TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

N. Gen. Rep. 45/2025

Giudice dr.ssa [redacted]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: [redacted]
Iscritto all'Albo de [redacted] *della Provincia di* [redacted] *al N°* [redacted]
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Novara
Codice fiscale [redacted] *- Partita I.V.A* [redacted]

con studio in [redacted]
Telefono: [redacted]
Cellulare: [redacted]
Fax [redacted]
[redacted]

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Beni in Comune di Cavallirio (NO) – Via Martiri Scolari n. 52

Le unità oggetto dell'esecuzione fanno parte di un unico fabbricato residenziale formato da n. 3 unità immobiliari.

Al piano terra (primo fuori terra): appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Esternamente è annesso all'unità anche un piccolo locale ripostiglio.

Al piano primo (secondo fuori terra): appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Soggiorno e cucina sono inoltre provvisti da ampio balcone ad uso esclusivo.

Al piano secondo (terzo fuori terra): appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Soggiorno e cucina sono inoltre provvisti da ampio balcone ad uso esclusivo.

Trattasi di n. 3 appartamenti, parti comuni e terreno di pertinenza, all'interno di un unico fabbricato ad uso civile abitazione. A compendio delle unità immobiliari, risultano quali parti comuni il sub.1 (corte) e il sub. 2 (vano scala).

Il tutto identificato in Catasto Fabbricati del Comune di CAVALLIRIO come segue:
Foglio 10, mappale 763, Sub. 3: Via Martiri Scolari snc, piano T, categoria A/2, classe 2, di 5,5 vani, Superficie catastale m² 119, R.C. € 482,89.
Foglio 10, mappale 763, Sub. 4: Via Martiri Scolari snc, piano 1, categoria A/2, classe 2, di 5,5 vani, Superficie catastale m² 119, R.C. € 482,89.
Foglio 10, mappale 763, Sub. 5: Via Martiri Scolari snc, piano 2, categoria A/2, classe 2, di 5,5 vani, Superficie catastale m² 120, R.C. € 482,89.

L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 10, particella 763, quale ente urbano di are 4.70.

Coerenze: particelle 751, 362, 752, 361.

Intestazione dell'immobile:

- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), nato a [redacted] il giorno [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 di piena proprietà, quale trustee del trus [redacted] istituito con scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] in data 1° febbraio 2011, Rep. 4169/2971, trascritto a Novara in data 22 febbraio 2011 ai numeri 2920/1863.

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

DESCRIZIONE BENI

Le unità oggetto dell'esecuzione fanno parte di un unico fabbricato residenziale formato da n.3 unità immobiliari. L'edificio è di tre piani fuori terra, un locale esterno e un sottotetto ispezionabile.

LOTTO 001 (SUB. 3)
Appartamento al piano terra (primo fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Esternamente è adibito all'unità anche un piccolo locale ripostiglio.

LOTTO 002 (SUB. 4)
Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Soggiorno e cucina sono inoltre provvisti da ampio balcone ad uso esclusivo.

LOTTO 003 (SUB. 5)
Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Soggiorno e cucina sono inoltre provvisti da ampio balcone ad uso esclusivo.

Risultano comuni ai tre appartamenti: la corte di cui al sub.1 e il vano scala di cui al sub. 2.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 362,50.

Gli immobili si presentano in buone condizioni.

- - -

Si è ritenuto corretto suddividere il compendio oggetto di pignoramento in **n. 3 (TRE) LOTTI** in quanto meglio collocabili sul mercato immobiliare.

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Lotto 001) Bene in Comune di Cavallirio (NO) – Via Martiri Scolari n. 52

Appartamento al piano terra (primo fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Esternamente è annesso all'unità anche un piccolo locale ripostiglio.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Vista Esterna

Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare di compendio di fabbricato residenziale sito in Cavallirio, Via Martiri Scolari n. 52.
A compendio dell'unità immobiliare risultano quali parti comuni il sub.1 (corte) e il sub. 2 (vano scala).

Il tutto identificato in Catasto Fabbricati del Comune di CAVALLIRIO come segue:
Foglio 10, mappale 763, Sub. 3: Via Martiri Scolari snc, piano T, categoria A/2, classe 2, di 5,5 vani, Superficie catastale m² 119, R.C. € 482,89.

L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 10, particella 763, quale ente urbano di are 4.70.

Coerenze dell'appartamento:
a Nord: corte comune e vano scala comune;
a Est: vano scala comune e corte comune;
a Sud: in aderenza al mappale 752;
a Ovest: corte comune.

(Documentazione catastale allegato "A1").

