

TRIBUNALE DI NOVARA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

n° 150/2025

contro

Giudice Esecutore
Dott.ssa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato

Geom. Davide Facchetti

iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2374

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 2374

C.F. FCCDVD74P01F952S- P.Iva 01810490035

con studio in Casalino fraz. Cameriano, Via Aldo Moro 8

Tel mobile 335/6201658

email: davide.facchetti@geopec.it

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1	Oggetto dell'incarico	3
1.2	Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2° c.p.c.	3
1.3	Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel verbale di pignoramento	3
1.4	Pignoramento per intero o pro-quota	3
1.5	Giudizio di comoda divisibilità e formazione lotti di vendita	3
1.6	Attività propedeutiche alla stima e operazioni peritali	3
2	DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	4
2.1	Descrizione immobili	4
2.2	Identificazione e conformità catastale	7
2.3	Normativa e conformità urbanistico edilizia	8
3	TITOLARITA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO	9
3.1	Attuali proprietari	9
3.2	Precedenti proprietari	9
3.3	Stato di possesso	9
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
4.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	10
4.3	Altre informazioni per l'acquirente	10
4.4	Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici	11
5	CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI	11

1 PREMESSA**1.1 Oggetto dell'incarico**

Con ordinanza del 23.04.2026 l'Ill.mo Giudice Esecutore, Dott.ssa Rossella Incardona, nominava il sottoscritto geom. Davide Facchetti, con studio in Casalino fraz. Cameriano, Via Aldo Moro n° 8, quale esperto nel procedimento esecutivo in oggetto; effettuato il giuramento di rito, in forma telematica, in data [REDACTED], il sottoscritto riceveva la documentazione in atti ed il questionario d'incarico per la stima del compendio pignorato ed il compimento delle attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

1.2 Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2° c.p.c.

Il CTU ha verificato, con esito positivo, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., costituita da certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED].

1.3 Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel verbale di pignoramento

L'esperto ha positivamente verificato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento trascritto il [REDACTED].

Si evidenzia un'incongruenza della toponomastica indicata nel verbale di pignoramento immobili e nella banca data catastale con quanto effettivamente rilevato nel corso delle operazioni peritali, infatti, l'immobile pignorato risulta agli atti individuato al civico numero 1 di Via Agogna, effettivamente, in loco, si è accertata l'assegnazione del civico numero 5 bis.

Si evidenzia che l'unità immobiliare pignorata risulta correttamente individuabile tramite i dati censuari catastali, la planimetria attuale ed anche mediante la mappa catastale del Comune di Fontaneto d'Agogna.

1.4 Pignoramento per intero o pro-quota

I beni oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

1.5 Giudizio di comoda divisibilità e formazione lotti di vendita

Considerata la consistenza degli immobili pignorati, il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere proposta in un unico lotto.

1.6 Attività propedeutiche alla stima e operazioni peritali

In data [REDACTED] il sottoscritto CTU ed il delegato dell'IVG Novara, Sig. [REDACTED], provvedevano al primo accesso agli immobili pignorati.

Successivamente il CTU provvedeva ad effettuare le verifiche documentali utili all'evasione dell'incarico ricevuto, come restituito nel rapporto di stima seguente.

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

2 DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

2.1 Descrizione immobili

Quota intera di piena proprietà di alloggio al piano terra (1° f.t.) oltre a cantina al piano interrato ed area esclusiva, di compendio dell'edificio plurifamiliare, non costituito in condominio, sito in Comune di Fontaneto d'Agogna, Via Agogna 5 bis.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità pignorata in esame si sviluppa a tre piani fuori terra collegati da vano scala interno oltre a piano interrato, dove sono individuate cantine ed enti comuni; l'accesso avviene dalla Via Agogna tramite passo carraio non protetto da cancello.



