato, nonché difformità nelle aperture interne ed esterne.
Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 6.000,00 comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'abitazione si rilevano difformità nella distribuzione interna dei locali con modifica del numero dei vani e per tanto della consistenza catastale rispetto all'attuale

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

identificazione catastale. Si precisa che l'attuale rendita catastale non risulta corretta ma potrà essere rettificata solo a seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale.
Per quanto riguarda l'autorimessa si rileva una difformità sulla conformazione delle pareti perimetrali;
Tali difformità potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario dell'immobile mediante aggiornamento delle planimetrie catastali con un costo stimato di € 1.300,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione: circa **n.d.**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d**
Ulteriori avvertenze / informazioni:
Si segnala che l'appartamento è dotato di impianto termico di tipo autonomo.
Millesimi di proprietà: ---
Amministratore: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:
Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX avvenuto in data XXX come da atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 12/04/2002 repertorio n. 60/463 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 27/12/2004 al numero di registro generale 27475 e numero di registro particolare 15696.
A XXX nata a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di compravendita del notaio XXX del XXX repertorio n.87003 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 16/01/1997 al numero registro generale 642 e numero di registro particolare 553 da XXX nato a XXX in data XXX C.F. XXX per diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Varallo Pombia (NO) di cui alla procedura. A margine della suddetta trascrizione si rivela:
- Annotazione presentata il 20/12/2002 Servizio di P.I. di Novara Registro particolare n.3130 Registro generale n. 24387 – Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

PRATICHE EDILIZIE:
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varallo Pombia (NO) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:
- Nulla osta n.3/60 per costruzione di casa ad uso abitativo con certificato di abitabilità del 30/12/1961.
- Pratica edilizia n. 104/92 per demolizione tramezze per formazione di archi fra locali pranzo-soggiorno e cucina-pranzo e rifacimento rivestimento in piastrelle di ceramica della cucina
- Concessione gratuita per opere edilizie n.68/83 per la realizzazione di una recinzione.
- Autorizzazione n.196/87 per rifacimento copertura, rifacimento intonaco, modificazione infissi, riordino pavimentazione e rifacimento intonaco muro di recinzione.

Descrizione **Appartamento**

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Varallo Pombia (NO) in Via Sottoronco n. 20/N – 20/M e censita al C.F. al fg. 7 part. 714 sub 2.
Si tratta di un appartamento che si sviluppa su due piani fuori terra, ubicata in zona periferica del Comune di Varallo Pombia (NO).
All'u.i.u. si accede da Via Sottoronco attraverso una stradina privata. Il lotto è provvisto di accesso carraio e pedonale indipendenti.
L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra cosi descritti:
Piano primo è costituito da: soggiorno (c.a. 38,50 mq), cucina (c.a. 11,50 mq), bagno (c.a. 5,50 mq), due disimpegni (rispettivamente di c.a.3.00 mq e c.a. 5,00 mq) e tre camere (rispettivamente di c.a. 14,50 mq, c.a. 11,50 mq e c.a. 17,50 mq). Per un totale di circa 107,00 mq calpestabili e circa 127,00mq lordi.
Al piano terra sono presenti quattro locali cantina (rispettivamente di c.a. 39,00 mq, c.a. 11,00 mq, c.a. 17,00 mq e c.a. 4,50 mq), un locale tecnico (c.a. 5,50 mq) e due disimpegni (rispettivamente di 3,00 mq e di c.a. 2,50 mq) per un totale di c.a. 82,50 mq calpestabili e di c.a. 102,00 mq lordi.
Sono inoltre presenti due balconi sul fronte est (rispettivamente di 0,50 mq e 20,00 mq) e un balcone sul fronte ovest (c.a. 4,00 mq) per un totale di c.a. 24,50 mq.
Le altezze interne variano tra i piani da un minino di 2,40m (al piano terra) ad un massimo di 3,00m (al piano primo).
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
XXX nata XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1;
- foglio 7 mappale 714, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, posto al piano T-1, rendita € 469,98.
Coerenze lotto da nord in senso orario: mapp. 635, mapp. 569, mapp. 907, mapp. 908, mapp. 1001, mapp. 304, mapp 680 e mapp. 679.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "area residenziale di tipo B"

