TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

FINO 1 SECURUTISATION

contro

[redacted]

Proc. Esec. n. 161 /2023

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: arch. Paola Ravarelli
iscritto all'Albo Architetti P.P.C. della
Provincia di Novara al n. 423

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

PREMESSA

Il compendio pignorato, sito in comune di Fara Novarese in Via Tosalli 2, è costituito da un corpo di fabbrica su tre piani fuori terra composto dai seguenti immobili:

- negozio al piano terreno censito al Catasto Fabbricati al F. [redacted], part. [redacted], sub. 1 cat. C/1, classe 3, mq. 20, rendita € 239,64.
- Appartamento al piano terreno censito al Catasto Fabbricati al F. [redacted], part. [redacted], sub. 2 cat. A/4, classe 3, 4 vani, rendita € 192,12.
- Negozio al piano terreno censito al Catasto Fabbricati al F. [redacted], part. [redacted], sub. 4 cat. C/1, classe 4, mq. 20, rendita € 278,89.
- Appartamento al primo piano censito al Catasto Fabbricati al F. [redacted], part. [redacted], sub. 11 (già part. 146 sub. 6 -7-8-9) cat. A/3, classe 1, 3,5 vani, rendita € 180,76.
- Appartamento al secondo piano censito al Catasto Fabbricati al F. [redacted], part. [redacted], sub. 12 (già part. 146 sub. 6 -7-8-9) cat. A/3, classe 1, 3,5 vani, rendita € 180,76.
- Appartamento al secondo piano censito al Catasto Fabbricati al F. [redacted], part. [redacted], sub. 13 (già part. 146 sub. 6 -7-8-9) cat. A/3, classe 1, 3,5 vani, rendita € 180,76.
- Cortile comune al piano terreno censito al Catasto Fabbricati al F. [redacted], part. [redacted], sub. 10 (già part. 146 sub. 6 -7-8-9) Bene comune non censibile.

Si precisa che l'immobile al primo piano censito al Catasto Fabbricati al F. [redacted], mapp. [redacted], sub. 5 incluso nel pignoramento è di altra proprietà e pertanto l'esecuzione è dichiarata improcedibile su detto immobile.

Dall'atto di provenienza a firma Notaio Vittorio Galliano del 28/04/2009 rep. 5470/3268 si desume che l'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stata presentata presso il Comune di Fara Novarese denuncia di inizio attività prot. 3666 del 04/11/2008 per l'ampliamento di servizio igienico (non eseguito) nell'appartamento al primo piano (sub. 11).

L'intero compendio versa in stato di abbandono e non è attualmente utilizzabile stante le condizioni dello stato di fatto che denunciano un inizio di ristrutturazione complessiva successivamente interrotta.
Infatti, allo stato attuale, tutti gli immobili pignorati sono privi di servizi igienici funzionanti, le pavimentazioni preesistenti sono state demolite, mancano la maggior parte degli infissi esterni, sono state eseguite alcune tracce nelle murature per l'alloggiamento degli impianti e i locali sono infestati da volatili che hanno costruito i loro nidi, da detriti e rifiuti derivanti dalle demolizioni, da carcasse di animali morti.
La struttura della copertura lignea è pericolante, determinando la precaria accessibilità all'immobile al secondo piano, immediatamente sottostante al tetto.

Tutto ciò premesso, si evidenzia pertanto la necessità di un radicale intervento di ristrutturazione complessiva, previa la messa in sicurezza dell'intero compendio che attualmente non può essere dichiarato accessibile.

Ai fini di agevolare la vendita si ritiene di suddividere il compendio in sei lotti, di cui quattro relativi agli alloggi ai piani terreno, primo e secondo e due relativi ai negozi al piano terreno.

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Beni in Fara Novarese (NO) Via Tosalli n. 2 F [redacted], part. [redacted], sub 1

Lotto n. 1 Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto
Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio
sito in Fara Novarese **(**NO**) – Via Tosalli n. 2**
censito al N.C.E.U. al foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **1**

Inquadramento nel contesto urbano

Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 1 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Fara Novarese in via Tosalli n. 2 e sono costituiti da un negozio al piano terreno.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso in data 17/01/2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
1.2 Creditore intervenuto: Maggese s.r.l., Agenzia delle Entrate

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
  a favore di BANCA DI ROMA SPA
  contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
  a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584
  iscritta il 23/07/2007 nn. 3796
  capitale: euro 150.000,00
  totale: 300.000,00 euro
- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 410.390,40

totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 724.187,78

totale: 1.448.375,56 euro

Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]
per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.
1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 di [redacted]. con sede in Vercelli c.f: [redacted]
L'immobile non è gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri.
L'immobile è classificato dal P.R.G.C. del Comune di Fara Novarese come "Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario" normato dall'art. 34 N.T.A.

1.6 Descrizione dell'immobile:
L'immobile è situato nel comune di Fara Novarese, Via Tosalli n. 2 ed è censito al NCEU al Foglio [redacted], part. [redacted], sub. 1.
L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 24/07/2025 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode dopo un primo accesso in data 20/12/2024 durante il quale si constatava la necessità di richiedere lo sgombero dai rifiuti e dalla vegetazione per consentire il sopralluogo in condizioni di sicurezza ed igiene.
Alla data del secondo accesso, l'immobile risultava ancora completamente occupato da oggetti e da rifiuti di varia natura.
Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i rilievi fotografici ed i sommari rilievi grafici per quanto consentito dall'accumulo di materiali vari.
La determinazione delle consistenze è stata rilevata sulla base del confronto tra le misurazioni sommarie rilevate a campione con la planimetria catastale.
L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 ed è composto da un locale adibito a negozio al piano terreno.
Le strutture sono in muratura portante e l'immobile non è dotato di impianti funzionanti.

Superficie netta calpestabile interna	= 21,00 mq
Superficie lorda	= 25,00 mq

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Superficie commerciale = 25,00 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- negozio:

Foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **1**

categoria C/1, classe 3, consistenza 20 mq rendita: 239,64 €; Via Tosalli n. 2 piano T