-Vista dal satellite-

Il fabbricato è localizzato in zona agricola, priva di parcheggi su suolo pubblico, nelle immediate vicinanze dell'autostrada A26 Genova-Gravellona Toce, che, rispetto alla proprietà in esame si trova ad una quota altimetrica maggiore, dovendo consentire il superamento dell'alveo e delle fasce di rispetto del vicino Torrente Agogna. La viabilità per raggiungere la proprietà presenta un transito disagiato, con larghezza della carreggiata ridotta, priva di marciapiedi e di illuminazione pubblica. I servizi alla cittadinanza sono presenti nell'abitato del Comune di Fontaneto d'Agogna, distante circa 2 km; i servizi di livello sovracomunale, inclusi presidi sanitari, istituti scolastici e strutture di vendita sono localizzate nella limitrofa città di Borgomanero, distante circa 7 km, aeroporto internazionale di Milano-Malpensa a circa 35 km

Il lotto di pertinenza è solo parzialmente recintato ed al suo interno sono stati realizzati ulteriori tratti di recinzione con materiali eterogenei di recupero; l'area cortilizia è a fondo naturale, solo lungo il fronte di sud dell'edificio plurifamiliare è presente un camminamento in battuto di cemento in pessime condizioni di manutenzione.

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

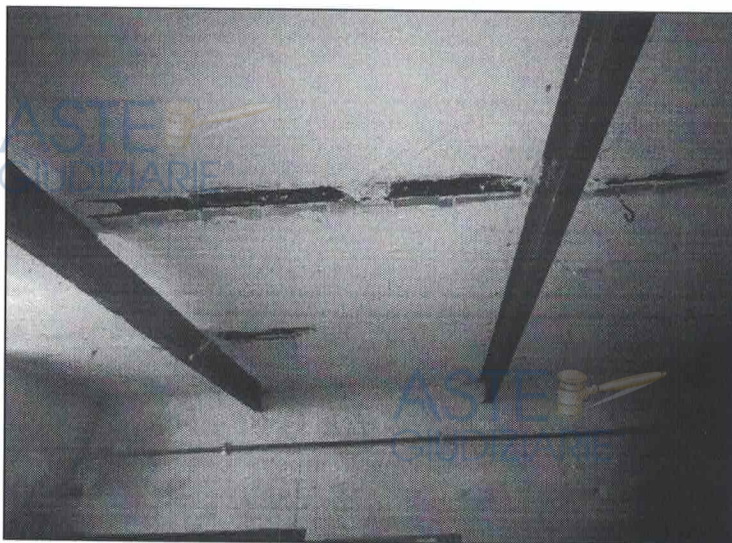


-Fronte sud-

L'edificio ha struttura portante in mattoni pieni, orizzontamenti in putrelle di ferro ed interposti elementi in laterizio, tetto con orditura lignea e copertura con tegole in cotto, frontalini in legno, facciate intonacate e tinteggiate.

Il vano scala comune, accessibile dall'area cortilizia, ha rampe parallele con struttura portante in putrelle di ferro e pedate in pietra, parapetto in legno.

Tutta la costruzione risulta in pessimo stato manutentivo, in particolare, nel corso dell'accesso ai locali al piano interrato, si sono rilevati gravi problemi di integrità strutturale degli elementi in metallo costituenti l'ossatura portante del solaio tra lo stesso piano interrato ed il terra. Sono evidenti nelle putrelle in ferro esposte, non più protette dall'intonaco di finitura, l'ossidazione e lo "sfogliamento" del metallo, probabilmente dovuto alla forte umidità presente, causata anche dalla vicinanza all'alveo del Torrente Agogna, e dall'assenza, nel tempo, di interventi manutentivi.



-Ossidazione putrelle in ferro-

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

Risulta già eseguito un rinforzo strutturale con l'inserimento ortogonale di nuove putrelle in ferro in corrispondenza dell'intradosso delle esistenti.

Da verificare l'idoneità statica dell'intero immobile e la conseguente agibilità, di cui si terrà in debita considerazione nella valutazione del bene pignorato.

L'unità immobiliare pignorata risulta in pessimo stato manutentivo e, nel dettaglio, costituita da:

- **Alloggio al piano terra** (1° f.t.), con duplice accesso dall'area cortilizia e dal vano scala comune, composto da disimpegno, cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale e servizio igienico.

