

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**CIVILE**

**Esecuzione Forzata**  
**promossa da:**



N. Gen. Rep. **000138/23**

**Giudice Dr. Rossella INCARDONA**  
**Custode Giudiziario IVG**

**Integrazione Perizia del 9.01.2026**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. GIUSEPPE BELLINI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2111*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 189*  
*C.F. BLLGPP60C05F952E- P.Iva 01352150039*

*con studio in Novara (Novara) VIA Paletta n.2*  
*telefono: 0321/628411*  
*cellulare: 347/2257996 fax:*  
*0321/628411*  
*email: giuseppe.bellini@libero.it*

**Beni in Galliate (Novara)**

**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Galliate (Novara) frazione Regione Badovino , via Montegrappa 80 Composto da Piano terra ; lavanderia mq. 9,80 circa, bagno mq. 7,90 circa , corridoio mq. 4,80 circa, magazzino mq. 58 circa , loc. caldaia mq. 15 circa e portico mq. 62,00 circa.

Piano primo;

Soggiorno mq. 42,50 circa, cucina mq. 16,60 circa, bagno mq. 8,50 circa, camera doppia mq. 16,50 circa, camera 1 mq. 11,70 circa, camera 2 mq. 11,10 circa , scala mq. 8,30 circa rip. mq. 1,60 circa, corridoio mq. 8,80 circa.

posto al piano t- 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **362** Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà 1000/1000 foglio 17 mappale 335 subalterno 1, categoria A7, classe 2, superficie catastale 191, composto da vani 7,5, posto al piano T-1, - rendita: 890,89.

Coerenze: In contorno da Nord Partic. 338, Partic. 172, Partic. 343, Partic. 237, via Montegrappa

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà 1000/1000 foglio 17 mappale 335 subalterno 2, categoria C2, classe 1, superficie catastale mq. 86, composto da vani mq. 74, posto al piano T, - rendita: 110,83.

Coerenze: In contorno da Nord Partic. 338, Partic. 172, Partic. 343, Partic. 237, via Montegrappa

- terreni: intestata a [redacted] proprietà 1000/1000 foglio 17 mappale 335 qualità E.U., superficie catastale are 190 ca 1.

Coerenze: In contorno da Nord Partic. 338, Partic. 172, Partic. 343, Partic. 237, via Montegrappa

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Galliate (Novara) frazione Regione Badovino .

Superficie complessiva di circa mq **1535**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] in regime di separazione di beni foglio 17 mappale 338 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale are 9 ca 99, - reddito agrario: 7,22, - reddito domenicale: 11,71.

Note: particella divisa in porzioni

- terreni: intestata a [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni foglio 17 mappale 338 qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale are 5 ca 36, - reddito agrario: 3,18, - reddito domenicale: 3,18.

Coerenze: in contorno da nord, via Montegrappa. partic. 172,partic. 335, via monte grappa

Note: particella divisa in porzioni

**C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Galliate (Novara) frazione Regione Badovino .

Superficie complessiva di circa mq **335**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] in regime di separazione di beni foglio 17 mappale 343 qualità seminativo,  
classe 3, superficie catastale are 3 ca 35, - reddito agrario: 1,99, - reddito domenicale:  
1,99.

Coerenze: In contorno da Nord, Partic. 172, Partic. 344, Partic. 237, Partic. 335.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola agricola a traffico locale  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Novara.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Affittato a [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di un contratto di affitto stipulato in data 10/05/2023 con scadenza in  
11/11/2034, registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI DPNO UT NOVARA in  
data 13/06/2023 ai nn. al n. 003773- serie T3 e cod. identificativo TS823T003773000MD. **Il  
contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**  
Ti- AFFITTO DI FONDO RUSTICO importo annuo affitto € 4200 beni inseriti nel contratto :  
catasto terreni fg. 17 partic. 343, fg. 17 partic. 338, fg. 20 partic. 116 ( non oggetto di  
pignoramento) catasto fabbricati fg. 17 partic. 335, fg. 20 partic. 343.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Condizionato a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a firma di Notaio Auteri Fabio in data 24/02/2009 ai nn. 28493/11240  
iscritto a Novara in data 19/03/2009 ai nn. 4214/635 importo ipoteca: 600.000,00  
importo capitale: 300.000,00 grava su Galliate fg. 17 partic. 170 e partic. 171,  
Galliate fg. 20 partic. 117 e partic. 118 catasto terreni.
  - 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO  
TRIBUNALE DI NOVARA in data 04/08/2023 ai nn. 2279 trascritto a NOVARA  
in data 26/09/2023 ai nn. 14818/11111  
In data 31.10.2024 dichiarata estinzione del procedimento esecutivo 138/2023  
limitatamente al bene sito nel Comune di Galliate ( NO), censito al fg. 17 particella  
344.  
Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di  
[REDACTED] a firma di UFFICIALE  
GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI NOVARA in data 25/09/2024 ai nn. 3351  
trascritto a 30/09/2024 in data 25/09/2023 ai nn. 14142/10776
  - 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
  - 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- ### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Manca una porta divisoria nel corridoio al piano 1, il piano terra il magazzino è utilizzato come abitazione regolarizzabili mediante Ripristino al progetto depositato e utilizzo del piano terra come magazzino

