

## TRIBUNALE DI NOVARA

### Esecuzione Immobiliare

TICINO SPV S.R.L.

contro

[REDACTED]

RGE n. 153/2023

Giudice Esecuzione: **Dott.sa ZANIN VERONICA**

### ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri  
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688  
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 27  
C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036  
con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15  
telefono: 0321/032216  
cellulare: 3408665472  
email: [studiomazzeri@libero.it](mailto:studiomazzeri@libero.it)  
P.E.C.: [caterina.mazzeri@ingpec.eu](mailto:caterina.mazzeri@ingpec.eu)*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica  
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



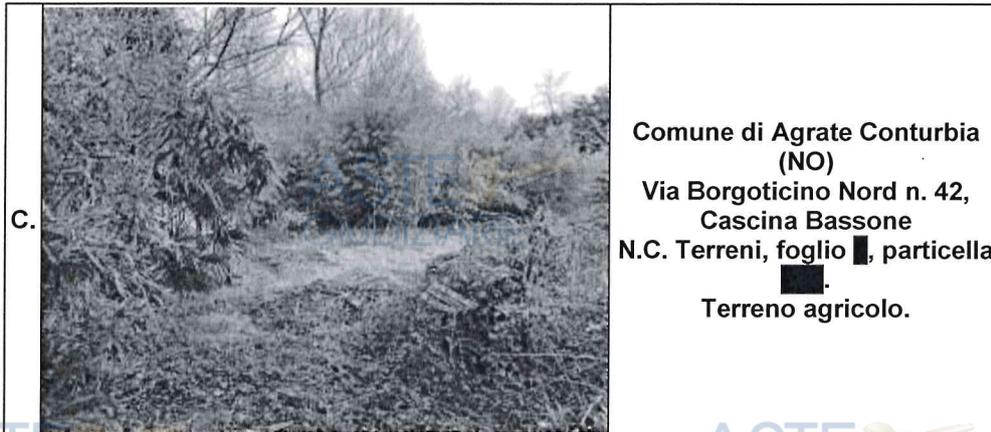
Gli immobili della presente procedura esecutiva formano un unico lotto di vendita e sono formati da un appartamento bilocale con sottotetto non abitabile, posto in una casa di ringhiera, e da due terreni prossimi all'abitazione.

Immobili in Agrate Conturbia (NO), via Borgoticino Nord n. 42/F, Cascina Bassone  
Lotto 1/1  
**APPARTAMENTO BILOCALE AL PIANO PRIMO CON SOTTOTETTO NON ABITABILE E BAGNO E TERRENI ANNESSI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.		<p>Comune di Agrate Conturbia (NO) Via Borgoticino Nord n. 42, Cascina Bassone N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni 5. Abitazione di tipo economico al piano primo. Vista esterna: Prospetto nord e ballatoio di accesso alla proprietà.</p>
B.		<p>Comune di Agrate Conturbia (NO) Via Borgoticino Nord n. 42, Cascina Bassone N.C. Terreni, foglio [REDACTED], particella [REDACTED]. Terreno edificabile.</p>





Beni immobili, facenti parte di una casa a ringhiera formati da un appartamento bilocale con sottotetto non abitabile e bagno, e due appezzamenti di terreno in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sigg. [REDACTED], siti in Agrate Conturbia (NO), via Borgoticino Nord n. 42, Cascina Bassone.

L'edificio è stato ristrutturato con le Concessioni Edilizie n. 14/99 e n. 15/99 del 24/07/1999.

Non è presente l'Abitabilità.

A) L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare del presente lotto di vendita è censito al N.C. Terreni del comune di Agrate Conturbia al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], e al N.C.E. Urbano del comune di Agrate Conturbia (NO), abitazione economica al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 105 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq; rendita 227,24 €, Cascina Bassone s.n.c. (in realtà è via Borgoticino Nord n. 42), piano primo e secondo.

Coerenze della particella 36 al catasto Terreni partendo da nord: particelle 230, 229, 231, 232, strada vicinale, 239, 227, 26, 190.