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Intestazione dell'immobile:

-[redacted] (cognome)[redacted](nome), nato a[redacted] il giorno [redacted] codice fiscale[redacted], per la quota di 1/1 di piena proprietà,
quale trustee del trust[redacted] istituito con scrittura privata autenticata dal notaio[redacted] in data 1° febbraio 2011, Rep. 4169/2971, trascritto a Novara in data 22 febbraio 2011 ai numeri 2920/1863, con conferimento dell'unità immobiliare da parte dei signori[redacted], nato a[redacted], codice fiscale:[redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà; [redacted] nata a [redacted], codice fiscale[redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà; [redacted]nato a[redacted], codice fiscale[redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà[redacted], nata a[redacted], codice fiscale[redacted] per la quota di 3/9 di piena proprietà.

DESCRIZIONE BENI

L'unità oggetto dell'esecuzione fa parte di un unico fabbricato residenziale formato da n. 3 unità immobiliari.

LOTTO 001 (SUB. 3)
Appartamento al piano terra (primo fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Esternamente è adibito all'unità anche un piccolo locale ripostiglio.

Risulta comune all'appartamento: la corte di cui al sub. 1 e il vano scala di cui al sub. 2.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 131,00

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1. Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatomi era presente tutta la documentazione necessaria per la redazione dell'elaborato peritale, ovvero:
- Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione;
- Istanza di vendita promossa da[redacted]
- Certificazione notarile.

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 marzo 2025 ai numeri 4385/3280 a favore di[redacted], con sede a [redacted] codice fiscale:[redacted]2 ed a carico del signor[redacted]in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 24 febbraio 2025, Rep. n. 871.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è pignorata per intero.

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

DESCRIZIONE SOMMARIA:

2. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Cavallirio, città di circa 1.295 abitanti, collocato a 367 m s.l.m. di altitudine.

Caratteristiche zona: - centrale, residenziale
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: - residenziale

3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 6 marzo 2026 alla presenza del custode [redacted] per conto dell'IVG.
L'unità immobiliare risulta in locazione alla Sig.ra [redacted]

(Contratto di locazione "D1").

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:

domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 2011 ai numeri 20058/13152 a favore di [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] e a carico di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nata a [redacted] il giorno [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in dipendenza del provvedimento emesso dal Tribunale di Novara in data 30 novembre 2011;

- - -

- domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 gennaio 2012 ai numeri 54/40 (introduttiva del giudizio di divisione n. 2857/2011 R.G.) a favore della [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] e a carico di [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] il giorno [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] in dipendenza del provvedimento emesso dal Tribunale di Novara in data 1° ottobre 2011, Rep. n. 628/2011;

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

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

4.2.1. Iscrizioni:

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 febbraio 2008 ai numeri 2125/376 a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 29 gennaio 2008, Rep. n. 4477;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 marzo 2008 ai numeri 4563/825 a favore della [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data 27 dicembre 2007, Rep. n. 1125/7892;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2008 ai numeri 6760/1246 a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 29 gennaio 2008, Rep. n. 4477;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2008 ai numeri 7385/1325 a favore della società [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovereto in data 4 aprile 2008, Rep. n. 192;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 ottobre 2008 ai numeri 18284/3368 a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 6 marzo 2008, Rep. n. 246/2008;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 ottobre 2008 ai numeri 18576/3422 a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 22 settembre 2008, Rep. n. 2638;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 maggio 2009 ai numeri 8641/1483 di ipoteca giudiziale a favore della [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Savona in data 4 febbraio 2009, Rep. n. 156/2009;

- - -

= **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 ottobre 2024 ai numeri 15835/2517 in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a favore della [redacted], con sede a [redacted] a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio [redacted] del 28 febbraio 2005, Rep. n. 171902/17903 e contro [redacted]

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

4.2.2. Pignoramenti:

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 febbraio 2009 ai numeri 2072/1446 a favore di [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, Sezione distaccata di Borgomanero in data 5 febbraio 2009, Rep. n. 185;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 maggio 2010 ai numeri 7757/4875 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 31 marzo 2010, Rep. n. 284;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 novembre 2010 ai numeri 17337/11071 a favore di [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, Sezione distaccata di Borgomanero in data 12 ottobre 2010, Rep. n. 1337/2010;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2015 ai numeri 4673/3647 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 31 marzo 2015, Rep. n. 1521;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 giugno 2015 ai numeri 7943/6115 a favore di [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 23 giugno 2015, Rep. n. 2010;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 marzo 2025 ai numeri 4385/3280 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 24 febbraio 2025, Rep. n. 871.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 4 giugno 2026.

(Documentazione ipotecaria allegato "B1")

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dall'esame della documentazione recuperata presso l'Archivio comunale si evidenziano alcune difformità, in particolare:

PIANO TERRA - mapp.763 sub. 3
1 – diversa conformazione del locale adibito originariamente a locale caldaia e attualmente a ripostiglio con riduzione della superficie
2 - leggere differenze alle partizioni interne

Le difformità evidenziate risultano sanabili.
In merito alle difformità catastali e urbanistico-edilizie sanabili, si ritiene che tali opere potranno essere regolarizzate con pratica in sanatoria, quantificabile in circa 3.500,00.