L'alloggio risulta in totale stato di abbandono, utilizzato impropriamente come deposito, probabilmente dagli altri residenti; non sono riscontrabili interventi di manutenzione eseguiti negli ultimi decenni e la staticità dell'intero immobile è da verificare.

Le finiture sono quelle originarie dell'epoca di costruzione con pavimentazioni in marmette ed in ceramica nel servizio igienico. I rivestimenti delle pareti del servizio igienico e della cucina sono anch'esse in ceramica, le rimanenti pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Serramenti esterni in legno muniti di vetro semplice e persiane, anch'esse in legno; porte interne in legno con specchiature in vetro. Il servizio igienico è dotato di tre apparecchi in vetrochina di colore bianco, water, bidet e lavabo oltre a piatto doccia.

Le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche a servizio dell'alloggio sono da realizzare ex novo, quelle esistenti risultano, allo stato attuale, inutilizzabili, prive di certificazioni di conformità e non più rispondenti agli attuali requisiti di sicurezza. Tutta l'unità è da sottoporre ad una ristrutturazione profonda.

La superficie lorda dell'alloggio è pari a circa 67,92 m², di cui circa 50,06 m² calpestabile, altezza netta interna pari a 295 cm.

- **Pertinente cantina al piano interrato**, con accesso da corridoio comune, pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali al rustico. Si evidenzia ancora una volta che il solaio tra il piano interrato ed il primo presenta gravi problemi di integrità strutturale degli elementi in metallo costituenti l'ossatura portante; sono evidenti nelle putrelle in ferro esposte, non più protette dall'intonaco di finitura, l'ossidazione e lo "sfogliamento" del metallo, probabilmente dovuto alla forte umidità presente, causata anche dalla vicinanza all'alveo del Torrente Agogna, e dall'assenza, nel tempo, di interventi manutentivi.

Tutto il piano interrato, in cui secondo le rappresentazioni delle schede catastali sono localizzate quattro cantine, risulta privo di partizioni interne, pertanto, pur essendo facilmente individuabile lo spazio occupato dalla cantina pertinente l'alloggio pignorato, la consistenza è stata desunta dalla planimetria catastale attuale.

Superficie lorda circa 12,65 m², calpestabile circa 9,29 m².

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti



-Cantina al piano interrato-

- **Area esterna esclusiva**, non fisicamente delimitata ed individuabile esclusivamente tramite la planimetria catastale attuale, sistemata a terra battuta con vegetazione infestante. L'area, pur essendo individuata come corte pertinenziale, risulta ad uso posto auto scoperto. La consistenza è desunta dalla planimetria catastale attuale. Superficie lorda circa 12,62 m².

La consistenza dell'unità immobiliare sopra descritta, costituita da alloggio al piano terra con pertinenti cantina al piano interrato ed area cortilizia ad uso posto auto scoperto, è evidenziata nella tabella di cui sotto. La superficie lorda è comprensiva delle murature di perimetro e del 50% di quelle in comune con altre unità, la superficie commerciale è invece ragguagliata, in relazione alle varie destinazioni, alla superficie principale tramite l'applicazione di coefficienti di adeguamento:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. adeguamento	Superficie commerciale
PIANO TERRA				
Ingresso/disimpegno	1,33	2,23	1,00	2,23
Cucina	15,60	22,69	1,00	22,69
Soggiorno	14,33	17,03	1,00	17,03
Camera da letto	16,05	21,56	1,00	21,56
Bagno	2,75	4,41	1,00	4,41
Cantina al piano interrato	9,29	12,65	0,30	3,80
Cortile esclusivo (uso posto auto)	-	12,62	0,20	2,52
				74,24 m²

2.2 Identificazione e conformità catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta attualmente così censita:

- Alloggio con cantina

Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fontaneto d'Agogna, Foglio 5, Mappale 973, Sub. 7, Via Agogna 1, piano T-S1, Z.C. U, categoria A/3, classe 2^a, consistenza 4 vani,

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

superficie catastale 77 m² (escluso aree scoperte 75 m²), rendita catastale 202,45 €, in capo all'esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero di piena proprietà.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità in esame insiste su area individuata al C.T. al Foglio 5 Mappale 973, Ente Urbano di 1.040 m².