B) Il primo terreno di cui al presente lotto di vendita è censito al N.C.T. del comune di Agrate Conturbia (NO), al foglio [REDACTED], particelle [REDACTED], qualità seminativo, classe 3, superficie 165 mq, reddito domenicale 0,60 €, reddito agrario 0,98 €.

Coerenze della particella 234 al catasto Terreni partendo da nord: particelle 237, 238, 233, 229.

C) Il secondo terreno di cui al presente lotto di vendita è censito al N.C.T. del comune di Agrate Conturbia (NO), al foglio [REDACTED], particelle [REDACTED], qualità seminativo, classe 3, superficie 94 mq, reddito domenicale 0,34 €, reddito agrario 0,56 €.

Coerenze della particella 238 al catasto Terreni partendo da nord: particelle 237, 235, 236, 232, 233, 234.

**A) APPARTAMENTO BILOCALE AL PIANO PRIMO CON SOTTOTETTO NON ABITABILE E BAGNO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 5.**

Trattasi di appartamento bilocale in buone condizioni di manutenzione, posto all'interno di una casa a ringhiera in cui sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione del 110% realizzati negli anni 2023 e 2024.

Al cortile comune si accede da un cancello carraio posto su di uno slargo non di proprietà del condominio che affaccia a sua volta su via Borgoticino nord al n. 42.

All'appartamento si accede tramite una scala comune rifatta con la ristrutturazione del 1999 e dal ballatoio/balcone di proprietà privata.



Dalla porta dell'appartamento si accede direttamente nella zona giorno con l'angolo cottura sul fronte, la scala a chiocciola che conduce al sottotetto non abitabile sulla sinistra e il soggiorno sulla destra.

Sulla destra c'è anche la porta del disimpegno che conduce sia al bagno che alla camera matrimoniale posta sul fondo.

Il piano sottotetto è formato da due stanze che non hanno i requisiti di abitabilità e da un bagno regolarmente dichiarato.

L'immobile è stato ristrutturato con le Concessioni Edilizie n. 14/99 e n. 15/99 del 24/07/1999 e la situazione urbanistico/edilizia è conforme alle planimetrie reperite all'ufficio tecnico del comune di Agrate Conturbia tranne per la presenza di una finestra nell'angolo cottura che in realtà doveva essere chiusa. Questa difformità potrà essere sistemata con la presentazione di una SCIA in sanatoria e il pagamento della relativa sanzione.

Negli anni 2023 e 2024 sono stati fatti i lavori del bonus del 110% con i quali sono stati cambiati tutti i serramenti, le persiane, la porta blindata di ingresso, è stato realizzato il cappotto esterno, il fotovoltaico, e sono state posate ed installate le batterie di accumulo del fotovoltaico e la caldaia a condensazione.

In tutto l'edificio le finiture sono discrete in buone condizioni di manutenzione.

I pavimenti di tutte le stanze e i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

I serramenti sono in pvc con vetro doppio.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori ed hanno finiture discrete.

L'impianto elettrico ed idrico sono in discrete condizioni di manutenzione.

L'impianto termico ha la caldaia nuova a condensazione posta nella zona giorno dove c'è l'angolo cottura.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Sulle pareti esterne dell'edificio è stato posato il cappotto e la finitura è ad intonaco in buone condizioni di manutenzione.

Il tetto è in legno in discrete condizioni di manutenzione ed è stato fatto con le concessioni del 1999.

La situazione catastale dell'appartamento è conforme alla situazione in sito.

Con l'appartamento verranno venduti anche i due appezzamenti di terreno indicati ai successivi punti B) e C).

Per l'intero edificio non è presente l'Agibilità.

Attualmente l'immobile è abitato dagli esecutari.

L'unità immobiliare al subalterno 5 ha una superficie commerciale pari a circa 115,40 mq di cui circa 77,30 mq di appartamento, 12,70 mq di balcone e 48,50 mq di sottotetto non abitabile, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'appartamento al piano primo e sottotetto è di circa 70,37 mq comprensiva del bagno nel sottotetto, mentre quella del sottotetto non abitabile è pari a circa 40,40 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Agrate Conturbia (NO):

- abitazione economica al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 105 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq; rendita 227,24 €, Cascina Bassone s.n.c. (in realtà è via Borgoticino Nord n. 42), piano primo e secondo;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED];
- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED].