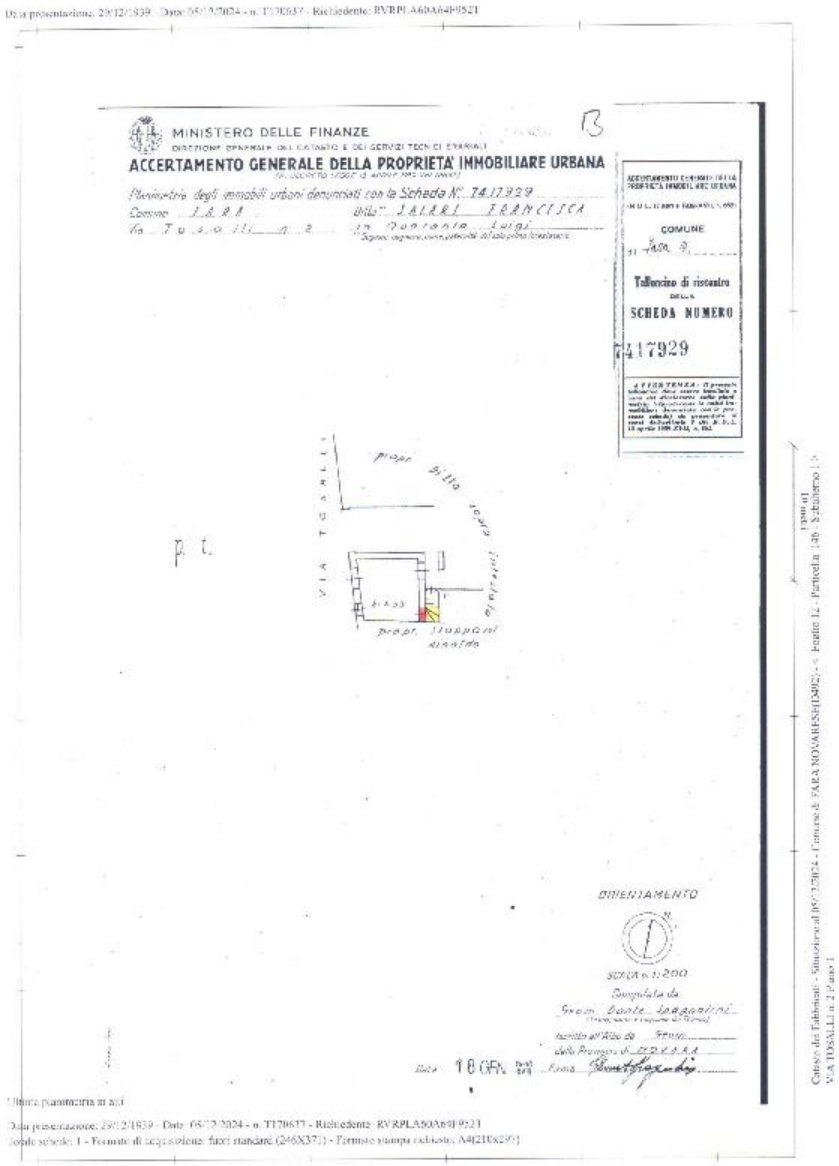
Coerenze:

da Nord in senso orario accesso carraio comune, cortile comune e altra proprietà, altra proprietà e Via Tosalli.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo.

I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.



Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Destinazione urbanistica:
Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario Art. 34 N.T.A.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale
Servizi della zona (prossimità/vicinanza): scuole, ristorazione, uffici pubblici, attività commerciali.
Caratteristiche zone limitrofe: centrali
Collegamenti: viabilità urbana

3 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e occupato da oggetti di varia natura.
L'attuale proprietario è [redacted] con sede in Vercelli c.f: [redacted].

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: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore di BANCA DI ROMA SPA
contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584

iscritta il 23/07/2007 nn. 3796

capitale: euro 150.000,00

totale: 300.000,00 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.
contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 410.390,40

totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 724.187,78

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

totale: 1.448.375,56 euro

4.2.2. Trascrizioni:
Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION contro [redacted]. sede Vercelli c.f.: [redacted]
per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna
4.2.5. Difformità urbanistico/edilizie: nessuna (fabbricato costruito ante 01/09/1967)
4.2.6. Difformità catastali: si rileva una lieve difformità consistente nella rimozione della scala raffigurata in planimetria.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Novarese non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti l'immobile.
La costruzione dell'intero compendio pignorato risale ad una data anteriore al 01/09/1967 e lo stato legittimo dell'immobile è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24, dal catasto di primo impianto risalente al 29/12/1939.
L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.

4.3.2 Conformità catastale:
Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano difformità consistenti nella demolizione della scala rappresentata in planimetria e nella chiusura del vano di accesso preesistente.
Le difformità catastali sono di lieve entità.
L'immobile non è attualmente agibile o utilizzabile e necessita di un progetto generale di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, in seguito al quale sarà aggiornato il catasto.
Di ciò si terrà conto nella determinazione del prezzo di vendita applicando una decurtazione complessiva del 30% che considera forfettariamente sia lo stato di conservazione dell'immobile che i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.
Nel corso del sopralluogo i rilievi sono stati realizzati in modo sommario a causa della presenza di oggetti accatastati nel locale.
Di conseguenza la determinazione delle consistenze è stata rilevata dal confronto tra le misurazioni sommarie a campione e la planimetria catastale.
Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

4.3.3 Conformità impianti: l'immobile non è dotato di impianti.

Inoltre si precisa che:
Sono escluse dal presente incarico:
- Verifiche in genere inerenti il complesso in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- Analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, eventuali presenze di resti archeologici interrati ecc., nonché ogni ulteriore eventuale indagine o accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

- Non risulta oggetto di verifica la presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi, tossici o pericolosi (quali a mero titolo d'esempio non esaustivo amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene ecc., inquinamento e contaminazioni di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: nessuna.
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: nessuna
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Quote millesimali di competenza: non disponibili
Cause in corso/criticità: immobile attualmente non agibile.
Note:
- L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] [redacted] 1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta a [redacted] in forza di: atto di compravendita da [redacted] – nato in [redacted] il [redacted] con atto rogito notaio Galliano Vittorio di Novara in data 28/04/2009 rep. n. 5470/3268 trascritto a Novara in data 29/04/2009 n. 4496.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nata a Fara Novarese (NO) il [redacted] e
[redacted] nato a Novara (NO) il [redacted]
proprietari per ½ ciascuno in forza di atto di donazione Notaio Prolo Giovanni del 28/11/1957 rep. 11316 trascritto il 13/12/1957 n. 7308 da [redacted].
[redacted] da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico comparativo parametrico che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia.
Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.
Le quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Fara Novarese, zona residenziale B1, non contemplano le attività commerciali.
Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Fara Novarese, categoria negozi in buone condizioni, riportano un valore tra 700,00 e 900,00 €/mq.
Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore minimo di €/mq 700,00.

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del territorio, agenzie immobiliari locali, Borsino Immobiliare Novarese.

8.3 Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

Descrizione	Sup. Equivalente [m^2]	Valore unitario [€/m^2]	Valore complessivo [€]	
negozio	28	700,00	19.600,00	….
Valore potenziale del lotto			19.600,00	….

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria - € 3.920,00

Riduzione pari al 30% per immobile non agibile e per regolarizzazione urbanistica e catastale - € 5.880,00

Incidenza sanzioni ed oneri vari

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.800,00

arrotondabile a **€ 10.000,00 (diecimila/00)**

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Beni in Fara Novarese (NO) Via Tosalli n. 2 F [redacted], part. [redacted], sub 4

Lotto n. 2 Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto
Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio
sito in Fara Novarese (NO) **– Via Tosalli n. 2**
censito al N.C.E.U. al foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **4**

Inquadramento nel contesto urbano

Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 2 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Fara Novarese in via Tosalli n. 2 e sono costituiti da un negozio al piano terreno.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso in data 17/01/2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
1.2 Creditore intervenuto: Maggese s.r.l., Agenzia delle Entrate
1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore di BANCA DI ROMA SPA

contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]

a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584

iscritta il 23/07/2007 nn. 3796

capitale: euro 150.000,00

totale: 300.000,00 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 410.390,40

totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 724.187,78

totale: 1.448.375,56 euro

Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.
1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] con sede in Vercelli c.f: [redacted]
L'immobile non è gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri.
L'immobile è classificato dal P.R.G.C. del Comune di Fara Novarese come "Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario" normato dall'art. 34 N.T.A.

1.6 Descrizione dell'immobile:
L'immobile è situato nel comune di Fara Novarese, Via Tosalli n. 2 ed è censito al NCEU al Foglio [redacted] part. [redacted], sub. 4.
L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 24/07/2025 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode dopo un primo accesso in data 20/12/2024 durante il quale si constatava la necessità di richiedere lo sgombero dai rifiuti e dalla vegetazione per consentire il sopralluogo in condizioni di sicurezza ed igiene.
Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i rilievi fotografici ed i sommari rilievi grafici per quanto consentito dalle condizioni di accessibilità dell'immobile.
La determinazione delle consistenze è stata rilevata sulla base del confronto tra le misurazioni sommarie rilevate a campione con la planimetria catastale.
L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 ed è composto da un locale adibito a negozio al piano terreno.
Le strutture sono in muratura portante e l'immobile non è dotato di impianti funzionanti.