4.3.2. Conformità catastale

L'unità è stata accatastata in data 27/11/1986
Lo stato di fatto dell'immobile risulta parzialmente difforme rispetto alle schede catastali.
In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

PIANO TERRA - mapp.763 sub. 3
1 - leggere differenze alle partizioni interne
2 - differente altezza interna 290 cm anziché i 275 cm dichiarati
3 – l'unità risulta attualmente intestata al Sig[redacted] invece che[redacted] nonché agli eredi, collettivamente e impersonalmente di[redacted]
Le irregolarità evidenziate potranno essere sanate a seguito di ottenimento di pratica edilizia in sanatoria, da presentare al fine di sanare le irregolarità edilizie di maggiore entità, come evidenziato sopra.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risulta costituito il condominio

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:	**€ 0,00**
5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa:	**€ 0,00**

5.4 Altre spese:
5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta

Ulteriori avvertenze: //

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprictari:

L'unità immobiliare risulta intestata a [redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 di piena proprietà, quale trustee del trust [redacted] istituito con scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] in data 1° febbraio 2011, Rep. 4169/2971, trascritto a Novara in data 22 febbraio 2011 ai numeri 2920/1863, con conferimento del bene da parte dei signori:
- [redacted], nato a [redacted] per la quota di 2/9 di piena proprietà;
[redacted], nata a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nato a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
[redacted], nata a [redacted] per la quota di 3/9 di piena proprietà.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:
- inefficacia parziale in data 21 marzo 2012 ai numeri 3672/637;
- inefficacia parziale in data 7 maggio 2015 ai numeri 5514/599;
- inefficacia parziale in data 8 giugno 2018 ai numeri 8664/1416.

6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted], nato a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nata a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted] nato a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nata a [redacted], per la quota di 3/9 di piena proprietà,

in forza di successione legittima in morte del rispettivo padre e marito signor [redacted], deceduto il 6 agosto 1998, dichiarazione di successione registrata a Borgomanero in data 4 febbraio 1999 al numero 38, volume 601 e trascritta a Novara il 17 aprile 2001 ai numeri 5221/3545, per la quale risulta altresì trascritta in data 15 giugno 2016 ai numeri 7821/5740 l'accettazione tacita di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 964/13 del 18/06/1968 (citata nella variante ma non trovata in archivio comunale) per ampliamento capannone industriale e costruzione casa di abitazione a due piani fuori terra;
- Concessione Edilizia n.3 prot. 831 del 16/07/1971 variante per sopraelevazione di un piano e sistemazione ad abitazione del piano terra, che nella pratica originaria era previsto come "porticato";

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Caratteristiche descrittive

Fondazioni	Tipologia: Non rilevabili
Strutture verticali	Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in laterizio Condizioni: Buone
Solai	Tipologia: Laterocemento Condizioni: Buone
Scala e ballatoio	Tipologia: Rivestimento in granito Condizioni: Buone
Copertura	Tipologia: Non rilevata Condizioni: ----
Pavimentazione interna	Tipologia: Piastrelle di ceramica Condizioni: Buone
Pavimentazione esterna	Tipologia: piastrelle di ceramica Condizioni: Buone
Rivestimenti interni bagni	Tipologia: Piastrelle in ceramica Condizioni: Buone
Infissi esterni	Tipologia: Legno, vetro singolo con tapparelle in pvc Condizioni: Buone
Infissi interni	Tipologia: Legno Condizioni: Buone
Impianto:	
Idrico	Tipologia: Sottotraccia Condizione: Funzionanti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Elettrico	Tipologia: Sottotraccia Condizioni: Funzionanti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Termico	Tipologia: Autonomo per ogni unità con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa Condizioni: Non rilevate Dichiarazione di conformità: non rilevata
Fognario	Tipologia: Presente
Telefonico	Tipologia: ---- Dichiarazione di conformità: ----
Antenna	Tipologia: ---- Dichiarazione di conformità: ----
Certificazione energetica	Non rilevata **Note:**

(Documentazione fotografica allegato "C1")

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione degli immobili.
E' stata effettuata inoltre un'indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili similari che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Cavallirio, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, secondo semestre 2025.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cavallirio, Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione immobili

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata
Valore di mercato abitazioni in villino in zona unica centrale residenziale.