## B) TERRENI - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED].

Trattasi di terreni in parte edificabili e in parte agricoli posti in prossimità dell'appartamento al precedente punto A) aventi come destinazione dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) quanto segue:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

- Il terreno censito al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappale n. [REDACTED] è destinato ad “Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)” i cui interventi sono disciplinati dall’ art.19 delle vigenti N.T.A.
- Il terreno censito al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappale n. [REDACTED] è destinato ad “Aree agricole” i cui interventi sono disciplinati dall’ art.28 delle vigenti N.T.A.
- I terreni censiti al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappali nn. [REDACTED] (in parte) sono destinati ad “Aree Boscate (Carta Forestale 2016)” i cui interventi sono disciplinati dall’ art.30 delle vigenti N.T.A.
- I terreni censiti al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappali nn. [REDACTED] sono destinati ad “Classe II” i cui interventi sono disciplinati dall’ art.31 delle vigenti N.T.A.

I terreni attualmente sono in stato di abbandono e sul mappale 234 è presente una baracca da demolire perché in condizioni precarie di stabilità. Questa baracca è stata costruita a seguito della presentazione della Denuncia di Inizio attività (DIA) prot. n. 6730 del 10/10/2007 per “formazione di tettoia aperta su tre lati”. In realtà in alcuni lati la tettoia è stata chiusa ma essendo priva di fondazioni non è sicura dal punto di vista statico.

L’immobile dal punto di vista urbanistico/edilizio è conforme alla DIA sopra citata, ma non essendo stato accatastato secondo la sottoscritta andrebbe demolito.

La baracca è priva di qualsiasi finitura ed impianto.

La baracca secondo il progetto ha una superficie commerciale pari a 19,50 mq.

I terreni risultano essere così censiti al catasto Terreni (N.C.T.) del comune di Agrate Conturbia (NO):

- Terreno al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], qualità seminativo di classe 3, superficie 165 mq reddito domenicale 0,60 €, reddito agrario 0,98 €;
- Terreno al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], qualità seminativo di classe 3, superficie 94 mq reddito domenicale 0,34 €, reddito agrario 0,56 €;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato ad A [REDACTED]

### Verifica documentazione presente nel fascicolo

- 1.1 Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo ed alla presente relazione verrà allegata la scheda catastale dell’unità immobiliare al foglio 5, particella 36, subalterno 5.

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

- 1.2 C’è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

### Pignoramento per intero o pro-quota

- 1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1:

### APPARTAMENTO BILOCALE AL PIANO PRIMO CON SOTTOTETTO NON ABITABILE E BAGNO E TERRENI DI PERTINENZA.

Caratteristiche zona: Zona periferica esterna del comune di Agrate Conturbia, lungo la strada per Borgoticino che conduce fuori dal comune. La zona è esterna, con parcheggi sufficienti ed è lontana dai principali servizi. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Giudice dell’Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina



Tutti gli immobili ai precedenti punti A) e B) sono usati dagli esecutati.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- iii. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- iv. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 21/07/2005 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 05/07/2005, repertorio n. [REDACTED] del notaio dott. Giani Carlo di Varese, a favore di Unicredit Banca s.p.a. con sede in Bologna (BO), C.F.: 12931320159, contro i sigg. [REDACTED] nato ad [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]. Capitale 145.000,00 €, tasso interesse annuo 3,65%, Totale 290.000,00 €, durata 25 anni.
- Iscrizione nn. [REDACTED] del 21/01/2010 nascente da ipoteca legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99, del 06/01/2010, repertorio n. [REDACTED], a favore di Equitalia Sestri s.p.a. con sede in Genova (GE), C.F.: 01822130165 (domicilio eletto in Novara, piazza Gramsci n. 6), contro il sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED], C.F.: [REDACTED], relativamente all'unità immobiliare del presente lotto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Capitale 73.391,14 €, Ipoteca 146.782,28 €.
- Iscrizione nn. [REDACTED] del 15/10/2018 nascente da ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 16/08/2018, repertorio n. [REDACTED] del Tribunale di Torino, a favore di Engycalor Energia Calore s.r.l. con sede in Roma (RM), C.F.: 01383560586, contro la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], relativamente all'unità immobiliare del presente lotto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Capitale 22.981,45 €, Ipoteca 40.000,00 €.
- Iscrizione nn. [REDACTED] del 04/04/2019 nascente da ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 08/01/2019, repertorio n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Bressanone Brixen (BZ), C.F.: [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], relativamente all'unità immobiliare del presente lotto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Capitale 15.088,19 €, Ipoteca 30.000,00 €.
- Iscrizione nn. [REDACTED] del 24/05/2019 nascente da ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 11/09/2018, repertorio n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Bolzano Bozen (BZ), C.F.: [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], relativamente all'unità immobiliare del presente lotto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Capitale 24.452,62,19 €, Ipoteca 38.000,00 €.