Superficie netta calpestabile interna	= 17,60 mq
Superficie lorda	= 27,00 mq
Superficie commerciale	= 27,00 mq

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Identificativi al Catasto – Fabbricati

- negozio:

Foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **4**

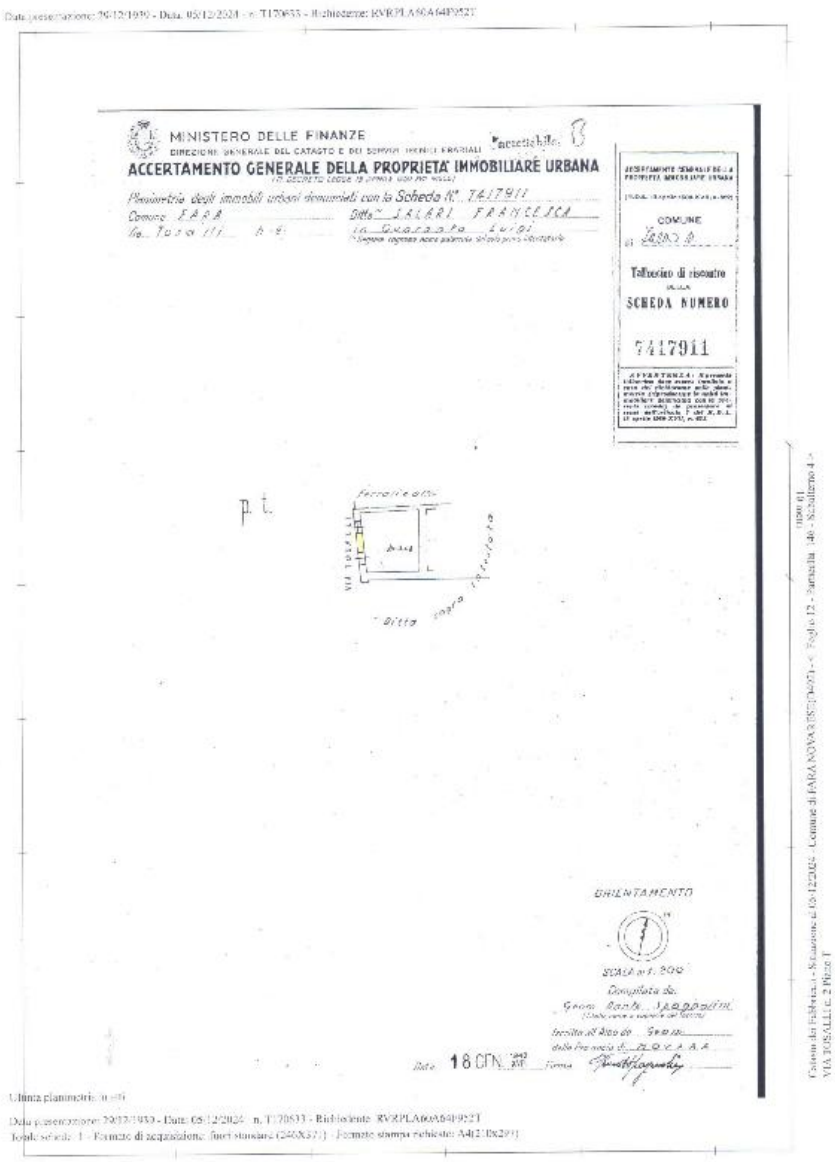
categoria C/1, classe 4, consistenza 20 mq rendita: 278,89 €; Via Tosalli n. 2 piano T

Coerenze: da Nord in senso orario altra proprietà, sub. 2, accesso carraio comune e Via Tosalli.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo.

I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.



Destinazione urbanistica:

Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario Art. 34 N.T.A.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Servizi della zona (prossimità/vicinanza): scuole, ristorazione, uffici pubblici, attività commerciali.
Caratteristiche zone limitrofe: centrali
Collegamenti: viabilità urbana

3 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e occupato da oggetti di varia natura.
L'attuale proprietario è [redacted] con sede in Vercelli c.f: [redacted]

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: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore di BANCA DI ROMA SPA
contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584
iscritta il 23/07/2007 nn. 3796
capitale: euro 150.000,00
totale: 300.000,00 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.
contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]
capitale: euro 410.390,40
totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]
capitale: euro 724.187,78
totale: 1.448.375,56 euro

4.2.2 Trascrizioni:
Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]
per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2.5 Difformità urbanistico/edilizie: nessuna (fabbricato costruito ante 01/09/1967)

4.2.6 Difformità catastali: si rilevano difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni come rappresentato nella planimetria allegata.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Novarese non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti l'immobile.

La costruzione dell'immobile risale ad una data anteriore al 01/09/1967 e lo stato legittimo è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24, dal catasto di primo impianto risalente al 29/12/1939.

L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano difformità consistenti nella diversa struttura dei serramenti esterni che sono stati sostituiti da un'unica vetrina .

L'immobile non è attualmente agibile o utilizzabile e necessita di un progetto generale di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, in seguito al quale sarà aggiornato il catasto.

Di ciò si terrà conto nella determinazione del prezzo di vendita applicando una decurtazione complessiva del 30% che considera forfettariamente sia lo stato di conservazione dell'immobile che i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

4.3.3 Conformità impianti : l'immobile non è dotato di impianti.

Nel corso del sopralluogo i rilievi sono stati realizzati in modo sommario a causa della presenza di oggetti accatastati nel locale.

Di conseguenza la determinazione delle consistenze è stata rilevata dal confronto tra le misurazioni sommarie a campione e la planimetria catastale.

Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

Inoltre si precisa che:

Sono escluse dal presente incarico:

- Verifiche in genere inerenti il complesso in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- Analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, eventuali presenze di resti archeologici interrati ecc., nonché ogni ulteriore eventuale indagine o accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.
- Non risulta oggetto di verifica la presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi, tossici o pericolosi (quali a mero titolo d'esempio non esaustivo amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene ecc., inquinamento e contaminazioni di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: nessuna

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Quote millesimali di competenza: non disponibili
Cause in corso/criticità: immobile attualmente non agibile.
Note:
- L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] [redacted] 1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta a [redacted]. in forza di: atto di compravendita da [redacted] – nato in [redacted] il [redacted] con atto rogito notaio Galliano Vittorio di Novara in data 28/04/2009 rep. n. 5470/3268 trascritto a Novara in data 29/04/2009 n. 4496.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nata a Fara Novarese (NO) il [redacted] e
[redacted] nato a Novara (NO) il [redacted]
proprietari per ½ ciascuno in forza di atto di donazione Notaio Prolo Giovanni del 28/11/1957 rep. 11316 trascritto il 13/12/1957 n. 7308 da [redacted].
[redacted] da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico comparativo parametrico che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia.
Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.
Le quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Fara Novarese, zona residenziale B1, non contemplano le attività commerciali.
Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Fara Novarese, categoria negozi in buone condizioni, riportano un valore tra 700,00 e 900,00 €/mq.
Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore minimo di €/mq 700,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del territorio, agenzie immobiliari locali, Borsino Immobiliare Novarese.

