



TRIBUNALE ORDINARIO - NOVARA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

VERONICA ZANIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Leo Carteri

CF: CRTLEO61H27B099Y

con studio in NOVARA (NO) Via Giovanni Andoardi n. 4

telefono: 0321477298

email: studio-carteri@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - NOVARA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a CUREGGIO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 9, della superficie commerciale di 323,25 mq per la quota di:

- 5/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un edificio residenziale unifamiliare (villa) con superficie di corte esclusiva libera, uso cortile e giardino di c.ca 500 mq, copletamente ristrutturata ed ampliata nel 2015 , è costruita su due piani fuori terra più un piano interrato ad uso cantina. Le superfici che caratterizzano l'edificio sono le seguenti:

la di distribuzione ai piani.

- PIANO SEMINTERRATO : accesso da scala di distribuzione piani è costituito da lavanderia e tre cantine, parte del restante seminterrato pur avendo destinazione ripostiglio cantina e wc, viene usato e presenta le caratteristiche e finiture di un ufficio studio, con locali riscaldati, è presente una rampa di accesso per autoveicoli ad uno dei locali cantina.
- PIANO RIALZATO : composto da ingresso-corridoio, zona pranzo, aperta sul corridoio e sulla cucina-tinello openspace, a seguire camera da letto con cabina armadio due camere da letto singole e da un bagno è presente la scala di distribuzione ai piani.
- PIANO MANSARDATO : composto da scala di distribuzione soggiorno-studio openspace, bagno e due camere da letto, è presente un soppalco e scal di accesso con struttura in profilato metallico con superficie di c.ca 5 mq.
- La costruzione è collocata in un lotto di circa 680 mq, in parte a prato e in parte a cortile esterno. Il fabbricato è ottimamente conservato e in buone condizioni statiche. La struttura portante è composta da muri in laterizio di spessore totale 30-40 cm, da solai in c.a. e laterizio e copertura in legno con manto in tegole.
- All'interno l'immobile presenta un ottimo stato di conservazione e manutenzione
- Alcune finiture sono pari al nuovo e risalenti all'epoca della costruzione, anche di pregio, con pavimenti in materiale ceramico (nei bagni e zona cottura) e in legno (negli altri locali), con le murature interne rifinite in modo tradizionale con intonaco e pittura. Le murature esterne sono in laterizio con finiture ad intonaco colore grigio , in ottimo stato di conservazione.
- le murature perimetrali del piano sottotetto sono complrtamente coibetante.
- I serramenti esterni sono pvc con vetro doppio e avvolgibili in materiale sintetico con davanzali e soglie parte in marmo parte in cemento.



- L'unità immobiliare è provvista di impianti autonomi. Nella fattispecie di:
 - impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V costituito da linea luci e linea prese derivate da un apposito quadro elettrico;
 - impianto idrico composto da contatore idrico, linea gas , linee di distribuzione di acqua fredda e di acqua calda per cucina, bagni e locali di servizio;
- impianto di riscaldamento costituito caldaia alimentata a gas al piano seminterrato, linee di alimentazione e radiatori in ghisa.
 - impianto di condizionamento con unità motocondensante esterna alimentate a energia elettrica, linee di alimentazione e unità split limitatamente al Piano rialzato.
 - impianto distribuzione gas metano per uso domestico costituito da contatore, linee di alimentazione della cucina e della citata caldaia destinata alla produzione di acqua calda sanitaria;
 - impianto TV.

In aggiunta si segnala la presente di impianto fotovoltaico funzionante di cui non si è potuta verificare la documentazione progettuale, si è comunque tenuto conto ai fini della valutazione complessiva dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, rialzato e piano mansarda, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 763 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, rendita 1.080,69 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 9, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione ex lege del 09.06.2021

Coerenze: A nord sedime di proprietà e via Martiri della Libertà, a sud lotto di terreno di proprietà e altra proprietà, a est altra proprietà a ovest altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015 ristrutturato nel 2015.