###### 4.2.2 Pignoramenti

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 18/10/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Novara in data 21/09/2023, rep. [REDACTED], a favore di Ticino spv s.r.l. con sede in Roma (RM), contro i sigg. [REDACTED] nato ad [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

4.2.5 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: **Nessuna.**

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

#### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

**Appartamento bilocale al piano primo con sottotetto non abitabile e bagno e terreni di pertinenza.**

La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme alla situazione urbanistica/edilizia tranne per la presenza di una finestra in prossimità dell'angolo cottura che nella Concessione Edilizia n. 15/99 del 24/07/1999 veniva chiusa.

Tale difformità dell'apertura esterna può essere sistemata con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e con il pagamento del doppio della sanzione con un minimo di 516,00 €.

Per i terreni invece verrà considerata la demolizione della baracca attualmente presente. In alternativa si potrebbe accatastare la stessa ma essendo in cattive condizioni di manutenzione secondo la sottoscritta non è economicamente vantaggiosa.

I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così quantificati.

- Costi di ripristino (demolizione baracca su terreno al foglio 5 particella 234)	€	2.000,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (doppio del costo di costruzione ottenuto tramite computo Metrico per la realizzazione della finestra)	€	516,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	110,00
- Spese Tecniche	€	2.000,00
<b>- Oneri totali:</b>	€	<b>4.626,00</b>

#### 4.3.2 Conformità catastale:

La disposizione interna dell'appartamento è conforme alla situazione in sito.

I costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€	0,00
- Spese tecniche:	€	0,00
<b>- Oneri totali:</b>	€	<b>0,00</b>

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### SPESE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>Non pervenute</b>
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora corrisposte:	<b>Non pervenute</b>
Spese scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>Non pervenute</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### a. Attuali proprietari:

- Dal **05/07/2005** ad **oggi** gli immobili sono di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

(NO) il [REDACTED], e per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (NO) il [REDACTED] che li hanno ricevuti per ATTO di COMPRAVENDITA, repertorio n. [REDACTED] del Notaio Giani Carlo, dalla società RE-CA S.R.L. con sede in Busto Arsizio (VA), C.F.: 01580550125.

**b. Precedenti proprietari:**

- Dal 21/11/1996 (data antecedente al ventennio) al 05/07/2005 gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/1 della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (VA), C.F.: [REDACTED], che li ha acquistati dalla società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La casa a ringhiera è stata oggetto di radicale ristrutturazione con le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 14/99 del 24/07/1999** per la realizzazione di cantine interrato in sanatoria in Agrate Conturbia (NO), via Borgoticino n. 42 intestata a [REDACTED].
- **Concessione Edilizia n. 15/99 del 24/07/1999** per la realizzazione di cantine interrato in sanatoria in Agrate Conturbia (NO), via Borgoticino n. 42 intestata a [REDACTED].
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 6730 del 10/10/2007** per "ristrutturazione tettoia pertinente all'abitazione" in [REDACTED] (NO), via [REDACTED] sul terreno al foglio 5 particella 234.
- **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) del 23/11/2022** per esecuzione lavori Superbonus 110 %.

Descrizione: APPARTAMENTO BILOCALE AL PIANO PRIMO CON SOTTOTETTO NON ABITABILE E BAGNO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 5 DI CUI AL PUNTO A).

