TRIBUNALE DI NOVARA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 135/2024

xxx

Contro

xxx

Giudice Esecutore

Dott.ssa Incardona Rossella

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato

Geom. Massimiliano Facchetti

iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2056

iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Novara al N. 183

C.F. FCCMSM65H04F952I- P.Iva 01288470030

con studio in Novara Via Amico Canobio 3

telefono: 0321/32351

e-mail: studiotecnicofacchetti@gmail.com

e-mail certificata: massimiliano.facchetti@geopec.it

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

RELAZIONE E STIMA

1 - INDIVIDUAZIONE SINTETICA SOGGETTI E BENI PIGNORATI

Soggetto:

xxx

Beni:

In Divignano (NO) Via Giacomo Leopardi cn° 8:

Quota intera di piena proprietà di appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere di cui una matrimoniale, servizio igienico e ripostiglio; due balconi, uno sul fronte est ed uno su quello ovest; ampio locale ad uso deposito/cantina al piano terra, collegato tramite porta interna con adiacente autorimessa, questa allo stato rustico.

2 - VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE Art. 567, 2° co. C.P.C.

Il sottoscritto ha verificato, con esito positivo, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., prodotta in fascicolo da parte procedente.

3. - DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

a- INQUADRAMENTO TERRITORIALE BENI

Il comune di Divignano si trova a circa 30 km dal Capoluogo, a circa 20 km dall'aeroporto di Malpensa e a circa 10 km dalla sponda sud del Lago Maggiore; con il quale è collegato da servizio pubblico di autopullman; ha una popolazione di circa millecinquecento abitanti e risulta dotato di tutti i servizi primari ed essenziali.

I beni pignorati posti ad est del centro urbano, situati in posizione periferica, adiacente ad aree agricole.

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

b- DESCRIZIONE IMMOBILI

L'immobile che contiene le unità immobiliari oggetto di pignoramento è una porzione di vetusto fabbricato a tre piani fuori terra, ristrutturato completamente ed ampliato nell'ultimo quinquennio del secolo scorso; si compone di due unità residenziali, una al piano primo e l'altra al piano secondo, con al piano terra locali pertinenti accessori e due autorimesse; il collegamento verticale avviene tramite vano scala comune chiuso su tre lati e parzialmente sul quarto; il volume, inglobato nella costruzione, è realizzato in muratura intonacata, la scala in cemento armato, rivestita con lastre di serizzo, balaustra in ferro e legno.

Il fabbricato realizzato con struttura mista, parte in muratura portante e parte con pilastri di c.a. e tamponamenti in laterizio; gli orizzontamenti, per la maggior parte, in latero-cemento; tetto realizzato con orditura lignea, perlinatura estradossale per le parti a vista, lattoneria in rame e copertura con tegola in cotto a canale; facciate intonacate, solo quelle di est ed ovest, parzialmente tinteggiate.

Di pertinenza del fabbricato nel suo complesso, risultano due porzioni di area cortilizia comune, una ad est ed una ad ovest, come detto di uso comune e gravate da servitù di passo a favore delle diverse proprietà poste a sud; tali aree risultano in terra battuta e sovrastante ghiaietto.

Il fabbricato, che si può definire un complesso sostanzialmente bi-famigliare, è gradevolmente inserito nel contesto, l'edilizia è di qualità media, lo stato di conservazione delle unità immobiliari coerente con la loro vetustà, circa 25 anni.

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano primo, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere di cui una matrimoniale, servizio igienico e ripostiglio; due balconi, uno sul fronte est ed uno su quello ovest; ampio locale pertinente ad uso deposito/cantina al piano terra; questo spazio è suddiviso in due vani, uno destinato a lavanderia/servizio e l'altro spiccatamente a deposito, all'interno del quale è installata la caldaia a gas dell'unità.

L'alloggio in complesso si presenta in discreto stato di conservazione, le finiture sono le seguenti:

- pavimentazioni interne in grees ceramico per la zona giorno e gli accessori di piano, in parquet di legno le camere;
- rivestimento servizio igienico e parete cucina in piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni in alluminio muniti di vetro-camera; oscuramento con persiane anch'esse in alluminio;
- porte interne "cieche" in legno tamburato;
- il servizio igienico dotato di apparecchi in vetrochina di colore bianco muniti di rubinetterie a doppio comando, dotazione: wc, bidet, lavabo, doccia e vasca;
- impianto elettrico sotto traccia con frutti da incasso e interruttore differenziale "salvavita", sezionamento linee "luce" e "forza";
- impianto di riscaldamento autonomo, caldaia a gas, emissione con radiatori in alluminio preverniciati.