B tettoia a CUREGGIO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 9, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di:

- 5/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi tettoia prefabbricata, insistente su un ampio lotto di terreno mappale 1076, oggetto della stessa procedura di esecuzione, costruita in assenza di permesso edilizio,

struttura in profilato metallico e legno, con tetto in pannelli prefabbricati di lamiera corrugata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1707 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 15 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: via Martiri della Libertà', piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di del 09/06/2021 Sede BORGOMANERO (NO) Registrazione Volume n. registrato in data 01/06/2022 - Trascrizione n. 7211.1/2022 Reparto PI di NOVARA in atti dal 16/06/2022

Coerenze: A nord stessa proprietà mappale 763 , a sud altra confine proprietà mappale 724, a



est confine altra proprietà mappale. 764, a ovest confine altra proprietà mappale. 795

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2020.



terreno residenziale a CUREGGIO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 9, della superficie commerciale di **725,00** mq per la quota di:

- 5/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno di forma rettangolare di morfologia pianeggiante, confinante con il fabbricato urbano al mappale 763 anchesso interessato dalla presente procedura esecutiva.

Il terreno è intercluso, l'accesso dalla via Martiri della libertà avviene attraverso il passaggio sul mappale 763, l'area circostante al terreno è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso residenziale.

Secondo il piano regolatore comunale il terreno in oggetto ricade in " AREE EDIFICATE CONSOLIDATE CAPACITA' RESIDUA B3". Sono consentiti, nel rispetto dei parametri di zona , interventi comportanti la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non in aderenza all'edificio esistente, come previsto dall'art. 55, pertanto è possibile edificare un nuovo fabbricato residenziale, a patto che si permetta un accesso indiretto alla via pubblica, con viabilità privata da realizzare attraverso il mappale 763 , per tali limiti e prescrizioni il terreno non può essere venduto in lotto separato ed indipendente.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1706 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Cl. 2, superficie 725, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 5,80 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di ... del 09/06/2022 Sede BORGOMANERO (NO) Registrazione Volume ... n ... registrato in data 16/06/2022 - Trascrizione n. 9798/7211 Reparto PI di NOVARA in atti dal 16/06/2022 Coerenze: A nord mappale 763 stessa proprietà, a sud mappali 531-724 di altra proprietà, a est mappale 1660 altra proprietà, a ovest mappale 529 altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.063,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 690.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 552.000,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

14/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori.

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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/03/2017 a firma di ERICO ALFANI ai nn. 134316/31930 di repertorio, registrata il 27/03/2017 a NOVARA ai nn. 4630/600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 980000.

Importo capitale: 490000.

Durata ipoteca: 20 e 1 mese

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/07/2019 a firma di ERICO ALFANI ai nn. 137763/34031 di repertorio, registrata il 10/07/2019 a NOVARA ai nn. 10202/1407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO.

Importo ipoteca: 214000.

Importo capitale: 107000.

Durata ipoteca: 17 anni e 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/09/2023 a NOVARA ai nn. 14510/1088, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE UFFICIALE GIUDIZIARIO DI NOVARA

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/15, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA', con atto stipulato il 18/10/2021 a firma di NOTAIO ALFANI ai nn. 141073/36050 di repertorio, trascritto il 10/11/2021 a NOTAIO ALFANI ai nn. 18223/13557

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/15, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 25/06/1998 a firma di NOTAIO ALFANI ai nn. 72031/10163 di repertorio, trascritto il 06/07/1998 a NOTAIO ALFANI ai nn. 8914/6517

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/06/1998 a firma di NOTAIO ALFANO ai nn. 72031/10163 di repertorio, trascritto il 06/07/1998 a NOTAIO ALFANO ai nn. 8914/6517

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA PER RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE CON RECUPERO SOTTOTETTO N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione immobile ad uso residenziale con recupero sottotetto, rilasciata il 15/10/2024 con il n. 223 di protocollo

SCIA VARIANTE DELLA DIA N. 223 DEL 15/01/2014 N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ed esterne, rilasciata il 01/10/2015 con il n. 4873 di protocollo

SCIA VARIANTE DELLA DIA N. 223 N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO, presentata il 01/10/2015 con il n. 4875 di protocollo, rilasciata il 19/10/2015 con il n. 5231 di protocollo