Trattasi di appartamento bilocale in buone condizioni di manutenzione, posto all'interno di una casa a ringhiera in cui sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione del 110% realizzati negli anni 2023 e 2024.

Al cortile comune si accede da un cancello carraio posto su di uno slargo non di proprietà del condominio che affaccia a sua volta su via Borgoticino nord al n. 42.

All'appartamento si accede tramite una scala comune rifatta con la ristrutturazione del 1999 e dal ballatoio/balcone di proprietà privata.

Dalla porta dell'appartamento si accede direttamente nella zona giorno con l'angolo cottura sul fronte, la scala a chiocciola che conduce al sottotetto non abitabile sulla sinistra e il soggiorno sulla destra.

Sulla destra c'è anche la porta del disimpegno che conduce sia al bagno che alla camera matrimoniale posta sul fondo.

Il piano sottotetto è formato da due stanze che non hanno i requisiti di abitabilità e da un bagno regolarmente dichiarato.

L'immobile è stato ristrutturato con le Concessioni Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] del 24/07/1999 e la situazione urbanistico/edilizia è conforme alle planimetrie reperite all'ufficio tecnico del comune di Agrate Conturbia tranne per la presenza di una finestra nell'angolo cottura che in realtà doveva essere chiusa. Questa difformità potrà essere sistemata con la presentazione di una SCIA in sanatoria e il pagamento della relativa sanzione.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

Negli anni 2023 e 2024 sono stati fatti i lavori del bonus del 110% con i quali sono stati cambiati tutti i serramenti, le persiane, la porta blindata di ingresso, è stato realizzato il cappotto esterno, il fotovoltaico, e sono state posate ed installate le batterie di accumulo del fotovoltaico e la caldaia a condensazione.

In tutto l'edificio le finiture sono discrete in buone condizioni di manutenzione.

I pavimenti di tutte le stanze e i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

I serramenti sono in pvc con vetro doppio.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori ed hanno finiture discrete.

L'impianto elettrico ed idrico sono in discrete condizioni di manutenzione.

L'impianto termico ha la caldaia nuova a condensazione posta nella zona giorno dove c'è l'angolo cottura.

La porte interne sono in legno tamburato.

Sulle pareti esterne dell'edificio è stato posato il cappotto e la finitura è ad intonaco in buone condizioni di manutenzione.

Il tetto è in legno in discrete condizioni di manutenzione ed è stato fatto con le concessioni del 1999.

La situazione catastale dell'appartamento è conforme alla situazione in sito.

Con l'appartamento verranno venduti anche i due appezzamenti di terreno indicati ai successivi punti B) e C).

Per l'intero edificio non è presente l'Agibilità.

Attualmente l'immobile è abitato dagli esecutati.

L'unità immobiliare al subalterno 5 ha una superficie commerciale pari a circa 115,40 mq di cui circa 77,30 mq di appartamento, 12,70 mq di balcone e 48,50 mq di sottotetto non abitabile, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'appartamento al piano primo e sottotetto è di circa 70,37 mq comprensiva del bagno nel sottotetto, mentre quella del sottotetto non abitabile è pari a circa 40,40 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Agrate Conturbia (NO):

- abitazione economica al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 105 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq; rendita 227,24 €, Cascina Bassone s.n.c. (in realtà è via Borgoticino Nord n. 42), piano primo e secondo;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (NO) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (NO) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

Descrizione: TERRENI - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED] E [REDACTED] DI CUI AL PUNTO B)

Trattasi di terreni in parte edificabili e in parte agricoli posti in prossimità dell'appartamento al precedente punto A) aventi come destinazione dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) quanto segue:

- Il terreno censito al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappale n. [REDACTED] è destinato ad "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" i cui interventi sono disciplinati dall' art.19 delle vigenti N.T.A.
- Il terreno censito al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappale n. [REDACTED] è destinato ad "Aree agricole" i cui interventi sono disciplinati dall' art.28 delle vigenti N.T.A.
- I terreni censiti al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappali nn. [REDACTED] (in parte) sono destinati ad "Aree Boscate (Carta Forestale 2016)" i cui interventi sono disciplinati dall' art.30 delle vigenti N.T.A.
- I terreni censiti al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappali nn. [REDACTED] sono destinati ad "Classe II" i cui interventi sono disciplinati dall' art.31 delle vigenti N.T.A.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