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: risulta indicata una porta nel corridoio al piano primo regolarizzabili mediante con il ripristino della porta non necessita presentare nuovo Docfa di aggiornamento Catastale per ripristino al progetto deposita di porta spallette: € 1.000,00 Oneri totali: € 1.000,00

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: Per l'immobile al Catasto fabbricati al fg. 17 partic. 335 e al fg. 20 partic. 343 risulta un vincolo di Dichiarata Sussistenza dei Requisiti di Ruralità con Domanda prot. n. NO0118824 del 11/07/2012.

atto unilaterale d'obbligo edilizio del 12.04.1999 Numero di repertorio 78678 Notaio Bellezza Claudio sede Novara trascritto il 21.04.1999 ai nn. 5345/3498 a favore di COMUNE di GALLIATE, contro

, avente ad oggetto gli immobili Galliate Foglio 12 Particella 117, Galliate Foglio 20 Particella 116 particella 117, Galliate 32 Particella 175 Particella 176. Il sig. si è impegnato :) a mantenere per un periodo di anni venti dalla costruzione la destinazione dei fabbricati erigendi sui terreni censiti nel n.c.t. come indicato al quadro b a servizio esclusivo dell'attività agricola, così come disposto dalla norma della legge regionale 5.12.1977 n. 56 - art.258 comma 5, integrata e modificata dalla legge regionale n. 50 del 20.05.1980 e successive modifiche ed integrazioni; 2 ) a mantenere le classi di coltura in atto sui sopra citati terreni; 3) a vincolare i sopraccitati terreni a favore della eventuale erigenda abitazione rurale ai sensi della l.r.n. 56/77, art. 25 comma 11 e 14, intendendosi trasferita la cubatura edilizia di tutti i terreni sull'area sulla quale verrà realizzato l'edificio.

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 04.02.2008 Numero di repertorio 97260/36898 Notaio BELLEZZA CLAUDIO particella 344 con unità precedente identificata da foglio 17 Particella 170, Galliate foglio 20 particella 343 con unità precedente identificata da foglio 20 Particella 117 Foglio 20 Particella 118, Galliate Foglio 17 Particella 335 Particella 343.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

proprietario dal 22/10/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita

Riferito limitatamente a: Catasto Terreni Fg. 17 partic. 343

proprietario

dal 22/10/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita

Riferito limitatamente a: Catasto Terreni Fg. 17 partic. 338

proprietario dal 18/03/2009 ad oggi in forza di costituzione Riferito

limitatamente a: Catasto Fabbricati Fg. 17 partic. 335

### 6.2. Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 22/10/2007 in forza di atto di compravendita

Riferito limitatamente a: Catasto Terreni Fg. 17 partic. 343

██████████ proprietario da data antecedente il ventennio al 22/10/2007 in forza di atto di compravendita  
Riferito limitatamente a: Catasto Terreni Fg. 17 partic. 338

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 133/2007** per lavori di Nuova Costruzione di Villetta Residenziale Annessa ad Attività Rurale intestata a ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 11/11/2007- n. prot. 2007/21720 l'agibilità è stata rilasciata in data 06/05/2009- n. prot. 7140 Agibilità :  
Nr. 1 Appartamento al primo piano con locali accessori a piano terra.  
Nr. Magazzino con annesso porticato  
Si Precisa che tali fabbricati hanno esclusivamente destinazione rurale a servizio della attività agricola esistente

**P.E. n. 135/2008** per lavori di Variante della 133/2007 Modifica Villetta Unifamiliare Con Magazzino Ad Uso Agricolo Annessi All'Attività Rurale del Richiedente intestata a ██████████ ██████████ Denuncia Inizio Attività (Testo unico) rilasciata in data 11/11/2007- n. prot. 2007/21720 l'agibilità è stata rilasciata in data 06/05/2009- n. prot. 7140 Agibilità :  
Nr. 1 Appartamento al primo piano con locali accessori a piano terra.  
Nr. Magazzino con annesso porticato  
Si Precisa che tali fabbricati hanno esclusivamente destinazione rurale a servizio della attività agricola esistente come da vincolo riferito all'Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio del 4.02.2008 n. 97260/36898 senza scadenza predefinita.