Coerenze dell'alloggio, da nord ed in senso orario:

a nord e ad est area pertinenziale non recintata, a sud cortile comune, ad ovest vano scala comune.

Coerenze della cantina, da nord ed in senso orario:

a nord area pertinenziale non recintata, ad est altra unità immobiliare, a sud corridoio comune, ad ovest vano scala comune.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, in seguito ad un confronto tra la planimetria catastale attuale ed il rilievo dimensionale eseguito dal CTU, si evidenziano le seguenti difformità:

- tutto il piano interrato risulta privo di partizioni interne pertanto la planimetria catastale, con riferimento al locale cantina, dovrà essere aggiornata provvedendo, contestualmente, allo stralcio dall'unità abitativa, come imposto dalla vigente normativa catastale;
- la toponomastica indicata in visura catastale non corrisponde a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo, infatti, a fronte del numero civico 1 registrato in banca dati catastale è stato rilevato il numero 5 bis.

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite la presentazione di Denuncia di Variazione Catastale i cui costi, comprensivi di diritti catastali, sono preventivabili in 650,00 €.

2.3 Normativa e conformità urbanistico edilizia

Sulla base del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fontaneto d'Agogna, l'area su cui sorge l'edificio in cui è inserita l'unità pignorata, risulta classificata come "RE Aree residenziali esistenti", disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione; l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 12 Norme Tecniche di Attuazione "Aree soggette a vincolo paesaggistico (art. 142 D.Lgs. 42/04)" e ricade inoltre nella classe geologica "IIc" di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Dalle risultanze delle ricerche svolte presso l'archivio del Comune di Fontaneto d'Agogna non sono emerse pratiche edilizie relative all'unità immobiliare pignorata. Si evidenzia comunque che la precedente proprietà, Sig. [REDACTED], ha ottenuto in data 22.10.2001 al Prot. 63/01, la Concessione Edilizia per la ristrutturazione del piano secondo del fabbricato in Via Agogna; visionando gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio relativo al fabbricato precedentemente censito al Foglio 5, Mappale 53 (fabbricato rurale) è riscontrabile la rappresentazione grafica anche dell'unità oggetto di

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

pignoramento, quanto meno relativamente a prospetti e sezioni. Inoltre, l'unità immobiliare pignorata, risultava precedentemente censita al Foglio 5, Mappale 973, Subalterno 2, in seguito a costituzione 22.12.1997; non essendo depositate altre planimetrie catastali, anche relative ad epoche precedenti, probabilmente in quanto l'immobile possedeva i requisiti di ruralità, per cui non correva l'obbligo di censimento al Catasto Edilizio Urbano, il sottoscritto CTU ritiene che, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, quanto rappresentato nella scheda catastale sopra citata, costituita in data 22.12.1997, possa essere il riferimento dello stato legittimo dell'unità in esame.

Alla luce di quanto sopra esposto e non essendo state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nella scheda catastale del 22.12.1997 e quanto rilevato dal sottoscritto CTU nel corso delle operazioni peritali, si attesta la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare pignorata.

3 TITOLARITA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

3.1 Attuali proprietari

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate, si evince che alla trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta in data [REDACTED] e precedentemente il [REDACTED], l'unità immobiliare catastalmente individuata al sovrastante paragrafo 2.2, risultava in capo all'esecutato, [REDACTED], per l'intero di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED].

Copia dell'atto di provenienza è stata richiesta all'Archivio Notarile di Milano che non ha ancora provveduto a trasmettere il documento, sarà cura del CTU aggiornare la presente relazione ed integrare la documentazione a corredo.

3.2 Precedenti proprietari

- [REDACTED], in forza di atto a rogito del Notaio [REDACTED].