I terreni attualmente sono in stato di abbandono e sul mappale 234 è presente una baracca da demolire perché in condizioni precarie di stabilità. Questa baracca è stata costruita a seguito della presentazione della Denuncia di Inizio attività (DIA) prot. n. 6730 del 10/10/2007 per "formazione di tettoia aperta su tre lati". In realtà in alcuni lati la tettoia è stata chiusa ma essendo priva di fondazioni non è sicura dal punto di vista statico.

L'immobile dal punto di vista urbanistico/edilizio è conforme alla DIA sopra citata, ma non essendo stato accatastato secondo la sottoscritta andrebbe demolito.

La baracca è priva di qualsiasi finitura ed impianto.

La baracca secondo il progetto ha una superficie commerciale pari a 19,50 mq.

I terreni risultano essere così censiti al catasto Terreni (N.C.T.) del comune di Agrate Conturbia (NO):

- Terreno al foglio ■, particella ■, qualità seminativo di classe 3, superficie 165 mq reddito domenicale 0,60 €, reddito agrario 0,98 €;
- Terreno al foglio ■, particella 238, qualità seminativo di classe 3, superficie 94 mq reddito domenicale 0,34 €, reddito agrario 0,56 €;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà della sig.ra ■ nata a ■ (NO) il ■, C.F.: ■;
- 1/2 di piena proprietà del sig. ■ nato ad ■ (NO) il ■, C.F.: ■.

**Destinazione urbanistica:**

L'area su cui sorge la casa di ringhiera, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Agrate Conturbia (NO) è "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) – Art. 19" in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO), straordinaria (MS), restauro (RC1) e risanamento conservativo (RC2), ristrutturazione edilizia (RE), ampliamento (A) e sopraelevazione (S). Inoltre sul terreno ci sono vincoli idrogeologici in classe di pericolosità II.

I due terreni invece hanno la seguente destinazione urbanistica a seguito di CDU riportato in allegato "P":

- Il terreno censito al N.C.T. sul Fgl. ■ mappale n. ■ è destinato ad "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" i cui interventi sono disciplinati dall' art.19 delle vigenti N.T.A.
- Il terreno censito al N.C.T. sul Fgl. ■ mappale n. ■ è destinato ad "Aree agricole" i cui interventi sono disciplinati dall' art.28 delle vigenti N.T.A.
- I terreni censiti al N.C.T. sul Fgl. ■ mappali nn. ■-■ (in parte) sono destinati ad "Aree Boscate (Carta Forestale 2016)" i cui interventi sono disciplinati dall' art.30 delle vigenti N.T.A.
- I terreni censiti al N.C.T. sul Fgl. ■ mappali nn. ■-■ sono destinati ad "Classe II" i cui interventi sono disciplinati dall' art.31 delle vigenti N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale - potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
A) Abitazione economica al piano primo - foglio ■ particella ■, subalterno ■	Sup. reale lorda			
	Appartamento	77,27	1,00	77,27
	Balcone	12,68	0,50	6,34
	Sottotetto non abitabile	48,49	0,50	24,245
	Bagno sottotetto	7,51	1,00	7,51

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

TOTALE APPARTAMENTO PUNTO A)	145,95	415,365	115,40	
B) Terreno - foglio [REDACTED], particella [REDACTED].	Sup. reale lorda	165	1,00	165
Terreno - foglio [REDACTED], particella [REDACTED].	Sup. reale lorda	94	1,00	94
TOTALE TERRENI AL PUNTO B)	259,00	259,00		
	Sup. reale lorda A)+B)	404,95		374,40