Nel calcolo delle superfici e di conseguenza della valutazione, non sono state prese in considerazione le parti realizzate senza autorizzazioni.
Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 900,00

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

LOTTO 001 ABITAZIONE P.T. MAPP. 763 SUB. 3				
	Parametro	**Valore reale/potenziale**	**Coefficiente**	**Valore equivalente**
Appartamento	Sup. lorda	mq. 116,50	1,00	mq. 116,50
Rip. esterno	Sup. lorda	mq. 8,50	0,25	mq. 2,13
Vano scala/parti comuni	Sup. lorda	mq. 12,50	0,50	mq. 6,25
Totale superficie equivalente				**mq. 124,88**

	Superficie lorda equivalente	**Valore unitario**	**Valore complessivo**
ABITAZIONE	**mq. 124,88**	**€/mq 900,00**	**€ 112.392,00**

Valore stimato LOTTO 001 € 112.392,00

8.4. **Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, delle opere sanabili; stimate: **€ 3.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. **Prezzo base d'asta del lotto**

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva **€ 87.113,60**

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:
- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

[redacted] lì 4 giugno 2026.

Il perito
[redacted]

Allegati:
A1) Documentazione catastale
B1) Documentazione ipotecaria
C1) Documentazione fotografica
D1) Contratto di Locazione

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Lotto 002) Bene in Comune di Cavallirio (NO) – Via Martiri Scolari n. 52

Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Soggiorno e cucina sono inoltre provvisti da ampio balcone ad uso esclusivo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Vista Esterna

Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare di compendio di fabbricato residenziale sito in Cavallirio, via Martiri Scolari n. 52.
A compendio dell'unità immobiliare risultano quali parti comuni il sub.1 (corte) e il sub. 2 (vano scala).

Il tutto identificato in Catasto Fabbricati del Comune di CAVALLIRIO come segue:
Foglio 10, mappale 763, Sub. 4: Via Martiri Scolari snc, piano 1, categoria A/2, classe 2, di 5,5 vani, Superficie catastale m² 119, R.C. € 482,89.

L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 10, particella 763, quale ente urbano di are 4.70.

Coerenze dell'appartamento:
a Nord: prospetto su corte comune e vano scala comune;
a Est: vano scala comune e prospetto su corte comune;
a Sud: in aderenza al mappale 752:
a Ovest: prospetto su corte comune.

(Documentazione catastale allegato "A2").

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Intestazione dell'immobile:

-[redacted](cognome) [redacted] (nome), nato a [redacted] il giorno [redacted], codice fiscale[redacted], per la quota di 1/1 di piena proprietà,
quale trustee del trus[redacted]istituito con scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] in data 1° febbraio 2011, Rep. 4169/2971, trascritto a Novara in data 22 febbraio 2011 ai numeri 2920/1863, con conferimento dell'unità immobiliare da parte dei signori[redacted], nato a[redacted], codice fiscale:[redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà; [redacted]nata a [redacted]codice fiscale[redacted]per la quota di 2/9 di piena proprietà; [redacted], nato a[redacted]codice fiscale[redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà[redacted], nata a[redacted], codice fiscale[redacted] per la quota di 3/9 di piena proprietà.

DESCRIZIONE BENI

L'unità oggetto dell'esecuzione fa parte di un unico fabbricato residenziale formato da n. 3 unità immobiliari.

LOTTO 002 (SUB. 4)
Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Soggiorno e cucina sono inoltre provvisti da ampio balcone ad uso esclusivo.

Risulta comune all'appartamento: la corte di cui al sub. 1 e il vano scala di cui al sub. 2.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 126,00

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1. Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatomi era presente tutta la documentazione necessaria per la redazione dell'elaborato peritale, ovvero:
- Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione;
- Istanza di vendita promossa da[redacted]
- Certificazione notarile.

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 marzo 2025 ai numeri 4385/3280 a favore di[redacted]', con sede a[redacted], codice fiscale: [redacted]ed a carico del signor [redacted]in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 24 febbraio 2025, Rep. n. 871.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è pignorata per intero.

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

DESCRIZIONE SOMMARIA:

2. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Cavallirio, città di circa 1.295 abitanti, collocato a 367 m s.l.m. di altitudine.

Caratteristiche zona: - centrale, residenziale
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: - residenziale

3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 6 marzo 2026 alla presenza del custode [redacted] per conto dell'IVG.
L'unità immobiliare risulta in locazione alla Sig.ra [redacted]

(Contratto di locazione "D2").

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 2011 ai numeri 20058/13152 a favore di [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] e a carico di [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] nato a [redacted] in dipendenza del provvedimento emesso dal Tribunale di Novara in data 30 novembre 2011;

- - -

- domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 gennaio 2012 ai numeri 54/40 (introduttiva del giudizio di divisione n. 2857/2011 R.G.) a favore della [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] e a carico di [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] in dipendenza del provvedimento emesso dal Tribunale di Novara in data 1° ottobre 2011, Rep. n. 628/2011;