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione P1	Sup. reale lorda	127,00	mq	1,00	127,00	mqe
Locali accessori PT	Sup. reale lorda	102,00	mq	0,25	25,50	mqe
Balconi e portici fino a 25	Sup. reale lorda	24,50	mq	0,30	7,35	mqe
Totale	**Sup. reale lorda**	**253,50**	**mq**		**159,85**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: muratura/c.a.; condizioni: discrete.
Solai: tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde; condizioni: non verificate.
Scale: materiale: pietra, tipologia: a rampa con gradini a ventaglio; condizioni: sufficienti;
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: materiale: legno e metallo, tipologia: anta a battente; condizioni: pessime;
Infissi interni: materiale: legno, tipologia: a battente; condizioni: pessime;
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: tinteggiatura; condizioni: pessime;
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: idropittura; condizioni: pessime;

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in grès/ceramica, battuto in cls; condizioni: pessime;
Plafoni: materiale: intonaco; condizioni: pessime.
Rivestimento: ubicazione: bagni; materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: pessime
Scale interne: scala di collegamento alla cantina - tipologia: a rampa, ubicazione: interna, rivestimento: nessuno; condizioni: pessime.

Impianti:
Riscaldamento autonomo, con caldaia collocata nel locale caldaia a piano terra, conformità: non rilevata,
Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata,
Idrico: alimentazione: non verificata, conformità: non rilevata,
gas: non rilevato

Stato dei luoghi: L'alloggio è in stato di abbandono.
In tutti gli ambienti si riscontra presenza di fenomeni di umidità con formazione di muffe in prossimità di pareti e soffitto.
Accessori: Piano terra e la cantina presentano le finiture originarie e necessitano di interventi di sistemazione.

Descrizione **Autorimessa**

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito in Varallo Pombia (NO) in Via Sottoronco n.20/N e censita al C.F. al Fg. 7 mapp.714 sub.3.
L'autorimessa è accessibile dal cortile esclusivo, mediante ingresso carraio posto dalla stradina privata.
L'autorimessa ha superficie di c.a. 17,50 mq calpestabili e c.a. 20,50 mq lordi.
Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a: XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.
- foglio 7, mappale 714, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m, posta al piano T-1, rendita €67,86.
Coerenze lotto da nord in senso orario: mapp. 635, mapp. 569, mapp. 907, mapp. 908, mapp. 1001, mapp. 304, mapp 680 e mapp. 679.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "area residenziale di tipo B"

Destinazione	Parametro	Valore		Coefficiente	Valore equivalente	
Autorimessa	Sup. reale lord	20,50	mq	1,00	20,50	mqe
Totale	**Sup. reale lord**	**20,50**	**mq**		**20,50**	**mqe**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: muratura/c.a.; condizioni: discrete.
Solai: tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde; condizioni: non verificate.
Componenti edilizie e costruttive:
Pareti esterne: materiale: muratura; rivestimento: idropittura; condizioni: sufficienti;

Impianti:
Riscaldamento assente
Gas: assente

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

Elettrico: tensione: 220V, conformità: non rilevata,
Idrico: assente

Stato dei luoghi: L'autorimessa si trova in stato di abbandono.
Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2025, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Varallo Pombia, fascia periferica, codice di zona D1, microzona 1, prevalenza di abitazioni civili (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.
Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzione e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Varallo Pombia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con cantina e locali ripostiglio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A. Abitazione fg. 7 part. 714 sub. 2	159,85	mq	650,00 €	103.902,50 €
B. Autorimessa fg.7 part. 714 sub. 3	20,5	mq	300,00 €	6.150,00 €
Totale	**180,35**	**mq**		**110.052,50 €**

-Valore corpo: **€ 110.052,50**
-Valore accessori: **€ 0**
-Valore complessivo intero: **€ 110.052,50**
-Valore complessivo diritto e quota: **€ 110.052,50**

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 3 part. 73 sub. 2	159,85	mq	103.902,50 €	1/1=	103.902,50 €
B. Abitazione fg. 3 part. 73 sub. 3	20,50	mq	6.150,00 €	1/1=	6.150,00 €
Totale	**180,35**	**mq**			**110.052,50 €**

Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€22.010,50**

Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 0**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia	**€ 6.000,00**
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	**€ 1.300,00**
Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia	**€ 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di stima comprende un'abitazione unifamiliare con relativa autorimessa di pertinenza, pertanto la vendita si ritiene possibile solo in unico lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 110.052,50– € 22.010,50 = € 88.042,00

in c.t. = € 88.042,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 110.052,50 - € 22.010,50 - € 6.000,00 - € 1.300,00 = € 80.742,00

in c.t. = € 80.700,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 02/04/2026

Ing. Nicola Belletti



Firmato Da: NICOLA BELLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 327a880c3c8d96c8aaddcfcaee33c8a