SCIA N. 4, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di POSA IMPIANTO FOTOVOLTAICO, rilasciata il 02/04/2015 con il n. 1575 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' N. 5, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/10/2015 con il n. 4894 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON RISULTA PERFEZIONATA LA RICHIESTA CERTIFICATA DI AGIBILITÀ.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA RICHIESTA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e sanzione richiesta certificata agibilità: €.500,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un soppalco non autorizzato con l'altezza tra il pavimento del soggiorno e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco, inferiore a 2,20 m.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE SOPPALCO: €1.500,00



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: COSTRUZIONE TETTOIA IN ASSENZA DI TITOLI AUTORIZZATIVI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SANATORIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI, SANZIONI E PARCELLA PROFESSIONALE : €1.500,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUREGGIO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 9

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CUREGGIO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 9, della superficie commerciale di 323,25 mq per la quota di:

- 5/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

.L'immobile in oggetto è un edificio residenziale unifamiliare (villa) con superficie di corte esclusiva libera, uso cortile e giardino di c.ca 500 mq, copletamente ristrutturata ed ampliata nel 2015 , è costruita su due piani fuori terra più un piano interrato ad uso cantina. Le superfici che caratterizzano l'edificio sono le seguenti:

la di distribuzione ai piani.



- PIANO SEMINTERRATO : accesso da scala di distribuzione piani è costituito da lavanderia e tre cantine, parte del restante seminterrato pur avendo destinazione ripostiglio cantina e wc, viene usato e presenta le caratteristiche e finiture di un ufficio studio, con locali riscaldati, è presente una rampa di accesso per autoveicoli ad uno dei locali cantina.
- PIANO RIALZATO : composto da ingresso-corridoio, zona pranzo, aperta sul corridoio e sulla cucina-tinello openspace, a seguire camera da letto con cabina armadio due camere da letto singole e da un bagno è presente la scala di distribuzione ai piani.
- PIANO MANSARDATO : composto da scala di distribuzione soggiorno-studio openspace, bagno e due camere da letto, è presente un soppalco e scala di accesso con struttura in profilato metallico con superficie di c.ca 5 mq.
- La costruzione è collocata in un lotto di circa 680 mq, in parte a prato e in parte a cortile esterno. Il fabbricato è ottimamente conservato e in buone condizioni statiche. La struttura portante è composta da muri in laterizio di spessore totale 30-40 cm, da solai in c.a. e laterizio e copertura in legno con manto in tegole.
- All'interno l'immobile presenta un ottimo stato di conservazione e manutenzione
- Alcune finiture sono pari al nuovo e risalenti all'epoca della costruzione, anche di pregio, con pavimenti in materiale ceramico (nei bagni e zona cottura) e in legno (negli altri locali), con le murature interne rifinite in modo tradizionale con intonaco e pittura. Le murature esterne sono in laterizio con finiture ad intonaco colore grigio, in ottimo stato di conservazione.
- le murature perimetrali del piano sottotetto sono completamente coibentate.
- I serramenti esterni sono pvc con vetro doppio e avvolgibili in materiale sintetico con davanzali e soglie parte in marmo parte in cemento.
- L'unità immobiliare è provvista di impianti autonomi. Nella fattispecie di:
 - impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V costituito da linea luci e linea prese derivate da un apposito quadro elettrico;
 - impianto idrico composto da contatore idrico, linea gas, linee di distribuzione di acqua fredda e di acqua calda per cucina, bagni e locali di servizio;
 - impianto di riscaldamento costituito caldaia alimentata a gas al piano seminterrato, linee di alimentazione e radiatori in ghisa.
 - impianto di condizionamento con unità motocondensante esterna alimentate a energia elettrica, linee di alimentazione e unità split limitatamente al Piano rialzato.
 - impianto distribuzione gas metano per uso domestico costituito da contatore, linee di alimentazione della cucina e della citata caldaia destinata alla produzione di acqua calda sanitaria;
 - impianto TV.