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

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

4.2.1. Iscrizioni:

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 febbraio 2008 ai numeri 2125/376 a favore della [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 29 gennaio 2008, Rep. n. 4477;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 marzo 2008 ai numeri 4563/825 a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data 27 dicembre 2007, Rep. n. 1125/7892;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2008 ai numeri 6760/1246 a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 29 gennaio 2008, Rep. n. 4477;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2008 ai numeri 7385/1325 a favore della società [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovereto in data 4 aprile 2008, Rep. n. 192;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 ottobre 2008 ai numeri 18284/3368 a favore della [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 6 marzo 2008, Rep. n. 246/2008;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 ottobre 2008 ai numeri 18576/3422 a favore della [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 22 settembre 2008, Rep. n. 2638;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 maggio 2009 ai numeri 8641/1483 di ipoteca giudiziale a favore della [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Savona in data 4 febbraio 2009, Rep. n. 156/2009;

- - -

= **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 ottobre 2024 ai numeri 15835/2517 in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a favore della [redacted] con sede a [redacted] a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio [redacted] del 28 febbraio 2005, Rep. n. 171902/17903 e contro [redacted]

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

4.2.2. Pignoramenti:

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 febbraio 2009 ai numeri 2072/1446 a favore di [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, Sezione distaccata di Borgomanero in data 5 febbraio 2009, Rep. n. 185;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 maggio 2010 ai numeri 7757/4875 a favore di [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 31 marzo 2010, Rep. n. 284;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 novembre 2010 ai numeri 17337/11071 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, Sezione distaccata di Borgomanero in data 12 ottobre 2010, Rep. n. 1337/2010;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2015 ai numeri 4673/3647 a favore di [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 31 marzo 2015, Rep. n. 1521;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 giugno 2015 ai numeri 7943/6115 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 23 giugno 2015, Rep. n. 2010;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 marzo 2025 ai numeri 4385/3280 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 24 febbraio 2025, Rep. n. 871.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 4 giugno 2026.

(Documentazione ipotecaria allegato "B2")

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dall'esame della documentazione recuperata presso l'Archivio comunale si evidenziano alcune difformità, in particolare:

PIANO PRIMO - mapp.763 sub. 4 - leggere differenze alle partizioni interne

Le difformità evidenziate risultano sanabili.
In merito alle difformità catastali e urbanistico-edilizie sanabili, si ritiene che tali opere potranno essere regolarizzate con pratica in sanatoria, quantificabile in circa 3.500,00.

4.3.2. Conformità catastale

L'unità è stata accatastata in data 27/11/1986
Lo stato di fatto dell'immobile risulta parzialmente difforme rispetto alle schede catastali.
In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

PIANO PRIMO - mapp.763 sub. 4
1 - leggere differenze alle partizioni interne
2 – l'unità risulta attualmente intestata al Sig. [redacted] invece che ai Sig.ri [redacted], nonché agli eredi, collettivamente e impersonalmente di [redacted]

Le irregolarità evidenziate potranno essere sanate a seguito di ottenimento di pratica edilizia in sanatoria, da presentare al fine di sanare le irregolarità edilizie di maggiore entità, come evidenziato sopra.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risulta costituito il condominio

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:	**€ 0,00**
5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa:	**€ 0,00**
5.4 Altre spese:	
5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta	

Ulteriori avvertenze: **//**

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprictari:

L'unità immobiliare risulta intestata a [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, quale trustee del trust [redacted] istituito con scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] in data 1° febbraio 2011, Rep. 4169/2971, trascritto a Novara in data 22 febbraio 2011 ai numeri 2920/1863, con conferimento del bene da parte dei signori:
- [redacted], nato a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nata a [redacted] per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nato a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
[redacted], nata a [redacted] per la quota di 3/9 di piena proprietà.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:
- inefficacia parziale in data 21 marzo 2012 ai numeri 3672/637;
- inefficacia parziale in data 7 maggio 2015 ai numeri 5514/599;
- inefficacia parziale in data 8 giugno 2018 ai numeri 8664/1416.

6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted], nato a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nata a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
[redacted], nato a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
[redacted], nata a [redacted] per la quota di 3/9 di piena proprietà,

in forza di successione legittima in morte del rispettivo padre e marito signor [redacted], deceduto il 6 agosto 1998, dichiarazione di successione registrata a Borgomanero in data 4 febbraio 1999 al numero 38, volume 601 e trascritta a Novara il 17 aprile 2001 ai numeri 5221/3545, per la quale risulta altresì trascritta in data 15 giugno 2016 ai numeri 7821/5740 l'accettazione tacita di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 964/13 del 18/06/1968 (citata nella variante ma non trovata in archivio comunale) per ampliamento capannone industriale e costruzione casa di abitazione a due piani fuori terra;
- Concessione Edilizia n.3 prot. 831 del 16/07/1971 variante per sopraelevazione di un piano e sistemazione ad abitazione del piano terra, che nella pratica originaria era previsto come "porticato";