**A- APPARTAMENTO BILOCALE AL PIANO PRIMO CON SOTTOTETTO NON ABITABILE CON BAGNO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 5 DI CUI AL PUNTO A).**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: Struttura in cemento armato e muratura portante; condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: legno e tegole; condizioni: discrete;
<i>Solai</i>	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
<i>Scale interne:</i>	Tipologia: scala a chiocciola di accesso ai sottotetto non abitabile; struttura: ferro; condizioni: buone
<i>Balconi e terrazzi esterni:</i>	Materiali: pavimenti in ceramica, parapetti in ringhiera; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	<u>Appartamento:</u> Finestre - tipologia: a battente; materiale: PVC e vetro doppio; condizioni: ottime. Porta di ingresso a battente; condizioni: buone, materiale legno.
<i>Infissi interni:</i>	Porte interne: - tipologia: a battente o a saloon; materiale: legno tamburato; condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: legno e tegole; condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura e cappotto esterno; rivestimento: intonaco; condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	Pavimentazione cortile - materiale: autobloccanti; condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazione interna:</i>	<u>Abitazione</u> - materiale: ceramica; condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	<u>Abitazione</u> - materiale: intonaco; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento interno:</i>	<u>Abitazione</u> - materiale: intonaco; condizioni: discrete. Bagno - materiale: intonaco e piastrelle; condizioni: discrete.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	Tipologia: antenna e parabola; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
<i>Gas:</i>	Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

<i>Idrico:</i>	Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
<i>Termico:</i>	Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a gas metano con caldaia recente a condensazione; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
<i>Condizionamento:</i>	Non presente.
<i>Ascensore:</i>	Non presente.
<i>Fotovoltaico:</i>	Presente ed eseguito nel 2023/2024 con bonus 110%.

**B- TERRENI - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLE [REDACTED] E [REDACTED] DI CUI AL PUNTO B).****Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche

CDU

- Il terreno censito al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappale n. [REDACTED] è destinato ad “**Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)**” i cui interventi sono disciplinati dall’ art.19 delle vigenti N.T.A.
- Il terreno censito al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappale n. [REDACTED] è destinato ad “**Aree agricole**” i cui interventi sono disciplinati dall’ art.28 delle vigenti N.T.A.
- I terreni censiti al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappali nn. [REDACTED]-[REDACTED] (in parte) sono destinati ad “**Aree Boscate (Carta Forestale 2016)**” i cui interventi sono disciplinati dall’ art.30 delle vigenti N.T.A.
- I terreni censiti al N.C.T. sul Fgl. [REDACTED] mappali nn. [REDACTED]-[REDACTED] sono destinati ad “**Classe II**” i cui interventi sono disciplinati dall’ art.31 delle vigenti N.T.A.

*Baracca:* Tettoia in legno, priva di impianti, in scarse condizioni di manutenzione da demolire

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:****8.1 Criteri di stima:**

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio relativi al Comune di Agrate Conturbia (Fascia/zona: Periferica/Periferica residenziale, codice zona D1, Microzona catastale: 1);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
- valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).
- Il terreno al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] verrà considerato in parte edificabile e pertanto con valore unitario superiore al terreno al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

**8.3 Valutazione corpi:**

Giudice dell’Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile  
*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*  
peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]
A) Abitazione economica al piano primo - foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 5.	115,40	€/mq 1.100,00	€ 126.940,00
B) Terreno - foglio [REDACTED], particella [REDACTED].	165,00	€/mq 40,00	€ 6.600,00
Terreno - foglio [REDACTED], particella [REDACTED].	94,00	€/mq 10,00	€ 940,00
<b>TOTALE LOTTO 1</b>			<b>€ 134.480,00</b>

- Valore di mercato complessivo intero: € 134.480,00  
- Valore di mercato complessivo con quote di proprietà: € 134.480,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
LOTTO 1	Immobili TOTALI	404,95 mq	€ 134.480,00	€ 134.480,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 134.480,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale  
incidenza negativa della modalità di vendita coattiva € 26.896,00  
**TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA** € 26.896,00

Costi di ripristino della situazione concessa: € 2.000,00  
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali: € 626,00  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 2.000,00  
**TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE** € 4.626,00

**8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:**

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato 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: € 134.480,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 107.584,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente: € 129.854,00



Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:

€ 102.958,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Il perito  
Ing. Caterina Mazzeri

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