Altezza interna cm 273 circa.

Lo spazio accessorio di piano terra ha finiture simili a quelle dell'alloggio, nella lavanderia sono installati sanitari eterogenei di qualità basica, probabilmente di recupero; altezza interna dei locali, circa cm 250.

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

L'unità censita come autorimessa, come detto, adiacente e comunicante con lo spazio accessorio di piano terra, risulta attualmente allo stato rustico; la struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio e soletta in latero-cemento non intonacati; pavimentazione assente, il suolo è composto da terreno battuto; assenza di serramenti ed impianti; altezza interna attuale circa cm 290.

Certificazioni di conformità degli impianti elettrico e di adduzione gas allegati all'istanza di agibilità a sua volta allegata alla presente.

Caratteristiche superficiarie

Il dato è di primaria importanza perché identifica la consistenza degli immobili;
Attraverso il combinato di alcune misurazioni svolte in sede di sopralluogo e delle planimetrie catastali, sono state determinate le consistenze planimetriche dei beni pignorati espresse nella tabella sottostante;
con riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari", edito da Tecnoborsa, il sottoscritto ha adottato quale criterio di misurazione delle superfici delle unità in esame il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

La superficie lorda determinata con SIM è data dalla somma:

- dell'area delle unità comprendente lo spessore dei muri perimetrali liberi sino ad un massimo di cm. 50, e la metà di quelli di confine, sino ad uno spessore massimo di cm. 25; lo spessore dei muri interni portanti e dei divisori;
- dell'area lorda dei balconi;
- di 1/2 dell' area d'ingombro planimetrico della scala comune.

La superficie commerciale risulta invece dall'applicazione alle superfici lorde dei rapporti mercantili superficiari ed è arrotondata all'unità.
I rapporti mercantili superficiari esprimono la proporzione tra i prezzi delle superficie secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili in letteratura per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assolta e della qualità conferita all'immobile; il dato può assumere valori minori, maggiori o eguali all"unità.

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	*Rapporti mercantili superficiari*	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 superficie residenziale, piano primo	117,20	*1,00*	**117,20**
02 balconi, piano primo	21,80	*0,30*	**6,54**
03 superficie residenziale accessoria, piano terra	27,90	*0,70*	**19,53**
04 superficie vano scala, 1/2 ingombro planimetrico	7,00	*1,00*	**7,00**
TOTALE			**150**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	*Rapporti mercantili superficiari*	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
01 superficie ad autorimessa di piano terra	36,70	*0,70*	**25,69**
TOTALE			**26**

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

c- SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano attualmente così censiti in C.E.U. del Comune di **Divignano,** al **Foglio 4, Particella 578**:

1. **Sub. 4**, cat. A/2, classe 2°, consistenza vani 7 e Rendita Euro 596,51 via Giacomo Leopardi 6, piano T-1;
2. **Sub. 5**, cat. C/6, classe 2°, consistenza mq 31 e Rendita Euro 70,44 via Giacomo Leopardi 6, piano T;
3. per duplicazione in C.T. del Comune di **Divignano** al **Foglio 4, Particella 578**, ente urbano di mq 290;

Entrambe le unità risultano intestate all'esecutato per la quota intera di piena proprietà.

L'unità immobiliare in CEU al foglio 4, particella 578, Sub. 4, deriva dalla variazione per modifica di identificativo effettuata con pratica n. NO0028950 in atti dal 23/02/2004 (n. 1987.1/2004) dell'unità al foglio 4, particella 493, sub. 4, che a sua volta proveniva dall'unità al foglio 4, particella 493, sub. 2 , cat. C/2, consistenza mq 131, *(oggetto di formalità ipotecarie);* quest'ultima generata da variazione per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, in atti dal 17/09/1998 (n. H04456.1/1998) dell'unità al foglio 4, particella 493.