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Caratteristiche descrittive

Fondazioni	Tipologia: Non rilevabili
Strutture verticali	Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in laterizio Condizioni: Buone
Solai	Tipologia: Laterocemento Condizioni: Buone
Scala e ballatoio	Tipologia: Rivestimento in granito Condizioni: Buone
Copertura	Tipologia: Non rilevata Condizioni: ----
Pavimentazione interna	Tipologia: Piastrelle di ceramica Condizioni: Buone
Pavimentazione esterna	Tipologia: piastrelle di ceramica Condizioni: Buone
Rivestimenti interni bagni	Tipologia: Piastrelle in ceramica Condizioni: Buone
Infissi esterni	Tipologia: Legno, vetro singolo con tapparelle in pvc Condizioni: Buone
Infissi interni	Tipologia: Legno Condizioni: Buone
Impianto:	
Idrico	Tipologia: Sottotraccia Condizione: Funzionanti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Elettrico	Tipologia: Sottotraccia Condizioni: Funzionanti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Termico	Tipologia: Autonomo per ogni unità con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa Condizioni: Non rilevate Dichiarazione di conformità: non rilevata
Fognario	Tipologia: Presente
Telefonico	Tipologia: ---- Dichiarazione di conformità: ----
Antenna	Tipologia: ---- Dichiarazione di conformità: ----
Certificazione energetica	Non rilevata **Note:**

(Documentazione fotografica allegato "C1")

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione degli immobili.
E' stata effettuata inoltre un'indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili similari che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Cavallirio, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, secondo semestre 2025.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cavallirio, Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione immobili

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata
Valore di mercato abitazioni in villino in zona unica centrale residenziale.

Nel calcolo delle superfici e di conseguenza della valutazione, non sono state prese in considerazione le parti realizzate senza autorizzazioni.
Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 1.000,00

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

LOTTO 002 ABITAZIONE P.T. MAPP. 763 SUB. 4				
	Parametro	**Valore reale/potenziale**	**Coefficiente**	**Valore equivalente**
Appartamento	Sup. lorda	mq. 112,50	1,00	mq. 112,50
Balconi	Sup. lorda	mq. 23,00	0,30	mq. 6,90
Vano scala/parti comuni	Sup. lorda	mq. 12,50	0,50	mq. 6,25
Totale superficie equivalente				**mq. 125,65**

	Superficie lorda equivalente	**Valore unitario**	**Valore complessivo**
ABITAZIONE	**mq. 125,65**	**€/mq 1.000,00**	**€ 125.650,00**

Valore stimato LOTTO 002 € 125.650,00

8.4. **Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, delle opere sanabili; stimate: **€ 3.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. **Prezzo base d'asta del lotto**

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva **€ 97.720,00**

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:
- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

[redacted], lì 4 giugno 2026.

Il perito
[redacted]

Allegati:
A2) Documentazione catastale
B2) Documentazione ipotecaria
C2) Documentazione fotografica
D2) Contratto di Locazione

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Lotto 003) Bene in Comune di Cavallirio (NO) – Via Martiri Scolari n. 52

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due servizi igienici. Soggiorno e cucina sono inoltre provvisti da ampio balcone ad uso esclusivo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Vista Esterna

Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare di compendio di fabbricato residenziale sito in Cavallirio, Via Martiri Scolari n. 52.
A compendio dell'unità immobiliare risultano quali parti comuni il sub.1 (corte) e il sub. 2 (vano scala).

Il tutto identificato in Catasto Fabbricati del Comune di CAVALLIRIO come segue:
Foglio 10, mappale 763, Sub. 5: Via Martiri Scolari snc, piano 2, categoria A/2, classe 2, di 5,5 vani, Superficie catastale m² 120, R.C. € 482,89.

L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 10, particella 763, quale ente urbano di are 4.70.

Coerenze dell'appartamento:
a Nord: prospetto su corte comune e vano scala comune;
a Est: vano scala comune e prospetto su corte comune;
a Sud: in aderenza al mappale 752;
a Ovest: prospetto su corte comune.

(Documentazione catastale allegato "A3").

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Intestazione dell'immobile:

- [redacted] (cognome [redacted] nome), nato a [redacted] il giorno [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 di piena proprietà,
quale trustee del trust [redacted]" istituito con scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] in data 1° febbraio 2011, Rep. 4169/2971, trascritto a Novara in data 22 febbraio 2011 ai numeri 2920/1863, con conferimento dell'unità immobiliare da parte dei signori [redacted], nato a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà; [redacted], nata a [redacted] codice fiscale: [redacted] per la quota di 2/9 di piena proprietà; [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà; [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 3/9 di piena proprietà.

DESCRIZIONE BENI

L'unità oggetto dell'esecuzione fa parte di un unico fabbricato residenziale formato da n. 3 unità immobiliari.

LOTTO 003 (SUB. 5)
Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due servizi igienici. Soggiorno e cucina sono inoltre provvisti da ampio balcone ad uso esclusivo.