3.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, eseguito il giorno [REDACTED], alla presenza del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Novara, gli immobili pignorati risultavano in totale stato di abbandono.

Non sono ancora pervenute le risultanze dell'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate, Direzione di Novara, in merito alla registrazione di contratti di locazione relativi all'unità in esame. Sarà cura del CTU aggiornare la presente relazione ed integrare la documentazione a corredo.

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: nessuna
- **Altri pesi o limitazioni d'uso:**

Predisposizione di regolarizzazione catastale, come già evidenziato al precedente paragrafo "2.2" (onere economico a carico della procedura).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Novara il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per l'intero di piena proprietà dell'immobile oggetto di stima, a seguito di atto a firma del Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
Importo ipoteca [REDACTED]

Trascrizioni:

- Trascrizione del [REDACTED], relativa a verbale di pignoramento immobili del [REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per l'intero di piena proprietà dell'immobile oggetto di stima e catastalmente identificato al CEU del Comune di Fontaneto d'Agogna al Fg. 5, Mapp. 973, Sub. 7.
- Trascrizione del [REDACTED], relativa a verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]
[REDACTED] per l'intero di piena proprietà dell'immobile oggetto di stima e catastalmente identificato al CEU del Comune di Fontaneto d'Agogna al Fg. 5, Mapp. 973, Sub. 7.

Difformità urbanistico-edilizie:

- Nessuna.

Difformità catastali:

- Onere economico per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, come evidenziato al paragrafo "2.2". I costi decurtati dal valore complessivo del lotto, come meglio indicato al successivo capitolo "5".

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

4.3 Altre informazioni per l'acquirente

Oneri di natura condominiale:

Nel corso delle operazioni peritali non sono emerse notizie in merito a gravami di tipo condominiale e nemmeno in merito a spese pregresse; l'edificio plurifamiliare non risulta costituito in condominio.

Cause in corso:

Nel corso delle operazioni peritali non sono emerse cause civili in corso, escluso la presente Procedura Esecutiva Immobiliare.

Informazioni generali:

Tutte le superfici sono state ricavate dal rilievo strumentale eseguito dal sottoscritto CTU; le misurazioni sono state poi opportunamente confrontate con gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale e con le schede catastali attuali. In ogni caso si specifica che la vendita avviene a corpo e non a misura.

Relativamente agli immobili di cui trattasi non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo, verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti tecnologici presenti né sulla conformità degli stessi; non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze considerate nocive dalla legislazione vigente.

4.4 Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici

Gli immobili oggetto di stima non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, fatta eccezione per le prescrizioni eventualmente dettate dal Piano Regolatore Generale e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Con riferimento all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2000, dalle verifiche ipotecarie e dai documenti edilizio urbanistici messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, non conseguono presupposti di nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari in quanto l'immobile oggetto di pignoramento non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, nemmeno finanziato, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

5 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Considerato come scopo di stima porre in vendita gli immobili, il sottoscritto ritiene corretto applicare il metodo del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta; la valutazione degli immobili sarà effettuata mediante il metodo del confronto di mercato, attribuendo il più probabile valore di mercato agli immobili in esame attraverso la comparazione con altri, simili per ubicazione, caratteristiche e segmento di mercato, considerando la consistenza dei beni, l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva che, come già proposto dal quesito affidato, prevede una riduzione forfettaria del

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

20% del valore di mercato determinato, il contesto insediativo in zona agricola, le condizioni delle strutture portanti dell'immobile e dello stato generale di manutenzione e conservazione, anche degli impianti tecnologici esistenti, occupazione ed uso, spese fisse e pregresse, oltre ad ogni altro dato utile. Nella valutazione sono comprese le proporzionali quote di comproprietà su aree ed enti comuni.