In aggiunta si segnala la presenza di impianto fotovoltaico funzionante di cui non si è potuta verificare la documentazione progettuale, si è comunque tenuto conto ai fini della valutazione complessiva dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, rialzato e piano mansarda, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 763 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, rendita 1.080,69 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 9, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione ex lege del 09.06.2021

Coerenze: A nord sedime di proprietà e via Martiri della Libertà, a sud lotto di terreno di proprietà e altra proprietà, a est altra proprietà a ovest altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015



ristrutturato nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BORGOMANERO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

nella media

scarso  

al di sopra della media

eccellente

buono



qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

ottimo 
al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	0,00	x	%	=	0,00
APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO E PIANO MANSARDATO	275,00	x	100 %	=	275,00
BALCONI AL PIANO RIALZATO E PIANO MANSARDATO	7,50	x	30 %	=	2,25
PIANO SEMINTERRATO USO CANTINA	70,00	x	30 %	=	21,00
PIANO SEMINTERRATO CANTINA USO UFFICIO	50,00	x	50 %	=	25,00
Totale:	402,50				323,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico mono-parametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo IL DPR 138/98 allegato C, tenuto conto della tipologia. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. Inoltre, si tiene conto delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al comune di Cureggio in zona periferica residenziale codice zona B1 microzona catastale 1 tipologia prevalente abitazioni civili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Novara, Borsino Immobiliare Novarese, Omi, Agenzie immobiliari operanti in zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 323,25 x 2.000,00 = **646.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 646.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 646.500,00**

BENI IN CUREGGIO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 9

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

tettoia a CUREGGIO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 9, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 5/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi tettoia prefabbricata, insistente su un ampio lotto di terreno mappale 1076, oggetto della stessa procedura di esecuzione, costruita in assenza di permesso edilizio, struttura a profilato metallico e legno, con tetto in pannelli prefabbricati di lamiera corrugata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1707 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 15 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: via Martiri della Libertà', piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di del 09/06/2021 Sede BORGOMANERO (NO) Registrazione Volume n. 7211.1/2022 Reparto PI di NOVARA in atti dal 16/06/2022
- Coerenze: A nord stessa proprietà mappale 763 , a sud altra confine proprietà mappale 724, a est confine altra proprietà mappale. 764, a ovest confine altra proprietà mappale. 795

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2020.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BORGOMANERO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione				consistenza		indice		commerciale
TETTOIA	CON	LOTTO	DI	15,00	x	100 %	=	15,00
TERRENO								
Totale:				15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 250,00 = 3.750,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **3.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **3.750,00**

BENI IN CUREGGIO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 9

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a CUREGGIO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 9, della superficie commerciale di **725,00** mq per la quota di:

- 5/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/15 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno di forma rettangolare di morfologia pianeggiante, confinante con il fabbricato urbano al mappale 763 anchesso interessato dalla presente procedura esecutiva.

Il terreno è intercluso, l'accesso dalla via Martiri della libertà avviene attraverso il passaggio sul mappale 763, l'area circostante al terreno è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso residenziale.

Secondo il piano regolatore comunale il terreno in oggetto ricade in " AREE EDIFICATE CONSOLIDATE CAPACITA' RESIDUA B3". Sono consentiti, nel rispetto dei parametri di zona , interventi comportanti la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non in aderenza all'edificio esistente, come previsto dall'art. 55, pertanto è possibile edificare un nuovo fabbricato residenziale, a patto che si permetta un accesso indiretto alla via pubblica, con viabilità privata da realizzare attraverso il mappale 763 , per tali limiti e prescrizioni il terreno non può essere venduto in lotto separato ed indipendente.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1706 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Cl. 2, superficie 725, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 5,80 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di _____ del 09/06/2022 Sede BORGOMANERO (NO) Registrazione Volume _____ registrato in data 16/06/2022 - Trascrizione n. 9798/7211 Reparto PI di NOVARA in atti dal 16/06/2022 Coerenze: A nord mappale 763 stessa proprietà, a sud mappali 531-724 di altra proprietà, a est mappale 1660 altra proprietà, a ovest mappale 529 altra proprietà.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BORGOMANERO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	725,00	x	100 %	=	725,00
Totale:	725,00				725,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 725,00 x 60,00 = 43.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di NOVARA, ufficio del registro di NOVARA, ufficio tecnico di CUREGGIO, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	323,25	0,00	646.500,00	646.500,00
B	tettoia	15,00	0,00	3.750,00	3.750,00
C	terreno residenziale	725,00	0,00	43.500,00	43.500,00
				693.750,00 €	693.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 690.250,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 138.050,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 552.000,00



data 14/09/2025

il tecnico incaricato
Leo Carteri