Risulta comune all'appartamento: la corte di cui al sub. 1 e il vano scala di cui al sub. 2.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 126,00

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1. Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatomi era presente tutta la documentazione necessaria per la redazione dell'elaborato peritale, ovvero:
- Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione;
- Istanza di vendita promossa da [redacted]
- Certificazione notarile.
Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 marzo 2025 ai numeri 4385/3280 a favore di [redacted] con sede a [redacted], codice fiscale: [redacted] ed a carico del signor [redacted] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 24 febbraio 2025, Rep. n. 871.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è pignorata per intero.

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

DESCRIZIONE SOMMARIA:

2. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Cavallirio, città di circa 1.295 abitanti, collocato a 367 m s.l.m. di altitudine.

Caratteristiche zona:	- centrale, residenziale - la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	- residenziale

3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 6 marzo 2026 alla presenza del custode [redacted] per conto dell'IVG.
L'unità immobiliare risulta in locazione al Sig. [redacted]

(Contratto di locazione "D3").

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:

domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 2011 ai numeri 20058/13152 a favore di [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] e a carico di [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] nato a [redacted] in dipendenza del provvedimento emesso dal Tribunale di Novara in data 30 novembre 2011;

- - -

- domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 gennaio 2012 ai numeri 54/40 (introduttiva del giudizio di divisione n. 2857/2011 R.G.) a favore della [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale 01015450099 e a carico di [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] in dipendenza del provvedimento emesso dal Tribunale di Novara in data 1° ottobre 2011, Rep. n. 628/2011;

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

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

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

4.2.1. Iscrizioni:

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 febbraio 2008 ai numeri 2125/376 a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 29 gennaio 2008, Rep. n. 4477;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 marzo 2008 ai numeri 4563/825 a favore della [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data 27 dicembre 2007, Rep. n. 1125/7892;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2008 ai numeri 6760/1246 a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 29 gennaio 2008, Rep. n. 4477;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2008 ai numeri 7385/1325 a favore della società [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovereto in data 4 aprile 2008, Rep. n. 192;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 ottobre 2008 ai numeri 18284/3368 a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 6 marzo 2008, Rep. n. 246/2008;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 ottobre 2008 ai numeri 18576/3422 a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 22 settembre 2008, Rep. n. 2638;

- - -

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 maggio 2009 ai numeri 8641/1483 di ipoteca giudiziale a favore della [redacted], con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Savona in data 4 febbraio 2009, Rep. n. 156/2009;

- - -

= **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 ottobre 2024 ai numeri 15835/2517 in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a favore della [redacted], con sede a [redacted] a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio [redacted] del 28 febbraio 2005, Rep. n. 171902/17903 e contro [redacted]

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

4.2.2. Pignoramenti:

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 febbraio 2009 ai numeri 2072/1446 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, Sezione distaccata di Borgomanero in data 5 febbraio 2009, Rep. n. 185;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 maggio 2010 ai numeri 7757/4875 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 31 marzo 2010, Rep. n. 284;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 novembre 2010 ai numeri 17337/11071 a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, Sezione distaccata di Borgomanero in data 12 ottobre 2010, Rep. n. 1337/2010;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2015 ai numeri 4673/3647 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 31 marzo 2015, Rep. n. 1521;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 giugno 2015 ai numeri 7943/6115 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted], in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 23 giugno 2015, Rep. n. 2010;

- - -

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 marzo 2025 ai numeri 4385/3280 a favore di [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] in dipendenza del procedimento promosso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 24 febbraio 2025, Rep. n. 871.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 4 giugno 2026.

(Documentazione ipotecaria allegato "B3")

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dall'esame della documentazione recuperata presso l'Archivio comunale si evidenziano alcune difformità, in particolare:

PIANO SECONDO - mapp.763 sub. 5 - leggere differenze alle partizioni interne

Le difformità evidenziate risultano sanabili.
In merito alle difformità catastali e urbanistico-edilizie sanabili, si ritiene che tali opere potranno essere regolarizzate con pratica in sanatoria, quantificabile in circa 3.500,00.

4.3.2. Conformità catastale

L'unità è stata accatastata in data 27/11/1986
Lo stato di fatto dell'immobile risulta parzialmente difforme rispetto alle schede catastali.
In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

PIANO SECONDO - mapp.763 sub. 5
1 - leggere differenze alle partizioni interne
2 - differente altezza interna 275 cm anziché i 270 cm dichiarati
3 – l'unità risulta attualmente intestata al Sig. [redacted] invece che ai Sig.ri [redacted], nonché agli eredi, collettivamente e impersonalmente di [redacted]

Le irregolarità evidenziate potranno essere sanate a seguito di ottenimento di pratica edilizia in sanatoria, da presentare al fine di sanare le irregolarità edilizie di maggiore entità, come evidenziato sopra.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risulta costituito il condominio

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:	**€ 0,00**
5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa:	**€ 0,00**

5.4 Altre spese:
5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta

Ulteriori avvertenze: //

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprictari:

L'unità immobiliare risulta intestata a [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 di piena proprietà, quale trustee del trust [redacted] istituito con scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] in data 1° febbraio 2011, Rep. 4169/2971, trascritto a Novara in data 22 febbraio 2011 ai numeri 2920/1863, con conferimento del bene da parte dei signori:
- [redacted] nato a [redacted] per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nata a [redacted] per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nato a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nata a [redacted] per la quota di 3/9 di piena proprietà.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:
- inefficacia parziale in data 21 marzo 2012 ai numeri 3672/637;
- inefficacia parziale in data 7 maggio 2015 ai numeri 5514/599;
- inefficacia parziale in data 8 giugno 2018 ai numeri 8664/1416.