I valori di riferimento sono desunti dalle seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Quotazioni riferite al 2° semestre dell'anno 2025, relative al comune di Fontaneto d'Agogna, codice di zona D2, fascia periferica con destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	690	L	1,5	2,2	L
Box	Normale	380	570	L	1,1	1,6	L

- Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2026 - Comune di Fontaneto d'Agogna-

Considerata la conformazione dell'unità in esame, l'epoca di realizzazione, la dotazione di spazi pertinenziali, il sottoscritto CTU ha ritenuto corretto considerare le quotazioni medie relative alla categoria di "appartamenti non recenti", in buone condizioni e abitabili di età compresa tra i 17 ed i 40 anni:

Valore minimo 600,00 €/ m²

Valore massimo 900,00 €/ m²

- Rilevazioni da agenzie immobiliari operanti sul territorio e Borsinoimmobiliare.it-

Eseguite le necessarie ricerche presso gli operatori immobiliari operanti sul territorio, confrontati con i valori riportati dal Borsinoimmobiliare.it per abitazioni in stabili di seconda fascia, sono emersi i seguenti valori medi per abitazioni localizzate in zone simili e con caratteristiche affini:

Valore minimo 535,00 €/ m²

Valore massimo 718,00 €/ m²

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla valutazione, in unico lotto, di alloggio al piano terra con pertinente cantina ed area esclusiva ad uso posto auto scoperto:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio al piano terra con cantina	71,72	€ 380,00	€ 27.253,60
Posto auto scoperto	12,62	A CORPO	€ 3.000,00
TOTALI			€ 30.253,60

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

- Valore del lotto	€ 30.253,60
- Regolarizzazioni catastali	€ - 650,00
- Modalità di vendita coattiva - 20%	€ - 6.050,72

TOTALE € 23.552,88

Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova per 1000/1000 di piena proprietà, € 23.500,00 (ventitremilacinquecento/00)

Ritenendo in tal modo di aver esaurito l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione allegando quanto in elenco:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Estratto di mappa di PRGC vigente, legenda e N.T.A.
5. Documentazione urbanistica
6. Istanza Archivio Notarile di Milano
7. Interrogazione Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara
8. Visure di aggiornamento Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara
9. Copia e-mail d'invio della presente relazione al soggetto procedente
10. RAR invio della presente relazione all'esecutato
11. Elaborato peritale, riepilogo utile per l'ordinanza di vendita, planimetrie catastali e fotografie in formato elettronico.