8.3 Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Descrizione	Sup. Equivalente [m^2]	Valore unitario [€/m^2]	Valore complessivo [€]	
negozio	27	700	18.900,00	….
Valore potenziale del lotto			18.900,00	….

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria	- € 3.780,00
Riduzione pari al 30% per immobile non agibile e per regolarizzazione urbanistica e catastale	- € 5.670,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.450,00
arrotondabile a **€ 9.500,00 (novemilacinquecento/00)**

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Beni in Fara Novarese (NO) Via Tosalli n. 2 F [redacted], part. [redacted], sub 2

Lotto n. 3 Appartamento al piano terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto
Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano terreno
sito in Fara Novarese **(**NO**) – Via Tosalli n. 2**
censito al N.C.E.U. al foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **2**

Inquadramento nel contesto urbano

Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 3 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Fara Novarese in via Tosalli n. 2 e sono costituiti da un appartamento con cantina al piano terreno.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso in data 17/01/2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
1.2 Creditore intervenuto: Maggese s.r.l., Agenzia delle Entrate

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
  a favore di BANCA DI ROMA SPA
  contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
  a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584
  iscritta il 23/07/2007 nn. 3796
  capitale: euro 150.000,00
  totale: 300.000,00 euro
- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 410.390,40

totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 724.187,78

totale: 1.448.375,56 euro

Trascrizioni:
Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.
1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] con sede in Vercelli c.f: [redacted].
L'immobile non è gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri.
L'immobile è classificato dal P.R.G.C. del Comune di Fara Novarese come "Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario" normato dall'art. 34 N.T.A.

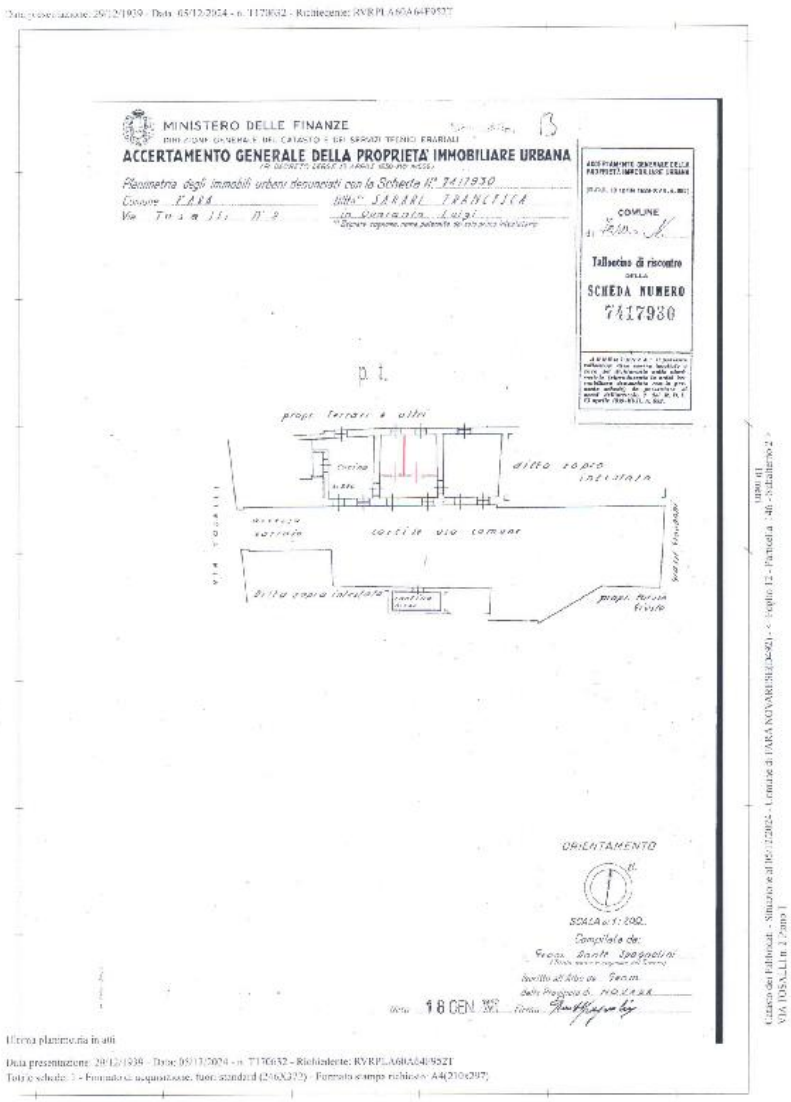
1.6 Descrizione dell'immobile:
L'immobile è situato nel comune di Fara Novarese, Via Tosalli n. 2 ed è censito al NCEU al Foglio [redacted], part. [redacted], sub. 2.
L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 24/07/2025 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode dopo un primo accesso in data 20/12/2024 durante il quale si constatava la necessità di richiedere lo sgombero dai rifiuti e dalla vegetazione per consentire il sopralluogo in condizioni di sicurezza ed igiene.
Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i rilievi fotografici ed i sommari rilievi grafici per quanto consentito dalle condizioni di accessibilità dell'immobile.
La determinazione delle consistenze è stata rilevata sulla base del confronto tra le misurazioni sommarie rilevate a campione con la planimetria catastale.
L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 ed è composto da un appartamento con cantina al piano terreno.
Le strutture sono in muratura portante e l'immobile non è dotato di impianti funzionanti.
Le pavimentazioni sono state demolite e i serramenti esterni sono stati rimossi.

Superficie netta calpestabile interna	= 62,00 mq
Superficie lorda	= 92,00 mq
Superficie commerciale	= 92,00 mq

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Identificativi al Catasto – Fabbricati
- appartamento: Foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **2** categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita: 192,12 €; Via Tosalli n. 2 piano T
Coerenze: da Nord in senso orario altra proprietà, altra proprietà, cortile comune e sub. 4.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.
Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo.
I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.



Destinazione urbanistica:
Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario Art. 34 N.T.A.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:
Caratteristiche zona: centrale
Servizi della zona (prossimità/vicinanza): scuole, ristorazione, uffici pubblici, attività commerciali.

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Caratteristiche zone limitrofe: centrali
Collegamenti: viabilità urbana

3 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e occupato da oggetti di varia natura.
L'attuale proprietario è [redacted] con sede in Vercelli c.f: [redacted].

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: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore di BANCA DI ROMA SPA

contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]

a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584

iscritta il 23/07/2007 nn. 3796

capitale: euro 150.000,00

totale: 300.000,00 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 410.390,40

totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 724.187,78

totale: 1.448.375,56 euro

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna
4.2.5 Difformità urbanistico/edilizie: nessuna (fabbricato costruito ante 01/09/1967)
4.2.6 Difformità catastali: si rileva una lieve difformità consistente nella rimozione della scala raffigurata in planimetria.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Novarese non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti l'immobile.
La costruzione dell'immobile risale ad una data anteriore al 01/09/1967 e lo stato legittimo dell'immobile è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24, dal catasto di primo impianto risalente al 29/12/1939.
Rispetto alla planimetria catastale originaria si rilevano difformità nella distribuzione degli spazi interni (cfr punto 4.3.2)
L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.
4.3.2 Conformità catastale:
Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni come rappresentato nella planimetria allegata .
L'immobile non è attualmente agibile o utilizzabile e necessita di un progetto generale di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, in seguito al quale sarà aggiornato il catasto.
Di ciò si terrà conto nella determinazione del prezzo di vendita applicando un valore unitario adeguato allo stato di fatto e una decurtazione complessiva del 30% considerando forfettariamente sia lo stato di conservazione dell'immobile che i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.
4.3.3 Conformità impianti: l'immobile non è dotato di impianti.