6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted], nato a [redacted] per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nata a [redacted], per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted] nato a [redacted] per la quota di 2/9 di piena proprietà;
- [redacted], nata a [redacted] per la quota di 3/9 di piena proprietà,

in forza di successione legittima in morte del rispettivo padre e marito signor [redacted] deceduto il 6 agosto 1998, dichiarazione di successione registrata a Borgomanero in data 4 febbraio 1999 al numero 38, volume 601 e trascritta a Novara il 17 aprile 2001 ai numeri 5221/3545, per la quale risulta altresì trascritta in data 15 giugno 2016 ai numeri 7821/5740 l'accettazione tacita di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 964/13 del 18/06/1968 (citata nella variante ma non trovata in archivio comunale) per ampliamento capannone industriale e costruzione casa di abitazione a due piani fuori terra;
- Concessione Edilizia n.3 prot. 831 del 16/07/1971 variante per sopraelevazione di un piano e sistemazione ad abitazione del piano terra, che nella pratica originaria era previsto come "porticato";

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Caratteristiche descrittive

Fondazioni	Tipologia: Non rilevabili
Strutture verticali	Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in laterizio Condizioni: Buone
Solai	Tipologia: Laterocemento Condizioni: Buone
Scala e ballatoio	Tipologia: Rivestimento in granito Condizioni: Buone
Copertura	Tipologia: Non rilevata Condizioni: ----
Pavimentazione interna	Tipologia: Piastrelle di ceramica Condizioni: Buone
Pavimentazione esterna	Tipologia: piastrelle di ceramica Condizioni: Buone
Rivestimenti interni bagni	Tipologia: Piastrelle in ceramica Condizioni: Buone
Infissi esterni	Tipologia: Legno, vetro singolo con tapparelle in pvc Condizioni: Buone
Infissi interni	Tipologia: Legno Condizioni: Buone
Impianto:	
Idrico	Tipologia: Sottotraccia Condizione: Funzionanti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Elettrico	Tipologia: Sottotraccia Condizioni: Funzionanti Dichiarazione di conformità: non rilevata
Termico	Tipologia: Autonomo per ogni unità con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa Condizioni: Non rilevate Dichiarazione di conformità: non rilevata
Fognario	Tipologia: Presente
Telefonico	Tipologia: ---- Dichiarazione di conformità: ----
Antenna	Tipologia: ---- Dichiarazione di conformità: ----
Certificazione energetica	Non rilevata **Note:**

(Documentazione fotografica allegato "C3")

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

8. VALUTAZIONE DEI LOTTI

8.1. Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione degli immobili.
E' stata effettuata inoltre un'indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili similari che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Cavallirio, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, secondo semestre 2025.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cavallirio, Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione immobili

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata
Valore di mercato abitazioni in villino in zona unica centrale residenziale.

Nel calcolo delle superfici e di conseguenza della valutazione, non sono state prese in considerazione le parti realizzate senza autorizzazioni.
Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 1.000,00

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

LOTTO 003 ABITAZIONE P.T. MAPP. 763 SUB. 5				
	Parametro	**Valore reale/potenziale**	**Coefficiente**	**Valore equivalente**
Appartamento	Sup. lorda	mq. 112,50	1,00	mq. 112,50
Balconi	Sup. lorda	mq. 3,00	0,30	mq. 6,90
Vano scala/parti comuni	Sup. lorda	mq. 12,50	0,50	mq. 6,25
Totale superficie equivalente				**mq. 125,65**

	Superficie lorda equivalente	**Valore unitario**	**Valore complessivo**
ABITAZIONE	**mq. 125,65**	**€/mq 1.000,00**	**€ 125.650,00**

Valore stimato LOTTO 003 € 125.650,00

8.4. **Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, delle opere sanabili; stimate: **€ 3.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. **Prezzo base d'asta del lotto**

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva **€ 97.720,00**

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:
- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

[redacted], lì 4 giugno 2026.

Il perito
[redacted]

Allegati:
A3) Documentazione catastale
B3) Documentazione ipotecaria
C3) Documentazione fotografica
D3) Contratto di Locazione

Firmato Da: ALESSANDRO RUGA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5308a48195bf6e8471b1c2f70d17f1e4