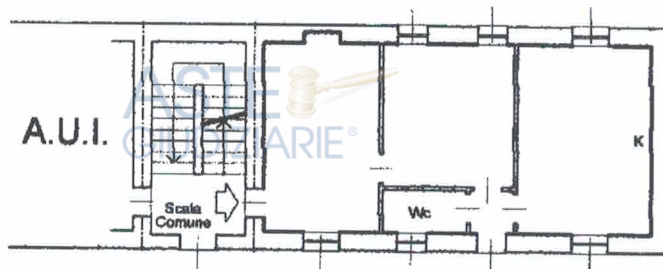
Cameriano, 24 agosto 2026

Giudice Esecutore Dott.ssa Rossella Incardona
Esperto Geom. Davide Facchetti

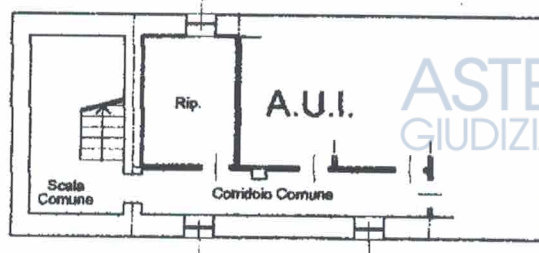
civ. 1

N. 1791

Scala 1:200

$$H = 290$$
Corte
Comune

Area Escritorio	A.U.I.	AS GIUD
--------------------	--------	------------

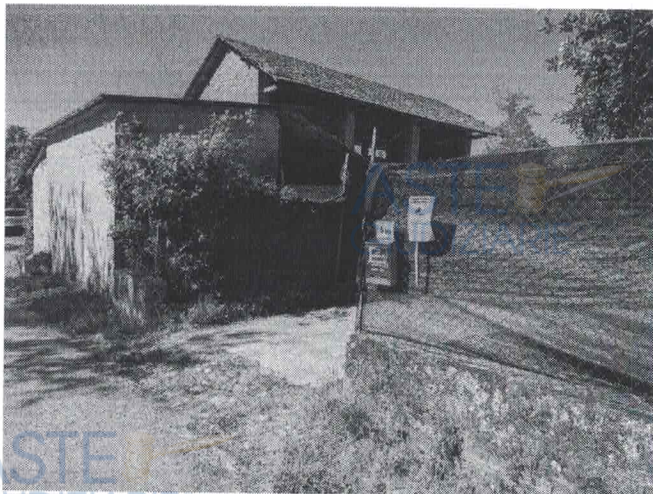
$$H = 285$$


Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2026 - Comune di FONTANETO D'AGOGNA(D675) - < Foglio 5 - Subalterno 7 >

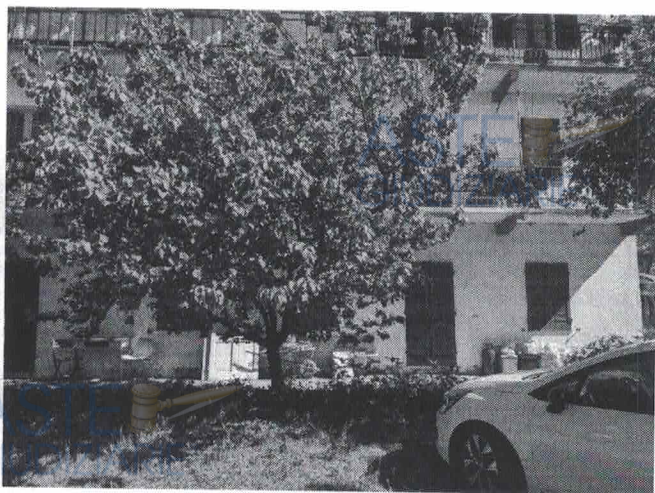
Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7928dcd070469e454b9f8b033d3c48e0fb