L'unità immobiliare in CEU al foglio 4, particella 578, Sub. 5, deriva dalla variazione per modifica di identificativo effettuata con pratica n. NO0028954 in atti dal 23/02/2004 (n. 1990.1/2004) dell'unità al foglio 4, particella 493, sub. 5, che a sua volta proveniva dall'unità al foglio 4, particella 493, sub. 2, quest'ultima generata da variazione per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, in atti dal 17/09/1998 (n. H04456.1/1998) dell'unità al foglio 4, particella 493.

Coerenze dell'unità immobiliare residenziale, da nord ed in senso orario:
porzione di piano primo - via Leopardi, corte comune e particella CT 814; altra unità immobiliare insistente su particella CT 219, corte comune e vano scala comune;
porzione di piano terra - via Leopardi, unità immobiliare al foglio 4 particella 578 Sub. 5, altra unità immobiliare, corte comune e vano scala comune.

Coerenze dell'autorimessa, da nord ed in senso orario: via Leopardi, corte comune, altra unità immobiliare, unità immobiliare al foglio 4, particella 578, Sub. 4.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato rilevato durante il sopralluogo; alcune leggere differenze distributive, meglio descritte nella sottostante sezione di regolarità edilizia, sono ininfluenti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto non risulta necessario procedere ad alcun aggiornamento delle planimetrie.

d- VERIFICA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA INDICATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'esperto ha positivamente accertato la conformità tra la descrizione attuale delle unità in oggetto e quella contenuta nell'atto di pignoramento trascritto in data 08/08/2024.

e- TITOLARITA', PROVENIENZA E DIRITTO DI FAMIGLIA

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate con la visione del titolo di provenienza presso la locale Conservatoria, si evince che i beni oggetto di pe-

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

rizia sono pervenuti in piena proprietà per l'intero all'esecutato, sulla base dell'atto di donazione dal signor xxx, rogato dal notaio Monica Zara di Milano il 26/11/1998, repertorio n. 25665, trascritto a Novara il 28/12/1998 ai nn. 17369/12643.
Con tale atto, in primo luogo l'esecutato riceveva letteralmente *"un locale a uso deposito al piano terra, con annesso portico e due locali ad uso deposito al piano primo, in corso di ristrutturazione, censito in catasto alla partita 367 del foglio 4 mappale 493 subalterno 2, via Leopardi 6, zona censuaria unica, categoria C/2, classe prima, mq 131 rendita Lire406.100, come identificato in base alla scheda di variazione presentata al Catasto in data 17/09/98 numero H04456; confini del locale deposito al piano terra, a nord via Leopardi, ad est cortile, a sud subalterno 3 ad ovest proprietà comune; confini dei locali deposito di piano primo, a nord via Leopardi, a est proprietà comune, a sud residua proprietà locale 493, mappale 219, vano scala comune; è pure compresa nella donazione la quota di metà dei beni comuni non censibili, facenti parte delle unità al foglio 4 mappale 493 subalterni 2 e 3, identificati con il foglio 4 mappale 493 subalterno 1 e del cortile di pertinenza al mappale 493".*
In secondo luogo, il donante donava alla sorella dell'esecutato, la parte residua del piano terra e il piano secondo dell'immobile, anch'essi in corso di ristrutturazione.
In terzo luogo, il donante donava ai donatari terreni in Divignano e Varallo Pombia.
Clausole della donazione
I beni vennero donati a corpo nello stato di fatto di diritto in cui si trovavano con le relative cessioni, pertinenze, azioni, ragioni e servitù.

Diritto di famiglia

Da verifica presso l'anagrafe comunale risulta lo stato di famiglia riportato nel certificato allegato, contenente solo l'esecutato.

f- SITUAZIONE IPOTECARIA

All'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara, sull'intera piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, sino alla data di ultima verifica del 06/11/2025 figuravano le seguenti formalità che saranno da cancellare dopo la vendita:

- **ISCRIZIONI:**

✓ **Ipoteca giudiziale nn° 11371/2090 del 16/07/2009**, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara del 31/10/2008 repertorio n. 1121, a favore di **xxx**, contro l'Esecutato, gravante, tra gli altri immobili, sull'intera piena proprietà dell'immobile censito al CEU del comune di Divignano al foglio 4 particella 493 sub. 2 natura C/2 di mq. 131; capitale € 9.180,22, totale di € 18.180,22.