Nel corso del sopralluogo i rilievi sono stati realizzati in modo sommario a causa della presenza di detriti ed oggetti accatastati nei locali.
Di conseguenza la determinazione delle consistenze è stata rilevata dal confronto tra le misurazioni sommarie a campione e la planimetria catastale.
Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

Inoltre si precisa che:
Sono escluse dal presente incarico:

- Verifiche in genere inerenti il complesso in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- Analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, eventuali presenze di resti archeologici interrati ecc., nonché ogni ulteriore eventuale indagine o accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.
- Non risulta oggetto di verifica la presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi, tossici o pericolosi (quali a mero titolo d'esempio non esaustivo amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene ecc., inquinamento e contaminazioni di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: nessuna.
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: nessuna
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Quote millesimali di competenza: non disponibili
Cause in corso/criticità: immobile attualmente non agibile.
Note:
- L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] [redacted] 1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta a [redacted] in forza di: atto di compravendita da [redacted] – nato in [redacted] il [redacted] con atto rogito notaio Galliano Vittorio di Novara in data 28/04/2009 rep. n. 5470/3268 trascritto a Novara in data 29/04/2009 n. 4496.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nata a Fara Novarese (NO) il [redacted] e
[redacted] nato a Novara (NO) il [redacted]
proprietari per ½ ciascuno in forza di atto di donazione Notaio Prolo Giovanni del 28/11/1957 rep. 11316 trascritto il 13/12/1957 n. 7308 da [redacted].
[redacted] da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico comparativo parametrico che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia.
Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.
Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Fara Novarese, zona residenziale B1, per la categoria "abitazioni di tipo economico" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 470,00 e massimo di €/mq 700,00.
Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Fara Novarese, appartamenti non recenti danno un valore tra 600,00 e 800,00 €/mq.
Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore di €/mq 450,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del territorio, agenzie immobiliari locali, Borsino Immobiliare Novarese.

8.3 Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Descrizione	Sup. Equivalente [m^2]	Valore unitario [€/m^2]	Valore complessivo [€]	
Appartamento al piano terreno	92,00	450	41.400,00	….
Cantina	2,00	450	900,00	

Valore potenziale del lotto 42.300,00 ….

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria - € 8.460,00

Riduzione pari al 30% per immobile non agibile e per regolarizzazione Urbanistica e catastale - € 12.690,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.150,00
arrotondabile a **€ 21.000,00 (ventunmila/00)**

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Beni in Fara Novarese (NO) Via Tosalli n. 2 F [redacted], part. [redacted], sub 11

Lotto n. 4 Appartamento al primo piano

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto
Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al primo piano
sito in Fara Novarese **(**NO**) – Via Tosalli n. 2**
censito al N.C.E.U. al foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **11**

Inquadramento nel contesto urbano

Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 4 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Fara Novarese in via Tosalli n. 2 e sono costituiti da un appartamento al primo piano.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso in data 17/01/2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
1.2 Creditore intervenuto: Maggese s.r.l., Agenzia delle Entrate.
1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

  a favore di BANCA DI ROMA SPA

  contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]

  a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584

  iscritta il 23/07/2007 nn. 3796

  capitale: euro 150.000,00

  totale: 300.000,00 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 410.390,40

totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 724.187,78

totale: 1.448.375,56 euro

Trascrizioni:
Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]
per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.
1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] con sede in Vercelli c.f: [redacted].
L'immobile non è gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri.
L'immobile è classificato dal P.R.G.C. del Comune di Fara Novarese come "Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario" normato dall'art. 34 N.T.A.

1.6 Descrizione dell'immobile:
L'immobile è situato nel comune di Fara Novarese, Via Tosalli n. 2 ed è censito al NCEU al Foglio [redacted], part. [redacted] sub. 11.
L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 24/07/2025 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode dopo un primo accesso in data 20/12/2024 durante il quale si constatava la necessità di richiedere lo sgombero dai rifiuti e dalla vegetazione per consentire il sopralluogo in condizioni di sicurezza ed igiene.
Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i rilievi fotografici ed i sommari rilievi grafici per quanto consentito dalle condizioni di accessibilità dell'immobile.
La determinazione delle consistenze è stata rilevata sulla base del confronto tra le misurazioni sommarie rilevate a campione con la planimetria catastale.
L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 ed è composto da un appartamento al primo piano.
Le strutture sono in muratura portante e l'immobile non è dotato di impianti funzionanti.
Le pavimentazioni sono state demolite e mancano i serramenti esterni.

Superficie netta calpestabile interna	= 68,00 mq
Superficie lorda	= 90,00 mq
Superficie commerciale	= 90,00 mq

Identificativi al Catasto – Fabbricati
- appartamento: Foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **11** (già sub. 6-7-8-9) categoria A/3, classe 1,

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

consistenza 3,5 vani, rendita: 180,76 €; Via Tosalli n. 2 piano 1
Coerenze: da Nord in senso orario altra proprietà e vano scala comune, altra proprietà, via Tosalli.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.
Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo.
I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.

Destinazione urbanistica:
Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario Art. 34 N.T.A.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale
Servizi della zona (prossimità/vicinanza): scuole, ristorazione, uffici pubblici, attività commerciali.
Caratteristiche zone limitrofe: centrali
Collegamenti: viabilità urbana

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

3 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e occupato da oggetti di varia natura.
L'attuale proprietario è [redacted] con sede in Vercelli c.f: [redacted].

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: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore di BANCA DI ROMA SPA

contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]

a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584

iscritta il 23/07/2007 nn. 3796

capitale: euro 150.000,00

totale: 300.000,00 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 410.390,40

totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 724.187,78

totale: 1.448.375,56 euro

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION

contro [redacted]. sede Vercelli c.f.: [redacted]

per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

4.2.5 Difformità urbanistico/edilizie: nessuna (fabbricato costruito ante 01/09/1967)
4.2.6 Difformità catastali: si rileva una lieve difformità consistente nella demolizione delle pareti del locale W.C. e nella realizzazione di una chiusura della porta tra il vano scala e il disimpegno.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Novarese è stata rinvenuta la seguente pratica edilizia:
Denuncia di inizio attività prot. 3666 del 04/11/2008 per l'ampliamento di servizio igienico con chiusura della finestra esistente ed apertura di una nuova finestra.
L'intervento previsto nella pratica edilizia è stato eseguito solo parzialmente con la demolizione delle pareti delimitanti il servizio igienico preesistente, inoltre tutto l'immobile è al "rustico", privo di pavimentazioni, serramenti, intonaci, impianti e servizi igienici pregiudicandone l'agibilità.
E' pertanto necessario provvedere al deposito presso il Comune di Fara Novarese di una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori previsti nella precedente D.I.A. n. 3666 del 04/11/2008.
L'immobile non è attualmente agibile o utilizzabile e necessita di un progetto generale di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, in seguito al quale sarà aggiornato il catasto.
Di ciò si terrà conto nella determinazione del prezzo di vendita applicando un valore unitario adeguato allo stato di fatto e una decurtazione complessiva del 30% considerando forfettariamente sia lo stato di conservazione dell'immobile che i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.
L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.
4.3.2 Conformità catastale:
Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano difformità consistenti nella demolizione delle pareti delimitanti il servizio igienico preesistente e la chiusura della porta tra il vano scala ed il disimpegno come rappresentato nella planimetria allegata .
4.3.3 Conformità impianti: l'immobile non è dotato di impianti.