#### Descrizione **villa singola** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Galliate (Novara) frazione Regione Badovino , via Montegrappa 80. Composto da Piano terra ; lavanderia mq. 9,80 circa, bagno mq. 7,90 circa , corridoio mq. 4,80 circa, magazzino mq. 58 circa , loc caldaia mq. 15 circa e portico mq. 62,00 circa.

Piano primo;

Soggiorno mq. 42,50 circa, cucina mq. 16,60 circa, bagno mq. 8,50 circa, camera doppia mq. 16,50 circa, camera 1 mq. 11,70 circa, camera 2 mq. 11,10 circa , scala mq. 8,30 circa rip. mq. 1,60 circa, corridoio mq. 8,80 circa.

posto al piano t- 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **362** Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ██████████ ██████████ proprietà 1000/1000 foglio 17 mappale 335 subalterno 1, categoria A7, classe 2, superficie catastale 191, composto da vani 7,5, posto al piano T-1, - rendita: 890,89.  
Coerenze: In contorno da Nord Partic. 338, Partic. 172, Partic. 343, Partic. 237, via Montegrappa
- fabbricati: intestata a ██████████ ██████████ proprietà 1000/1000 foglio 17 mappale 335 subalterno 2, categoria C2, classe 1, superficie catastale mq. 86, composto da vani mq. 74, posto al piano T, rendita: 110,83.  
Coerenze: In contorno da Nord Partic. 338, Partic. 172, Partic. 343, Partic. 237, via Montegrappa
- terreni: intestata ██████████ ██████████ proprietà 1000/1000 foglio 17 mappale 335 qualità E.U., superficie catastale are 190 ca 1.

Coerenze: In contorno da Nord Partic. 338, Partic. 172, Partic. 343, Partic. 237, via Montegrappa

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 80 di via Montegrappa, ha un'altezza interna di circa cm 270 piano primo, cm 240 piano terra.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n. 24-7495 in data 23.04.2024 Norme tecniche ed indici: Territori Agricoli Art. 59

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione P. T e l	Sup. reale lorda	150,50	1,00	150,50
piano terra lavanderia , bagno	Sup. reale lorda	29,50	0,50	14,75
magazzino pt	Sup. reale lorda	83,50	0,50	41,75
terrazzo p l	Sup. reale lorda	35,00	0,30	10,50
portico pt	Sup. reale lorda	63,50	0,30	19,05
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>362,00</b>		<b>236,55</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a..

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto.

*Pareti esterne:* materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Plafoni:* materiale: stabilitura tinteggiati, condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.

*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: ottime.

Impianti:

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: non fornita.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornita.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non fornita.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: non fornita.

#### Accessori:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

Giudice Dr. Veronica Zanin

Curatore/Custode: IVG

Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Galliate (Novara) frazione Regione Badovino .

Superficie complessiva di circa mq **1535**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni foglio 17 mappale 338 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale are 9 ca 99, - reddito agrario: 7,22, - reddito domenicale: 11,71. Note: particella divisa in porzioni
- terreni: intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni foglio 17 mappale 338 qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale are 5 ca 36, - reddito agrario: 3,18, - reddito domenicale: 3,18. Coerenze: in contorno da nord, via Montegrappa. partic. 172,partic. 335, via monte grappa Note: particella divisa in porzioni

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia piana

Le sistemazioni agrarie presenti sono seminativo irriguo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno seminativo	Sup. reale lorda	1.535,00	1,00	1.535,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.535,00</b>		<b>1.535,00</b>

#### Accessori:

#### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Galliate (Novara) frazione Regione Badovino .