✓ **Ipoteca legale nn° 8502/906 del 03/07/2013**, derivante da atto di **xxxxxxxxx**

✓ del 28/6/2013 repertorio n. 258, a favore di **xxx**, contro l'Esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile censito al CEU del comune di Divi- gnano al foglio 4 particella 578 sub. 4; capitale € 53.404,36, totale di € 106.808,72.

✓ **Ipoteca in rinnovazione nn° 16725/2364 del 19/11/2019**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Monica Zara di Milano del 3/12/1999 repertorio n. 27789, a favore di **xxx**, contro l'Esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile censito al CEU del comune di Divignano al foglio 4 particella 493 sub. 2 natura C/2 di mq. 131; capitale € 51.645,69, ipoteca di € 77.468,53.

- **TRASCRIZIONI:**

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

✓ Pignoramento **nn° 13828/9160 del 28/06/2009** derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara in data 07/08/2009 Rep. n° 601, a favore di **xxx**, contro l'Esecutato, gravante, tra gli altri immobili, sull'intera piena proprietà dell'immobile censito al CEU del comune di Divignano al foglio 4 particella 493 sub. 2 natura C/2 di mq. 131.

✓ Pignoramento **nn° 12793/9793 del 08/08/2024** derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara in data 28/06/2024 Rep. n° 2550, a favore di **xxx**, contro l'Esecutato, gravante, sull'intera piena proprietà degli immobili censiti al CEU del comune di Divignano al foglio 4, particella 578 sub. 4 (ex p.lla 493 sub 2) e particella 578 sub. 5 (ex p.lla 493 sub 2).

- DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

✓ Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
✓ Atti di asservimento urbanistico:
✓ Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

g- NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base del Piano Regolatore Generale i sedimi oggetto di stima e pignoramento risultano classificati come "**Aree residenziali esistenti, B1"** normata dagli art. 9 e collegati delle NTA.

L'edificio è stato edificato e/o modificato sulla base dei seguenti titoli:

- **DIA** 5/96 del 07/03/1996*;*
- **Concessione Edilizia** 12/1996 del 28/05/1996;
- **Concessione Edilizia** 15/1997 del 27/06/1997;
- **Concessione Edilizia** 34/1998 del11/08/1998;
- **Concessione Edilizia** 17/2002 del 01/02/2003;
- **Domanda di abitabilità** inoltrata in data 06/05/2003, non risulta però sia stato rilasciato il relativo certificato; all'istanza sono stati allegati i seguenti documenti:
    - attestazione della variazione catastale,
    - collaudo statico,
    - dichiarazione del Direttore dei Lavori ai sensi dell'art.4, comma 1, del D.P.R. 2 aprile 1994, n°425;
    - dichiarazione di conformità alla L. 13/89;
    - certificazioni di conformità degli impianti di riscaldamento, distribuzione gas ed elettrico.

Regolarità edilizia

Durante il sopralluogo sono emerse leggere differenze distributive interne; in dettaglio nella zona notte dell'alloggio di piano primo tra la camera principale e l'attiguo ripostiglio e nella zona giorno, dove il varco tra soggiorno e cucina è realizzato, con riferimento al pilastro centrale, in posizione opposta a quella indicata negli elaborati grafici licenziati. Tali differenze, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01 e della DGR Piemonte 14/01/2022 n° 2-4519, sono qualificabili come tolleranze costruttive/esecutive che non pregiudicano in alcun modo l'agibilità e la staticità dell' unità immobiliare; sono prive di rilevanza ai fini della determinazione dei vani catastali e dei parametri igienico-edilizi secondo la disciplina vigente. **Le tolleranze costruttive/esecutive**, non costituendo

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

violazioni edilizie e **non necessitando di essere immediatamente segnalate**, potranno essere dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, in concomitanza a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

h- VERIFICA VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI

Sull'immobile in perizia non gravano vincoli di tipo artistico, ambientale, storico o di inalienabilità.

i- VERIFICA VINCOLI DI ORDINE CONDOMINIALE

Non si ravvisano spese esplicite per enti o spazi comuni; la proprietà esecuta potrebbe essere chiamata alla manutenzione del vano scala, che è in comunione con l'appartamento sovrastante.

l- ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

4. - DISPONIBILITA'

La risposta all'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Novara rilasciata in data 01/09/2025 al numero 80424 di registro ufficiale, ed allegata alla presente, segnala l'assenza di contratti di locazione coinvolgenti a qualunque titolo l'esecutato ed i beni pignorati.