Nel corso del sopralluogo i rilievi sono stati realizzati in modo sommario a causa della presenza di detriti ed oggetti accatastati nei locali.
Di conseguenza la determinazione delle consistenze è stata rilevata dal confronto tra le misurazioni sommarie a campione e la planimetria catastale.
Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

Inoltre si precisa che:
Sono escluse dal presente incarico:

- Verifiche in genere inerenti il complesso in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- Analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, eventuali presenze di resti archeologici interrati ecc., nonché ogni ulteriore eventuale indagine o accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.
- Non risulta oggetto di verifica la presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi, tossici o pericolosi (quali a mero titolo d'esempio non esaustivo amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene ecc., inquinamento e contaminazioni di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: nessuna.
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: nessuna
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Quote millesimali di competenza: non disponibili

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Cause in corso/criticità: immobile attualmente non agibile.
Note:
- L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] [redacted] 1/1
[redacted]

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta a [redacted] in forza di: atto di compravendita da [redacted] – nato in [redacted] il [redacted] con atto rogito notaio Galliano Vittorio di Novara in data 28/04/2009 rep. n. 5470/3268 trascritto a Novara in data 29/04/2009 n. 4496.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nata a Fara Novarese (NO) il [redacted] e
[redacted] nato a Novara (NO) il [redacted]
proprietari per ½ ciascuno in forza di atto di donazione Notaio Prolo Giovanni del 28/11/1957 rep. 11316 trascritto il 13/12/1957 n. 7308 da [redacted].
[redacted] da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività prot. 3666 del 04/11/2008 per l'ampliamento di servizio igienico (non eseguito)

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico comparativo parametrico che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia.
Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.
Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Fara Novarese, zona residenziale B1, per la categoria "abitazioni di tipo economico" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 470,00 e massimo di €/mq 700,00.
Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Fara Novarese, appartamenti non recenti danno un valore tra 600,00 e 800,00 €/mq.
Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore di €/mq 450,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del territorio, agenzie immobiliari locali, Borsino Immobiliare Novarese.

8.3 Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Descrizione	Sup. Equivalente [m^2]	Valore unitario [€/m^2]	Valore complessivo [€]	
Appartamento al primo piano	90,00	450	40.500,00	….

Valore potenziale del lotto 40.500,00 ….

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria - € 8.100,00

Riduzione pari al 30% per immobile non agibile e per regolarizzazione urbanistica e catastale - € 12.150,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.250,00
arrotondabile a **€ 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00)**

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Beni in Fara Novarese (NO) Via Tosalli n. 2 F [redacted] part. [redacted], sub 12

Lotto n. 5 Appartamento al secondo piano

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto
Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al secondo piano
sito in Fara Novarese **(**NO**) – Via Tosalli n. 2**
censito al N.C.E.U. al foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **12**

Inquadramento nel contesto urbano

Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 5 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Fara Novarese in via Tosalli n. 2 e sono costituiti da un appartamento al secondo piano.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso in data 17/01/2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
1.2 Creditore intervenuto: Maggese s.r.l., Agenzia delle Entrate.
1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

  a favore di BANCA DI ROMA SPA

  contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]

  a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584

  iscritta il 23/07/2007 nn. 3796

  capitale: euro 150.000,00

  totale: 300.000,00 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 410.390,40

totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 724.187,78

totale: 1.448.375,56 euro

Trascrizioni:
Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION

contro [redacted]. sede Vercelli c.f.: [redacted]
per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.
1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] con sede in Vercelli c.f: [redacted].
L'immobile non è gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri.
L'immobile è classificato dal P.R.G.C. del Comune di Fara Novarese come "Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario" normato dall'art. 34 N.T.A.

1.6 Descrizione dell'immobile:
L'immobile è situato nel comune di Fara Novarese, Via Tosalli n. 2 ed è censito al NCEU al Foglio [redacted], part. [redacted], sub. 12.
L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 24/07/2025 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode dopo un primo accesso in data 20/12/2024 durante il quale si constatava la necessità di richiedere lo sgombero dai rifiuti e dalla vegetazione per consentire il sopralluogo in condizioni di sicurezza ed igiene.
Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i rilievi fotografici ed i sommari rilievi grafici per quanto consentito dalle condizioni di accessibilità dell'immobile.
La determinazione delle consistenze è stata rilevata sulla base del confronto tra le misurazioni sommarie rilevate a campione con la planimetria catastale.
L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 ed è composto da un appartamento al secondo piano.
Le strutture sono in muratura portante e l'immobile non è dotato di impianti funzionanti.
Le pavimentazioni sono state demolite e mancano i serramenti esterni.

Superficie netta calpestabile interna	= 68,00 mq
Superficie lorda	= 89,00 mq
Superficie commerciale	= 89,00 mq

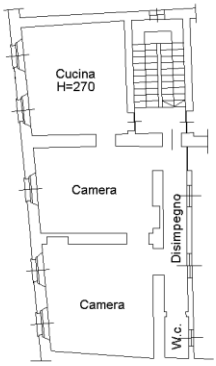
Identificativi al Catasto – Fabbricati
- appartamento: Foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **12** (già sub. 6-7-8-9) categoria A/3, classe 1,

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

consistenza 3,5 vani, rendita: 180,76 €; Via Tosalli n. 2 piano 2.
Coerenze: da Nord in senso orario altra proprietà e vano scala comune, cortile comune, altra proprietà, via Tosalli.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.
Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo.
I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Novara	Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara Novarese Via G. Tosalli civ. 2	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 146 Subalterno: 12	Compilata da: Moro Davide Iscritto all'albo: Geometri Prov. Novara N. 2214
heda n. 1 Scala 1:200		



Pianta piano secondo

Destinazione urbanistica:
Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario Art. 34 N.T.A.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: centrale
Servizi della zona (prossimità/vicinanza): scuole, ristorazione, uffici pubblici, attività

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

commerciali.
Caratteristiche zone limitrofe: centrali
Collegamenti: viabilità urbana

3 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e occupato da oggetti di varia natura.
L'attuale proprietario è [redacted] con sede in Vercelli c.f: [redacted].

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: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore di BANCA DI ROMA SPA
contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584
iscritta il 23/07/2007 nn. 3796
capitale: euro 150.000,00
totale: 300.000,00 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.
contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]
capitale: euro 410.390,40
totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]
capitale: euro 724.187,78
totale: 1.448.375,56 euro

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION
contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]
per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna
4.2.5 Difformità urbanistico/edilizie: nessuna (fabbricato costruito ante 01/09/1967)
4.2.6 Difformità catastali: si rileva una lieve difformità nella realizzazione di una chiusura della porta tra il vano scala e il disimpegno.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Novarese non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti l'immobile.
Tutto l'immobile è al "rustico", privo di pavimentazioni, serramenti, intonaci, impianti e servizi igienici pregiudicandone l'agibilità.
E' pertanto necessario provvedere al deposito presso il Comune di Fara Novarese di una nuova pratica edilizia per il completamento della ristrutturazione iniziata senza titoli edilizi legittimanti l'intervento.
L'immobile non è attualmente agibile o utilizzabile e necessita di un progetto generale di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, in seguito al quale sarà aggiornato anche il catasto.
Di ciò si terrà conto nella determinazione del prezzo di vendita applicando un valore unitario adeguato allo stato di fatto e una decurtazione complessiva del 30% considerando forfettariamente sia lo stato di conservazione dell'immobile che i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.
L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.