Superficie complessiva di circa mq **335**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] in regime di separazione di beni foglio 17 mappale 343 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 3 ca 35, - reddito agrario: 1,99, - reddito domenicale: 1,99. Coerenze: In contorno da Nord, Partic. 172, Partic. 344, Partic. 237, Partic. 335.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia piana

Le sistemazioni agrarie presenti sono seminativo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	335,00	1,00	335,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>335,00</b>		<b>335,00</b>

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

Determino il valore di mercato cioè il più probabile prezzo che si presuma possa essere utilizzato qualora il bene sia posto in vendita facendo riferimento allo stato manutentivo e conservativo dell'insieme, alla vetusta della costruzione, ubicazione, in base ai valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI del Comune di Galliate zona Suburbana/PERIFERICA RESIDENZIALE OLTRE

FERROVIA, , abitazione del tipo civile, codice zona E1 , microzona catastale 1, ultime rilevazioni 1 semestre 2024 , Valori indicati dal Borsino Immobiliare di Galliate , sia valori richiesti per vendite nella stessa zona , ritengo congruo individuare il valore in €/mq. 1000,00

Si deve ulteriormente ridurre il valore del 20% per gli immobili al catasto fabbricati i perchè sono affittati con contratto con scadenza 2034 e che l'Atto unilaterale d'obbligo Edilizio del 04.02.2008 N.97260/36898 che prevede il vincolo per il mantenimento della destinazione dello stesso a servizio dell'attività agricola non ha scadenza

“Il **vincolo di destinazione a servizio dell'attività agricola** previsto dall'[art. 25, comma 7, della Legge Regionale Piemontese 56/1977](#) (L.R. 56/1977) impone che un immobile (spesso rurale) resti destinato all'uso agricolo per garantire la funzionalità e la vitalità delle aziende agricole, vincolando la sua trasformazione, anche dopo 20 anni o cambio di proprietario, se non viene dichiarata la decadenza, con obbligo di registrazione e trascrizione per renderlo efficace contro terzi, permettendo l'uso solo per funzioni strettamente connesse all'agricoltura e non per altre destinazioni, pena la decadenza del beneficio legato all'attività agricola.”

## 8.2. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Novara - Galliate - Omi.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. villa singola

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione P. T e l	150,50	€ 1.000,00	€ 150.500,00
piano terra lavanderia , bagno	14,75	€ 1.000,00	€ 14.750,00
<b>B.</b> magazzino pt	41,75	€ 1.000,00	€ 41.750,00
terrazzo p l	10,50	€ 1.000,00	€ 10.500,00
portico pt	19,05	€ 1.000,00	€ 19.050,00
	<b>236,55</b>		<b>€ 236.550,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 236.550,00</b>
<b>C.</b> - Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 236.550,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 236.550,00</b>

**Terreno agricolo***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno seminativo	1.535,00	€ 2,94	€ 4.512,90
- Valore corpo:			<b>€ 4.512,90</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 4.512,90</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 4.512,90</b>

**Terreno agricolo***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	335,00	€ 1,69	€ 566,15
- Valore corpo:			<b>€ 566,15</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 566,15</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 566,15</b>

**Riepilogo:**

m	Immobil	Superficie lorda	valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>villa singola</b>	362	€ 236.550,00	<b>€ 236.550,00</b>
<b>B</b>	<b>terreno agricolo</b>	1535	€ 4.512,90	<b>€ 4.512,90</b>
<b>C</b>	<b>terreno agricolo</b>	335	€ 566,15	<b>€ 566,15</b>
			<b>€ 241.629,05</b>	<b>€ 241.629,05</b>

Giudice Dr. Veronica Zanin  
 Curatore/Custode: IVG  
 Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 48.325,81

Riduzione del 20% perché immobile Affittato con contratto di Affitto di fondi rustici registrato prima del pignoramento con scadenza nel 2034 e per il vincolo al mantenimento della destinazione dell'immobile stesso a servizio dell'attività agricola € 38.660,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 1000,00

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 154.642,59

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 153.642,59

Legenda Allegati :

- 1 Verbale Sopralluogo
- 2 Visure e planimetrie catastali
- 3 Visure Ipotecarie
- 4 Concessioni Edilizie
- 5 Contratto di Affitto
- 6 Tabella VAM Commissione Provinciale Espropri
- 7 Elaborato Fotografico
- 8 Perizia depurata dei dati Sensibili
- 9 Istanza di Liquidazione



Integrazione Relazione lotto 001 creata in data  
09/01/2026 Codice documento: E092-23-000138-  
001

il perito  
Geom. GIUSEPPE BELLINI

Giudice Dr. Veronica Zanin  
Curatore/Custode: IVG  
Perito: Geom. GIUSEPPE BELLINI