Certificato storico di residenza

Compiuta verifica presso l'anagrafe comunale risulta che presso l'immobile in perizia è residente esclusivamente l'esecutato, come meglio indicato nell'allegato certificato.

5 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

L'esperto ritiene ineludibile la vendita in un unico lotto.

6 - LIVELLI DI PREZZO, CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

I livelli di prezzo desumibili da pubblicazioni ufficiali e usualmente utilizzate sul territorio sono i seguenti:

quelli dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" della banca dati dell'Agenzia del Territorio, che esprime quotazioni specifiche dell'area unica residenziale, zona B1, I semestre 2025, fornisce i seguenti valori per metro quadrato di superficie lorda:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato **Minimo** (€/mq)	Valore di mercato **Massimo** (€/mq)
Abitazioni civili	Normale	870	1.250
Box	Normale	350	520

I livelli di prezzo rilevabili dal "Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2025, dei valori medi rilevati nel 2024", redatto da F.I.M.A.A., risultano invece i seguenti:

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

Tipologia	Valore di mercato **Minimo** (€/mq)	Valore di mercato **Massimo** (€/mq)
Appartamenti non recenti	600	900
Autorimesse	7.500	10.000

Il quesito richiede all'esperto di determinare il valore di mercato dei beni pignorati.
Sulla base dello scopo di stima che è quello di porre in vendita i beni, si ritiene di adottare il metodo del più probabile valore di mercato con stima parametrica comparativa, avvalendosi di indagini dirette del mercato e del riferimento delle banche "dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio oltre che del "Borsino Immobiliare Novarese".
Per il necessario adeguamento dei valori parametrici all'oggetto di valutazione, l'esperto ha considerato con attenzione l'andamento del mercato locale, poco dinamico, con 17 transazioni di immobili residenziali, rilevate negli anni dal 2020 al 2024; ha tenuto conto di caratteristiche e stato di conservazione/manutenzione dei beni e del fabbricato in cui questi sono inseriti, della loro vetustà, della condizione igienico-edilizia, della qualità della zona in cui i beni risultano inseriti, oltre ad ogni ulteriore dato utile.

All'esito delle considerazioni sopra esposte, l'Esperto ritiene che le quotazioni di OMI non riflettano opportunamente i valori unitari del mercato del segmento immobiliare in esame, mentre quelle del Borsino Immobiliare Novarese risultano più coerenti; reputa quindi di adottare come base di valutazione unitaria il valore mediano, attribuito ad appartamenti non recenti, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese 2025 e quindi €/mq 750,00. Per l'autorimessa, tale valore unitario verrà dimezzato, atteso che l'unità deve essere ancora completata e rifinita.

In relazione a quanto sopra esposto si produce la seguente stima:

(1) quota intera di piena proprietà di appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere di cui una matrimoniale, servizio igienico e ripostiglio; due balconi, uno sul fronte est ed uno su quello ovest; ampio locale ad uso deposito/cantina al piano terra, collegato tramite porta interna con adiacente autorimessa, questa allo stato rustico; compreso pro-quota il valore delle aree cortilizie comuni di pertinenza dell'intero fabbricato

	mq	€/mq	€
Unità immobiliare residenziale, sub. 4	150	750,00	112.500,00
Unità immobiliare destinata ad autorimessa, sub. 5	26	375,00	9.750,00
TOTALE			**122.250,00**
riduzione valore di stima del 20% per assenza garanzia vizi del bene venduto			-24.450,00
TOTALE RIDOTTO della piena proprietà			**97.800,00**

Valore totale di 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati pari ad

€ 97.800,00 (novantasettemilaottocento/00)

--------- ooo ————————

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e

Ritenendo in tal modo di aver esaurito l'incarico ricevuto il sottoscritto rassegna la presente relazione, allegando quanto di seguito elencato:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visure catastali
6. Certificato anagrafico
7. Risultanze interrogazione Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro di Novara
8. Visure di aggiornamento c/o Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
9. Estratto delle pratiche edilizie

Novara, li 10 Novembre 2025

L'esperto
Geom. Massimiliano Facchetti

Firmato Da: FACCHETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60fced4dfffc69dde48680e61d76984e