4.3.2 Conformità catastale:
Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale non risultano difformità.

4.3.3 Conformità impianti: l'immobile non è dotato di impianti.

Nel corso del sopralluogo i rilievi sono stati realizzati in modo sommario a causa della presenza di detriti ed oggetti accatastati nei locali.
Di conseguenza la determinazione delle consistenze è stata rilevata dal confronto tra le misurazioni sommarie a campione e la planimetria catastale.
Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

Inoltre si precisa che:
Sono escluse dal presente incarico:

- Verifiche in genere inerenti il complesso in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- Analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, eventuali presenze di resti archeologici interrati ecc., nonché ogni ulteriore eventuale indagine o accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.
- Non risulta oggetto di verifica la presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi, tossici o pericolosi (quali a mero titolo d'esempio non esaustivo amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene ecc., inquinamento e contaminazioni di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: nessuna.
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: nessuna

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Quote millesimali di competenza: non disponibili
Cause in corso/criticità: immobile attualmente non agibile.
Note:
- L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] [redacted] 1/1
[redacted]

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta a [redacted] in forza di: atto di compravendita da [redacted] – nato in [redacted] il [redacted] con atto rogito notaio Galliano Vittorio di Novara in data 28/04/2009 rep. n. 5470/3268 trascritto a Novara in data 29/04/2009 n. 4496.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nata a Fara Novarese (NO) il [redacted] e
[redacted] nato a Novara (NO) il [redacted]
proprietari per ½ ciascuno in forza di atto di donazione Notaio Prolo Giovanni del 28/11/1957 rep. 11316 trascritto il 13/12/1957 n. 7308 da [redacted].
[redacted] da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico comparativo parametrico che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia.
Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.
Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Fara Novarese, zona residenziale B1, per la categoria "abitazioni di tipo economico" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 470,00 e massimo di €/mq 700,00.
Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Fara Novarese, appartamenti non recenti danno un valore tra 600,00 e 800,00 €/mq.
Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore di €/mq 450,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del territorio, agenzie immobiliari locali, Borsino Immobiliare Novarese.

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

8.3 Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametri

Descrizione	Sup. Equivalente [m^2]	Valore unitario [€/m^2]	Valore complessivo [€]	
Appartamento al secondo piano	89,00	450	40.500,00	….

Valore potenziale del lotto 40.050,00 ….

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria	- € 8.010,00
Riduzione pari al 30% per immobile non agibile e per regolarizzazione urbanistica e catastale	- € 12.015,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.025,00

arrotondabile a **€ 20.000,00 (ventimila/00)**

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Beni in Fara Novarese (NO) Via Tosalli n. 2 F [redacted], part. [redacted], sub 13

Lotto n. 6 Appartamento al secondo piano

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto
Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al secondo piano
sito in Fara Novarese **(**NO**) – Via Tosalli n. 2**
censito al N.C.E.U. al foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **13**

Inquadramento nel contesto urbano

Prospetto principale

I beni interessati dal lotto 6 della presente procedura si trovano nella zona centrale in Fara Novarese in via Tosalli n. 2 e sono costituiti da un appartamento al secondo piano.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso in data 17/01/2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
1.2 Creditore intervenuto: Maggese s.r.l., Agenzia delle Entrate.
1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore di BANCA DI ROMA SPA

contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted]

a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584

iscritta il 23/07/2007 nn. 3796

capitale: euro 150.000,00

totale: 300.000,00 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 410.390,40

totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 724.187,78

totale: 1.448.375,56 euro

Trascrizioni:
Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]
per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1.4 Sono state acquisite le planimetrie catastali.
1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato.

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 di [redacted]. con sede in Vercelli c.f: [redacted]
L'immobile non è gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri.
L'immobile è classificato dal P.R.G.C. del Comune di Fara Novarese come "Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario" normato dall'art. 34 N.T.A.

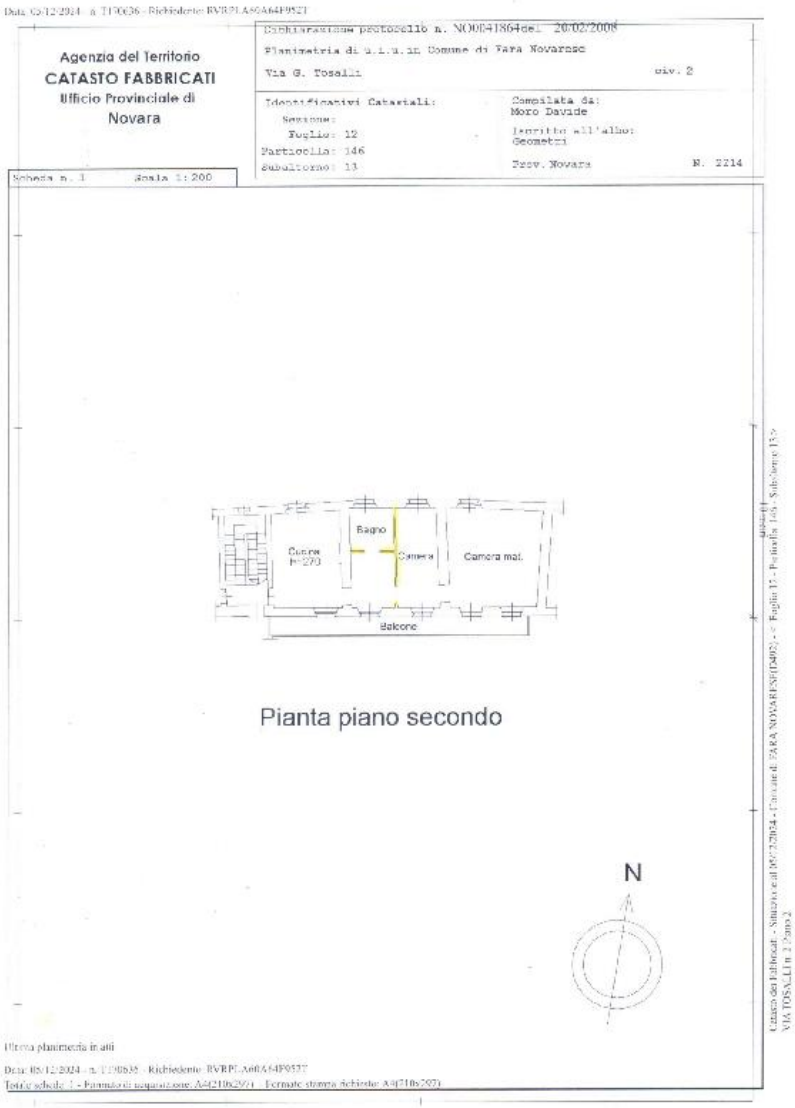
1.6 Descrizione dell'immobile:
L'immobile è situato nel comune di Fara Novarese, Via Tosalli n. 2 ed è censito al NCEU al Foglio [redacted], part. [redacted], sub. 13.
L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 24/07/2025 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode dopo un primo accesso in data 20/12/2024 durante il quale si constatava la necessità di richiedere lo sgombero dai rifiuti e dalla vegetazione per consentire il sopralluogo in condizioni di sicurezza ed igiene.
L'immobile, immediatamente sottostante la copertura pericolante, non è accessibile in condizioni di sicurezza e non è agibile.
Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i rilievi fotografici ed i sommari rilievi grafici per quanto consentito dalle condizioni di accessibilità dell'immobile.
La determinazione delle consistenze è stata rilevata sulla base del confronto tra le misurazioni sommarie rilevate a campione con la planimetria catastale.
L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 ed è composto da un appartamento al secondo piano.
Le strutture sono in muratura portante e l'immobile non è dotato di impianti funzionanti.
Le pavimentazioni sono state demolite e mancano i serramenti esterni.