Accesso carraio



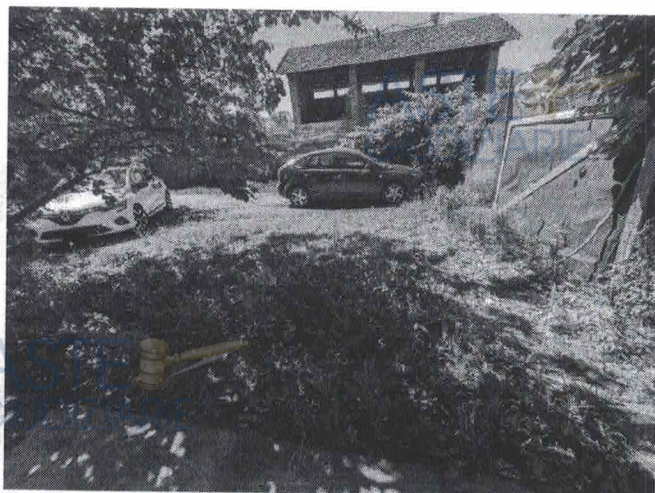
Fronte nord ed est



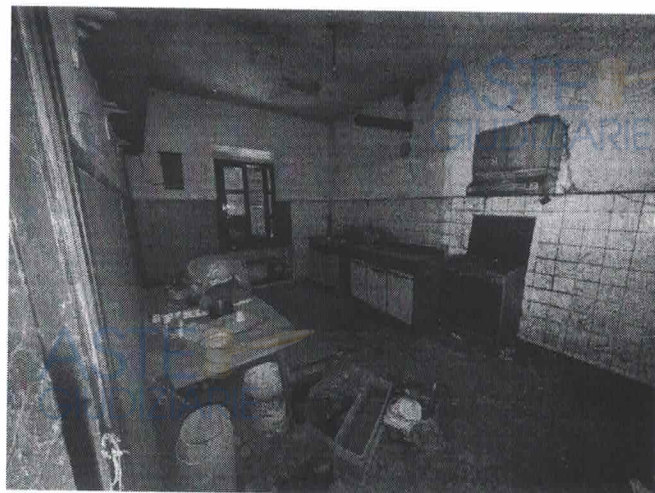
Fronte sud



Fronte est e sud

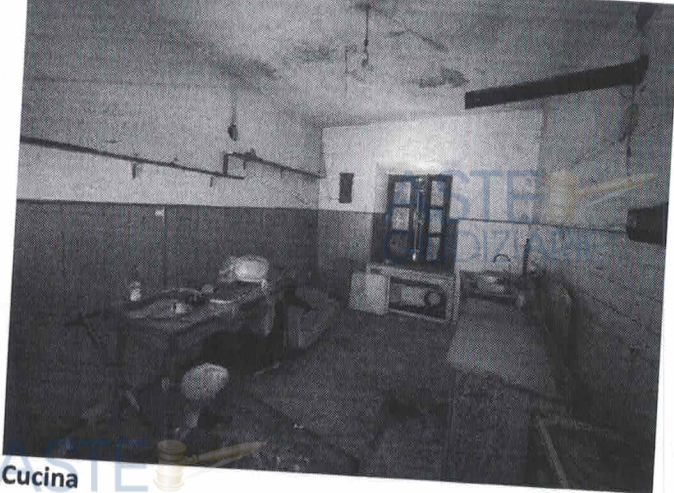


Area di corte e posto auto



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

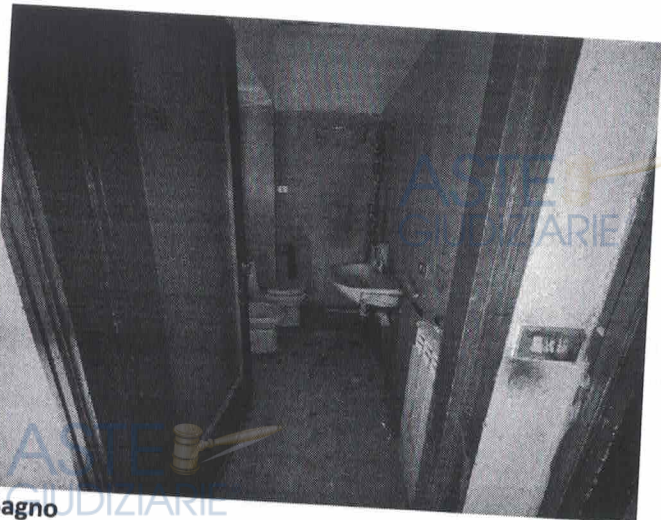


Cucina

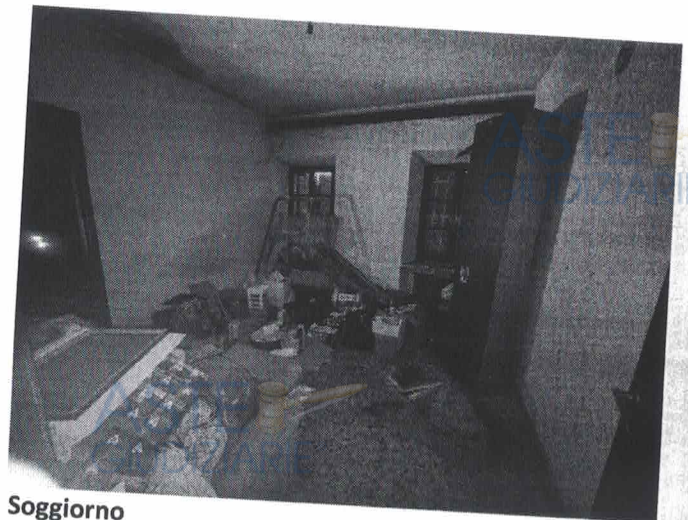
ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso/disimpegno



Bagno



Soggiorno



Soggiorno



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto



Vano scala comune



Vano scala comune



Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®