Superficie netta calpestabile interna	= 62,00 mq
Balcone	= 13,50 mq
Superficie lorda	= 98,50 mq
Superficie commerciale	= 89,00 mq

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Identificativi al Catasto – Fabbricati
- appartamento: Foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno **13** (già sub. 6-7-8-9) categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita: 180,76 €; Via Tosalli n. 2 piano 2.
Coerenze: da Nord in senso orario altra proprietà, altra proprietà, cortile comune, vano scala comune.

1.7 La sintetica descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.
Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo.
I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.



Destinazione urbanistica:
Aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario Art. 34 N.T.A.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:
Caratteristiche zona: centrale

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Servizi della zona (prossimità/vicinanza): scuole, ristorazione, uffici pubblici, attività commerciali.
Caratteristiche zone limitrofe: centrali3
Collegamenti: viabilità urbana

3 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e occupato da oggetti di varia natura.
L'attuale proprietario è [redacted] con sede in Vercelli c.f: [redacted]

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: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore di BANCA DI ROMA SPA

contro [redacted] nato in Tunisia il [redacted]

a firma di notaio Nunzia Giacalone di Novara in data 19/07/2007 rep. n. 256773/37584

iscritta il 23/07/2007 nn. 3796

capitale: euro 150.000,00

totale: 300.000,00 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 19/05/2016 rep. 832 del Pubblico Ufficiale Equitalia Nord del 18/05/2016 rep. 381/12116

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 410.390,40

totale: 820.780,80 euro

- Ipoteca legale da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/10/2021 rep. 2404 del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 15/10/2021 rep. 902/12121

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro [redacted] sede Vercelli c.f.: [redacted]

capitale: euro 724.187,78

totale: 1.448.375,56 euro

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 30/10/2023 n. rep. 2116/2023 trascrizione nn. 598/461 del 16/01/2024 a favore di FINO 1 SECURITISATION

contro [redacted]. sede Vercelli c.f.: [redacted]

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna
4.2.5 Difformità urbanistico/edilizie: nessuna (fabbricato costruito ante 01/09/1967)
4.2.6 Difformità catastali: si rileva una lieve difformità nella diversa distribuzione interna consistente nella mancata realizzazione del servizio igienico come descritto nella planimetria allegata.

4.3 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Novarese non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti l'immobile.
Tutto l'immobile è al "rustico", privo di pavimentazioni, serramenti, intonaci, impianti e servizi igienici pregiudicandone l'agibilità.
E' pertanto necessario provvedere al deposito presso il Comune di Fara Novarese di una nuova pratica edilizia per il completamento della ristrutturazione iniziata senza titoli edilizi legittimanti l'intervento.
L'immobile non è attualmente agibile o utilizzabile e necessita di un progetto generale di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, in seguito al quale sarà aggiornato anche il catasto.
Di ciò si terrà conto nella determinazione del prezzo di vendita applicando un valore unitario adeguato allo stato di fatto e una decurtazione complessiva del 30% considerando forfettariamente sia lo stato di conservazione dell'immobile che i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.
L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.
4.3.2 Conformità catastale:
Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano lievi difformità nella distribuzione interna come documentato nella planimetria allegata.
4.3.3 Conformità impianti: l'immobile non è dotato di impianti.

Nel corso del sopralluogo i rilievi sono stati realizzati in modo sommario a causa della presenza di detriti ed oggetti accatastati nei locali e delle condizioni di sicurezza precaria dovute alla copertura pericolante.
Di conseguenza la determinazione delle consistenze è stata rilevata dal confronto tra le misurazioni sommarie a campione e la planimetria catastale.
Inoltre si ribadisce che la stima viene espressa a corpo e non a misura.

Inoltre si precisa che:
Sono escluse dal presente incarico:

- Verifiche in genere inerenti il complesso in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- Analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, eventuali presenze di resti archeologici interrati ecc., nonché ogni ulteriore eventuale indagine o accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.
- Non risulta oggetto di verifica la presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi, tossici o pericolosi (quali a mero titolo d'esempio non esaustivo amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene ecc., inquinamento e contaminazioni di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: nessuna.
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: nessuna
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

Quote millesimali di competenza: non disponibili
Cause in corso/criticità: immobile attualmente non agibile.
Note:
- L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] [redacted] 1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta a [redacted] in forza di: atto di compravendita da [redacted] – nato in [redacted] il [redacted] con atto rogito notaio Galliano Vittorio di Novara in data 28/04/2009 rep. n. 5470/3268 trascritto a Novara in data 29/04/2009 n. 4496.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nata a Fara Novarese (NO) il [redacted] e
[redacted] nato a Novara (NO) il [redacted]
proprietari per ½ ciascuno in forza di atto di donazione Notaio Prolo Giovanni del 28/11/1957 rep. 11316 trascritto il 13/12/1957 n. 7308 da [redacted].
[redacted] da data antecedente il ventennio

7 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico comparativo parametrico che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia.
Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.
Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Fara Novarese, zona residenziale B1, per la categoria "abitazioni di tipo economico" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 470,00 e massimo di €/mq 700,00.
Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per il Comune di Fara Novarese, appartamenti non recenti danno un valore tra 600,00 e 800,00 €/mq.
Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di manutenzione, si ritiene congrua l'applicazione del valore di €/mq 450,00.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, e 378 della Legge 178/2020.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del territorio, agenzie immobiliari locali, Borsino Immobiliare Novarese.

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

8.3 Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

Descrizione	Sup. Equivalente [m^2]	Valore unitario [€/m^2]	Valore complessivo [€]	
Appartamento al secondo piano	89,00	450	40.050,00	….

Valore potenziale del lotto 40.050,00 ….

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria - € 8.010,00

Riduzione pari al 30% per immobile non agibile e per regolarizzazione urbanistica e catastale - € 12.015,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.025,00

arrotondabile a **€ 20.000,00 (ventimila/00)**

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

RIEPILOGO

Totale stima LOTTO 1	**€ 10.000,00**
Totale stima LOTTO 2	**€ 9.500,00**
Totale stima LOTTO 3	**€ 21.000,00**
Totale stima LOTTO 4	**€ 20.250,00**
Totale stima LOTTO 5	**€ 20.000,00**
Totale stima LOTTO 6	**€ 20.000,00**

TOTALE COMPLESSIVO LOTTI: = € 100.750,00
(Euro centomilasettecentocinquanta/00)

Novara, 15/09/2025 Il perito arch. Paola Ravarelli

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- Su eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili con semplici sopralluoghi
- Sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegate alla presente relazione
- Sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie comunali e/o regionali in assenza di un progetto verificato dall'Ente preposto
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

Allegato n. 2 – Estratti catastali e da pratiche edilizie
Visure catastali
Planimetrie catastali
Estratto di mappa
D.I.A. n. 3666 del 04/11/2008

Allegato n. 3 – Strumento urbanistico
Estratti del Piano Regolatore
Estratti da Norme Tecniche di Attuazione

Allegato n. 4 – Verbali di sopralluogo

Allegato n. 5 – Atto di provenienza

Firmato Da: PAOLA RAVARELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1611b7d